



PUTUSAN

Nomor 1293 /Pdt.G/2023/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. I NYOMAN PARTA : Warga Negara Indonesia, NIK 5104012905480001 laki-laki, lahir di BAdung, 29 Mei 1948, Hindu, Wiraswasta, Lingkungan Banjar Dlod Rurung Kel. Batu bulan Kangin, Kec. Sukawati, Kab. Gianyar, Provinsi Bali

2. NI KETUT MEGAWATI : Warga Negara Indonesia, NIK 5104016707540001, lahir di Denpasar, 27 Juli 1954, Wiraswasta, Perempuan, Hindu, Lingkungan Banjar Dlod Rurung Kel. Batu bulan Kangin, Kec. Sukawati, Kab. Gianyar, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Indra Triantoro, SH.,MH advokat& Konsultan Hukum yang berkantor Elice Law Firm, yang beralamat di Jalan Sutomo No 10 berdasarkan Surat Kuasa Khusus 18 Nopember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 20 Nopember 2023 Reg No 4187/Daf/2023 Selanjutnya disebut sebagai.....**Para Penggugat ;**

Lawan

PT. BANK CENTRAL ASIA TBK, KANTOR CABANG UTAMA DENPASAR, beralamat di Jalan Hasanudin No. 58, Kel. Pemecutan, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada Gusti Ngurah Arya Kumara, Dk berdasarkan Surat Kuasa Khusus No 1740/SK/W04/2023 tanggal 5 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Reg No 4485/Daf/2023 tanggal 6 Desember 2023 Selanjutnya disebut sebagai**Tergugat I ;**

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) DENPASAR, beralamat di Jalan DR. Kusuma Atmaja Gedung Keuangan Negara I, Kel. Renon, Kec.

Hal. 1 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Ketut Arimbawa, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-635/MK.1/2023 tanggal 12 Desember 2023 Selanjutnya disebut sebagai**Tergugat II** ;

KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR, beralamat di Jalan Pudak No. 7, Kel. Dangin Puri Kangin, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dalam dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Sisca Skisa, S.Tr, MH, Dk berdasarkan Surat Kuasa Khusus No 3826/SKu-51.71.MP.02.01/XII/2023 tanggal 1 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 6 Desember 2023 Reg No 2291/Daf/2023, Selanjutnya disebut sebagai**Turut Tergugat I** ;

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GIANYAR, beralamat di Komplek Civic Center Jalan Sahadewa No. 7, Kel. Gianyar, Kec. Gianyar, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anak Agung Ayu Nadia Andina Putri, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus No 0775/SKu.51.04.MP.02.02/I/2024 tanggal 30 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, Reg No 636/Daf/2024, Selanjutnya disebut sebagai**Turut Tergugat II** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memeriksa alat bukti yang diajukan dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA.

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Nopember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 21 Nopember 2023 dalam Register Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2014 Para Penggugat membutuhkan dana untuk Modal usaha oleh karena itu Para Penggugat mengajukan Pinjaman kredit kepada

Hal. 2 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



Tergugat I selaku PT. BANK CENTRAL ASIA TBK, KANTOR CABANG UTAMA DENPASAR uang sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan di acc oleh Tergugat I dengan agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 856 Desa Kesiman, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Asal Persil Konversi, Gambar Situasi Tanggal 01-01-1981, Luas 430 M2, Desa Kesiman No.101 sebagaimana dari Pipil Nomor 943 Persil Nomor 111 klas III luas asal \pm 1200 M2, Nama Pemegang Hak I NYOMAN PARTA, Pengeluaran Sertipikat sementara, Denpasar Tgl.22 Juli 1981, dengan batas-batas sebagai berikut :

Batas sebelah Utara : Jalan
Batas sebelah Selatan : Tanah Milik
Batas sebelah barat : Kuburan Toh Pati
Batas Sebelah Timur : Jalan Denpasar Gianyar

2. Bahwa karena proses pencicilan sangat lancar maka pada tahun 2015 Tergugat I menawarkan tambahan pinjaman sebesar Rp.3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat kebetulan pada saat itu usaha dari Para Penggugat mulai besar dan membutuhkan dana segar sehingga penawaran dari Tergugat I diterima dan sudah cair dan digunakan untuk tambahan modal usaha;
3. Bahwa proses pencicilan kredit sangat lancar maka pada tahun 2016 Tergugat I menawarkan kembali kenaikan pinjaman kredit yang cukup besar yaitu senilai Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dengan tambahan jaminan/ agunan yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 269, Desa Batu bulan kangin, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar Provinsi Bali, Nama Jalan Persil NIB : 04318, Asal Persil Konversi Hak Milik- Adat, Gambar Situasi Tgl 19/11/1986, Luas 1.000 M2, Penunjuk subak Uma Desa Nomor 62 Pipil No.117 Persil No.09 Klas II, Nama Pemegang Hak NI KETUT MEGAWATI, Sertipikat gianyar Tgl. 04/12/1986, dengan batas-batas sebagai berikut :

Hal. 3 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



Batas sebelah Utara : Tanah Milik
Batas sebelah Selatan : Jalan
Batas sebelah barat : Tanah Milik
Batas Sebelah Timur : Tanah Milik

4. Bahwa dari total kredit dan Bunga setelah Penggugat hitung total keseluruhan mencapai Rp.8.297.516.000,- (delapan miliar dua ratus Sembilan puluh tujuh juta lima ratus enam belas rupiah) saat itu Para Penggugat mendapatkan data dari rekening Koran pada bulan Desember 2016 yang mana Para Penggugat selalu lancar dalam melakukan pembayaran setiap bulannya;
5. Bahwa pada bulan Januari 2017 usaha dari Para Penggugat tanpa diduga mengalami penurunan profit/ keuntungan dalam usahanya sehingga mempengaruhi pencicilan di Tergugat I pada saat itu karena adanya penurunan pendapatan maka Para Penggugat mencoba berkomunikasi kepada Kepala Kantor Cabang Utama Denpasar agar diberikan penurunan Cicilan atau Restrukturisasi untuk kebijakan dari bank karena dengan alasan-alasan yang cukup akan tetapi Tergugat I mengabaikan permohonan dari para Penggugat;
6. Bahwa dengan fakta yang ada Para Penggugat sudah mengajukan Permohonan penurunan nilai cicilan atau Restrukturisasi, Tergugat I tidak menghiraukan meskipun dari awal Para Penggugat dilihat dalam Record di bank sebenarnya nasabah sangat baik atau Prioritas seharusnya Tergugat I menerima Permohonan yang diajukan oleh Para Penggugat untuk memberikan solusi tetapi semuanya diabaikan sehingga Para Penggugat benar-benar kecewa dan jatuh sakit;
7. Bahwa Para Penggugat sangatlah terkejut karena tidak pernah menerima Surat Peringatan dari Tergugat I mulai dari Kredit macet yang mana saat itu bulan Februari 2023 hingga bulan Maret 2023 melainkan ada surat datang dari KPKNL Denpasar bahwa akan dilakukan Lelang Barang Obyek Sengketa Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 856 Desa Kesiman dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 269, Desa Batu bulan kangin sehingga tindakan

Hal. 4 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



dari Tergugat I sangatlah tidak benar yang mana syarat dari Lelang seharusnya Tergugat I melayangkan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, Surat Peringatan III akan tetapi semua diabaikan dan setiap apa yang Para Penggugat layangkan Surat Permohonan Mediasi dan negosiasi Tergugat I selalu tidak menanggapi untuk menyelesaikan masalah Kredit macet tersebut;

8. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, maka Para Penggugat sudah mencoba menyelesaikan dengan cara musyawarah baik secara langsung maupun dengan difasilitasi oleh berbagai pihak. Para Penggugat telah berkali-kali menghubungi Tergugat I agar bisa Mediasi dan negosiasi tetapi tidak ditanggapi, Akan tetapi Tergugat I tidak memiliki itikad baik untuk mencari penyelesaian permasalahan yang ada malah menyerahkan kepada Tergugat II selaku KPKNL Denpasar untuk melakukan lelang obyek sengketa Hak Tanggungan oleh sebab itu Tindakan Para Tergugat sangatlah tidak benar dan jelas melakukan Perbuatan melawan hukum yang mana seharusnya sebelum Lelang terjadi harus adanya Surat Peringatan yang patut yang ditujukan kepada Para Penggugat berdasarkan Pasal 6 Undang undang Hak Tanggungan akan tetapi Surat peringatan tersebut tidak dilakukan sehingga tindakan Para Tergugat cacat Hukum atau tidak sah dalam melakukan Pelelangan;
9. Bahwa dilihat dari waktunya Para Penggugat Kredit macet dimulai awal Tahun 2017 kemudian dibulan Maret 2017 Para Tergugat memberikan Surat pemberitahuan Lelang diduga Para Tergugat terburu-buru dalam melaksanakan Lelang yang seharusnya Para Tergugat mematuhi Pasal 6 UUHT yang mana salah satu syarat wajib adanya Surat Peringatan sampai 3 (tiga) kali tetapi tidak dilaksanakan melainkan telah melakukan Pelelangan secara sepihak tanpa pemberitahuan Para Penggugat hingga tiga kali Pelelangan sampai dapat pemenang lelang;
10. Bahwa dalam pelelangan yang dilakukan 3 (tiga) kali oleh Tergugat II ada kejanggalan yang didapat yangmana pemenang Lelang adalah pihak Tergugat I seharusnya orang lain bukan Kreditur oleh sebab itu diduga adanya rekayasa antara Tergugat I dengan Tergugat II yang mana dalam Peraturan yang ada sangatlah dilarang berdasarkan Pasal 53 ayat 1,2,3,4,5,6 dan Pasal 51 ayat 1 Sub c jo Pasal 57 ayat 1 mengenai Pengumuman Lelang

Hal. 5 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



bertentangan dengan Pasal 14 ayat 1 Peraturan menteri keuangan Republik Indonesia Nomor 27/ PMK.06/2016 dan Peraturan Direktorat Jenderal kekayaan Negara Nomor 2/ KN/ 2017 serta Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan yang mana peraturan tersebut semuanya mengatur terkait dengan tata cara pelepasan akan tetapi tindakan Para Tergugat sangatlah jelas tidak sesuai tata cara pelaksanaan Pelelangan yang benar;

11. Bahwa setelah Tergugat I menjadi pemenang lelang yang dilakukan Tergugat II seharusnya Tergugat II selaku KPKNL memberikan Surat Keterangan kepada Para Penggugat yang mana Obyek Hak Tanggungan sudah dilakukan pelelangan dan diberitahukan pemenang lelangnya siapa serta nilai Lelangnya berapa yang mana jika ada lebih dari hutang maka uang a quo harus dikembalikan kepada Para Penggugat selaku debitur atas obyek sengketa Hak Tanggungan tetapi pada faktanya semua tidak terjadi hingga sekarang Para Penggugat tidak di beritahu terkait hasil pelelangan atas tindakan a quo maka sangatlah jelas Para Tergugat melakukan pelanggaran hukum berdasarkan pasal 200 ayat 10 HIR, 218 Ayat 1 RBG dan Ayat 11 HIR, 218 ayat 2 RBG;
12. Bahwa Para Tergugat telah sangat jelas melakukan perbuatan melawan hukum atas obyek Sengketa yang tercatat di Para Turut Tergugat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 856 Desa Kesiman dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 269, Desa Batu bulan kangin, yang mana sebelum melakukan lelang seharusnya Tergugat I memberikan Surat Peringatan 1,2,3 akan tetapi tidak dilaksanakan, pelaksanaan Lelang dilakukan sangatlah terburu-buru 3 bulan setelah kredit macet, Pemenang lelang adalah Tergugat I yang saat itu adalah Kreditur, Setelah lelang Para Tergugat tidak memberitahukan hasil nominal lelang yang seharusnya jika ada uang lebih atas lelang harus dikembalikan kepada Para Penggugat, dari fakta tersebut yang Para Penggugat jelaskan maka tindakan Para Tergugat cacat hukum dan Lelang yang dilakukan oleh Para Tergugat atas Barang Obyek Sengketa Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 856 Desa Kesiman dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 269, Desa Batu bulan kangin tidak sah secara hukum dan merugikan Para Penggugat hingga sakit memikirkan obyek sengketa yang di lelang secara sepihak;

Hal. 6 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



13. Bahwa dengan demikian perbuatan dari Para Tergugat sesuai dengan hal-hal diatas dapat digolongkan sebagai perbuatan yang melawan hukum sehingga dengan nyata telah merugikan Para Penggugat, baik secara materiil maupun secara immateriil sebagaimana ketentuan dari Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut ;

Bahwa unsur perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdara adalah : (a) Adanya perbuatan (*melawan hukum/onrechmatig*), (b) Adanya kerugian (*schadel*) antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*causaliteitverband*), (c) Kerugian disebabkan kesalahan (*schuld*);

14. Bahwa terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka Penggugat telah dirugikan secara Materiil oleh Para Tergugat uang sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dan secara immateriil sebanyak Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), total kerugian Rp.7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah) oleh karenanya sudah sepatutnya Para Tergugat membayar kerugian kepada Penggugat secara seketika dan Tanggung Renteng ;
15. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak ada itikat baik maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar yang menyidangkan perkara *a quo* untuk memerintahkan pemblokiran Barang Obyek Sengketa Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 856 Desa Kesiman dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 269, Desa Batu bulan kangin tidak sah secara hukum sampai adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
16. Bahwa disamping adanya kekawatiran Para Penggugat kepada Para Tergugat dalam hal pelaksanaan pembayaran dan mengingat dalil gugatan

Hal. 7 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



Penggugat cukup kuat dan jelas berdasarkan hukum, maka Para Penggugat memohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun Para Tergugat melakukan upaya hukum perlawanan (*verzet*), Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK);

17. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Para Penggugat tersebut diatas, maka Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar berkenan untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir besleg*) atas harta para Tergugat dan Saham milik Tergugat I yang berkaitan dengan Penggugat;

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar dan/atau Majelis Hakim yang memeriksa gugatan Para Penggugat secara *a quo* agar dapat memberikan amar putusan sebagai berikut;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bukti-bukti yang diajukan dari Para Penggugat adalah sah dan berharga dimuka persidangan.
3. Menyatakan permasalahan hukum Para Penggugat adalah merupakan Sengketa Keperdataan.
4. Menyatakan secara hukum Perbuatan dari Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.
5. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum melakukan perbuatan melawan hukum atas obyek Sengketa yang tercatat di Para Turut Tergugat, yang mana sebelum melakukan lelang seharusnya Tergugat I memberikan Surat Peringatan 1,2,3 akan tetapi tidak dilaksanakan, pelaksanaan Lelang dilakukan sangatlah terburu-buru 3 bulan setelah kredit macet, Pemenang lelang adalah Tergugat I yang saat itu adalah Kreditur, Setelah lelang Para Tergugat tidak memberitahukan hasil nominal lelang yang seharusnya jika ada uang lebih atas lelang harus dikembalikan kepada Para Penggugat, dari fakta tersebut yang Para Penggugat jelaskan maka tindakan Para Tergugat cacat hukum dan Lelang yang dilakukan oleh Para Tergugat atas Barang Obyek Sengketa Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 856 Desa Kesiman dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 269, Desa Batu bulan kangin tidak sah secara

Hal. 8 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



hukum dan merugikan Para Penggugat hingga sakit memikirkan obyek sengketa yang di lelang secara sepihak;

6. Menyatakan Para Penggugat berhak untuk mendapatkan Penangguhan atau Restrukturisasi atas Obyek Sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 856 Desa Kesiman, Keamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Asal Persil Konversi, Gambar Situasi Tanggal 01-01-1981, Luas 430 M2, Desa Kesiman No.101 sebageian dari Pipil Nomor 943 Persil Nomor 111 klas III luas asal \pm 1200 M2, Nama Pemegang Hak I NYOMAN PARTA, Pengeluaran Sertipikat sementara, Denpasar Tgl.22 Juli 1981, dengan batas-batas sebagai berikut :

Batas seleah Utara : Jalan
Batas sebelah Selatan : Tanah Milik
Batas sebelah barat : Kuburan Toh Pati
Batas Sebelah Timur : Jalan Denpasar Gianyar

Dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 269, Desa Batu bulan kangin, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar Provinsi Bali, Nama Jalan Persil NIB : 04318, Asal Persil Konversi Hak Milik- Adat, Gambar Situasi Tgl 19/11/1986, Luas 1.000 M2, Penunjuk subak Uma Desa Nomor 62 Pipil No.117 Persil No.09 Klas II, Nama Pemegang Hak NI KETUT MEGAWATI, Sertipikat gianyar Tgl. 04/12/1986, dengan batas-batas sebagai berikut :

Batas seleah Utara : Tanah Milik
Batas sebelah Selatan : Jalan
Batas sebelah barat : Tanah Milik



Batas Sebelah Timur : Tanah Milik

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat secara Materiil oleh Para Tergugat uang sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dan secara immateriil sebanyak Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), total kerugian Rp.7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah) oleh karenanya sudah sepatutnya Para Tergugat membayar kerugian kepada Penggugat secara seketika dan Tanggung Renteng.
8. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun Para Tergugat melakukan upaya hukum perlawanan (*verzet*), Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK).
9. Menyatakan sah sita jaminan (*conservatoir besleg*) atas harta Para Tergugat.
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara a-quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Pihak tersebut, telah datang Kuasa Hukumnya tersebut menghadap di persidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 30 Januari 2024, 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, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I sebagai berikut :

Bahwa pada bagian PENDAHULUAN dan DALAM KONVENSI selanjutnya PENGGUGAT I KONVENSI/TERGUGAT I REKONVENSI disebut "PENGGUGAT I"

Hal. 10 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



dan PENGGUGAT II KONVENSI/TERGUGAT II REKONVENSI disebut sebagai "PENGGUGAT II" yang secara bersama-sama disebut "PARA PENGGUGAT" dan TERGUGAT I KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI disebut "TERGUGAT I".

1. Bahwa I Nyoman Parta (*in casu* PENGGUGAT I) merupakan Debitur yang telah menerima fasilitas kredit dari PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* TERGUGAT I) berupa Fasilitas kredit Lokal (Rekening Koran) dengan jumlah pokok sebesar Rp 8.500.000.000,00 (delapan milyar lima ratus juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 040.0692.2009.0000 tanggal 8 September 2009, yang telah beberapa kali diubah/diperbarui/diperpanjang, terakhir dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 040.0692.2009.0008 tanggal 03 September 2015 (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit").
2. Bahwa untuk menjamin pelunasan atas fasilitas kredit tersebut PARA PENGGUGAT telah menyerahkan 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan kepada TERGUGAT I sebagai agunan/ jaminan kredit, dan terhadap masing-masing agunan/jaminan kredit tersebut telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk secara sah menurut hukum dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 856/Kesiman, tercatat atas nama I NYOMAN PARTA (*in casu* PENGGUGAT I), seluas 430 m² (empat ratus tiga puluh meter persegi), terletak di Propinsi Bali, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Timur, Desa Kesiman; yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk sampai dengan peringkat kelima, berdasarkan:
Sertipikat Hak Tanggungan peringkat pertama (I) No. 4925/2009 tanggal 27 Oktober 2009 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 155/2009 tanggal 6 Oktober 2009 yang dibuat di hadapan Susanna Siada, SH. Notaris/PPAT di Kota Denpasar *jo.* Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 128/2009 tanggal 8 September 2009 yang dibuat di hadapan Susanna Siada, SH. Notaris/PPAT di Kota Denpasar dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
Sertipikat Hak Tanggungan peringkat kedua (II) No. 5836/2011 tanggal 28 September 2011 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 359/2011 tanggal 26 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Susanna Siada, SH. Notaris /PPAT di Kota Denpasar, dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp 625.000.000 (enam ratus dua puluh lima juta rupiah)

Hal. 11 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



Sertipikat Hak Tanggungan peringkat ketiga (III) No. 2419/2012 tanggal 18 April 2012 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 50/2012 tanggal 15 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Hendry Prambakat Wirasasmita, SH. Notaris/PPAT di Kota Denpasar, dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp 625.000.000 (enam ratus dua puluh lima juta rupiah);

Sertipikat Hak Tanggungan peringkat keempat (IV) No. 6322/2012 tanggal 17 September 2012 *Jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 193/2012 tanggal 6 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Hendry Prambakat Wirasasmita, SH. Notaris/PPAT di Kota Denpasar, dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp 625.000.000 (enam ratus dua puluh lima juta rupiah);

Sertipikat Hak Tanggungan peringkat kelima (V) No. 7290/2013 tanggal 2 Oktober 2013 *Jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 113/2013 tanggal 15 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Hendry Prambakat Wirasasmita, SH. Notaris/PPAT di Kota Denpasar, dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).

- b. sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 269/Batubulan Kangin, tercatat atas nama NI KETUT MEGAWATI (*in casu* PENGGUGAT II), seluas 1.000 m² (seribu meter persegi), terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Bali, Kabupaten Daerah Tingkat II Gianyar, Kecamatan Sukawati, Desa Batubulan Kangin;

yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk, berdasarkan:

- Sertipikat Hak Tanggungan peringkat pertama (I) No. 04967/2014 tanggal 25 November 2014 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 301/2014 tanggal 17 September 2014 yang dibuat di hadapan Megawati Widiatmajda, SH. Notaris/PPAT di Kabupaten Gianyar *jo.* Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 262/2014 tanggal 22 Agustus 2014, dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 6.250.000.000 (enam milyar dua ratus juta rupiah).

(selanjutnya kedua bidang tanah agunan/jaminan kredit diatas disebut "Objek Jaminan")

3. Bahwa sejak bulan Juni 2016 PENGGUGAT I selaku debitur mulai lalai/tidak tertib dalam melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran utang kepada TERGUGAT I. Adanya kelalaian pembayaran utang tersebut juga telah diakui

Hal. 12 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



sendiri oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana dalam Posita angka 5 gugatan a quo yang menyatakan:

"...usaha dari Para Penggugat tanpa diduga mengalami penurunan provit keuntungan dalam usahanya sehingga mempengaruhi pencicilan di Tergugat I..."

Pengakuan PARA PENGGUGAT tersebut di atas merupakan bukti yang sempurna bahwa PENGGUGAT I melakukan wanprestasi karena lalai melakukan pembayaran angsuran utang kepada TERGUGAT I secara tertib sesuai ketentuan yang disepakati dalam Perjanjian Kredit, dan hal ini sesuai dengan Pasal 1925 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa:

"Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantara seorang yang khusus dikuasakan untuk itu."

Dengan demikian perbuatan kelalaian PENGGUGAT I membayar angsuran utang kepada TERGUGAT I jelas telah terbukti dan merupakan sebuah fakta hukum yang tidak perlu diperdebatkan lagi.

4. Bahwa tindakan PENGGUGAT I yang lalai melakukan pembayaran utang sesuai ketentuan Perjanjian Kredit kepada TERGUGAT I merupakan tindakan kelalaian (wanprestasi) sebagaimana telah diatur dalam Pasal 14.1 dan Pasal 14.2 Perjanjian Kredit, yang menyatakan:

- Pasal 14.1 Perjanjian Kredit:

"Satu atau lebih dari tindakan atau peristiwa tersebut di bawah ini merupakan Kejadian Kelalaian.

- a. Kelalaian DEBITOR untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.*
- b. dst."*

- Pasal 14.2 Perjanjian Kredit:

"Apabila Debitur berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan Debitur lalai melaksanakannya, maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian Debitur, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita. "

Bahwa sesuai kesepakatan dalam Pasal 14.2 Perjanjian Kredit bahwa kelalaian debitur tidak perlu dibuktikan dengan surat pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa serta surat peringatan dari jurusita, melainkan

Hal. 13 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian debitur.

5. Bahwa meskipun berdasarkan Pasal 14.2 Perjanjian Kredit telah disepakati bahwa kelalaian/wanprestasi tidak perlu dibuktikan dengan somasi/surat peringatan/surat lain yang serupa, faktanya TERGUGAT I atas dasar itikad baik tetap memberikan 3 (tiga) Surat Peringatan kepada PENGGUGAT I sebagai berikut:

- a. Surat Nomor 974/DPS/VI/2016 tanggal 1 Juni 2016, Perihal: *Surat Peringatan I (Pertama)*
- b. Surat Nomor 1567/DPS/X/2016 tanggal 11 Oktober 2016, Perihal: *Surat Peringatan II (Kedua)*
- c. Surat Nomor 1063/DPS/AO/XII/2016 tanggal 7 Desember 2016 perihal: *Surat Peringatan III (Ketiga)*

Seluruh Surat Peringatan tersebut telah diterima oleh PENGGUGAT I sendiri yang dibuktikan dengan tanda terima yang ditandatangani oleh PENGGUGAT I.

6. Bahwa melalui Surat Peringatan tersebut TERGUGAT I juga telah mengingatkan kepada PENGGUGAT I mengenai adanya konsekuensi hukum dilaksanakannya lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan apabila PENGGUGAT I tidak segera melaksanakan kewajibannya membayar utang kepada TERGUGAT I. Namun PENGGUGAT I tetap tidak melaksanakan pembayaran utang kepada TERGUGAT I, sehingga fasilitas kredit PENGGUGAT I masuk dalam kolektibilitas macet

7. Bahwa mengingat PENGGUGAT I selaku debitur telah lalai membayar utang (wanprestasi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14. 1 dan Pasal 14.2 Perjanjian Kredit dan tetap tidak melaksanakan kewajibannya meskipun telah ditegur dengan 3 (tiga) Surat Peringatan maka TERGUGAT I selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan telah menggunakan haknya dengan mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar (*in casu* TERGUGAT II) dalam rangka penyelesaian kredit macet PENGGUGAT I sesuai dengan ketentuan Pasal 6 *jo.* Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan *jo.* Pasal 14.4 Perjanjian Kredit *jo.* Pasal 2 butir 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan

- Pasal 6 UU Hak Tanggungan :

"Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas

Hal. 14 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

- Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan :

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. ... dst”*

- Pasal 14.4 Perjanjian Kredit :

“Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.3 Perjanjian Kredit, maka BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap Debitur dan/atau harta kekayaannya, termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak BCA terhadap Agunan berdasarkan Dokumen Agunan.”

- Pasal 2 butir 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan :

“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan 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 Debitur tersebut di atas; dan*
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”*

8. Bahwa sebelum melaksanakan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan, TERGUGAT I telah terlebih dahulu mengirimkan surat pemberitahuan lelang

Hal. 15 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



kepada PENGGUGAT I dan telah mengumumkan waktu dan tempat pelaksanaan lelang atas Objek Jaminan melalui selebaran dan surat kabar/koran agar masyarakat luas yang berminat dapat mendaftarkan diri menjadi peserta lelang, dengan rincian sebagai berikut:

- Untuk pelaksanaan lelang tanggal 25 April 2017:
 - Surat Nomor 469/SK/W04/2017 tanggal 15 Maret 2017 perihal :
"Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang" yang ditujukan kepada PENGGUGAT I selaku Debitur;
 - Pengumuman melalui selebaran / brosur
 - Pengumuman melalui surat kabar "DENPOST" terbitan tanggal 11 April 2017
- Untuk pelaksanaan lelang tanggal 27 September 2017:
 - Surat Nomor 1206/SK/W04/2017 tanggal 21 Agustus 2017 perihal :
"Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang" yang ditujukan kepada PENGGUGAT I selaku Debitur;
 - Pengumuman melalui selebaran
 - Pengumuman melalui surat kabar "TRIBUN BALI " terbitan tanggal 13 September 2017
- Untuk pelaksanaan lelang tanggal 24 November 2017:
 - Surat Nomor 1674/SK/W04/2017 tanggal 15 November 2017 perihal :
"Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ulang" yang ditujukan kepada PENGGUGAT I selaku Debitur;
 - Pengumuman melalui selebaran tanggal XXX;
 - Pengumuman melalui surat kabar "TRIBUN BALI " terbitan tanggal 17 November 2017

Dan faktanya meskipun telah diberitahukan tentang adanya rencana lelang atas Objek Jaminan, PENGGUGAT I tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar tunggakan utang kepada TERGUGAT I, sehingga akhirnya rencana lelang eksekusi atas Objek Jaminan tersebut tetap dijalankan.

8. Bahwa lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali, dengan hasil lelang sebagai berikut:
- Lelang Pertama dilaksanakan pada tanggal 25 April 2017, dengan hasil Objek Jaminan tidak laku terjual karena tidak ada peserta yang mengajukan penawaran sebagaimana tertuang dalam Salinan Risalah Lelang No. 223/2017 yang diterbitkan oleh KPKNL Denpasar;
 - Lelang Kedua dilaksanakan pada tanggal 27 September 2017, dengan hasil Objek Jaminan tidak laku terjual karena tidak ada peserta yang mengajukan

Hal. 16 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



penawaran sebagaimana tertuang dalam Salinan Risalah Lelang No. 584/65/2017 yang diterbitkan oleh KPKNL Denpasar;

- Lelang Ketiga dilaksanakan pada tanggal 24 November 2017, dengan hasil Objek Jaminan laku terjual kepada TERGUGAT I selaku bank kreditur yang melakukan pembelian untuk orang lain yang akan ditunjuk kemudian berdasarkan Akta Pernyataan Pembelian Untuk Pihak Lain No. 5 tanggal 20 Nopember 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Hendry P. Wirasasmita, S.H., Notaris di Denpasar (*Akta de Command*), hal ini sebagaimana tertuang dalam Salinan Risalah Lelang No. 723/65/2017 tanggal 24 November 2017 yang dikeluarkan oleh KPKNL Denpasar.

Adapun pelaksanaan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan telah dilakukan SECARA SAH sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan *jo.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut "PMK No. 27 /PMK.06/2016").

9. Bahwa pembelian Objek Jaminan sebagai agunan yang diambil alih oleh TERGUGAT I dalam pelelangan adalah tindakan yang sah dan diperbolehkan secara hukum berdasarkan:

- Pasal 12 A Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa :

"Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya";

- Pasal 78 ayat (1) PMK No. 27 /PMK.06/2016, yang mengatur :

"(1) Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;"

10. Bahwa mengingat Objek Jaminan telah laku terjual dalam lelang, maka PENGUGAT I dan PENGUGAT II jelas sudah tidak lagi memiliki hak atas

Hal. 17 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



Objek Jaminan, dan pihak yang berhak atas Objek Jaminan adalah TERGUGAT I selaku pembeli lelang yang sah.

11. Bahwa atas terjualnya Objek Jaminan melalui lelang, TERGUGAT I telah memberitahukan hasil lelang kepada PENGGUGAT I melalui Surat No. 1836/SK/W04/2017 tanggal 19 Desember 2017 perihal: *Pemberitahuan Hasil Lelang* ("Surat Pemberitahuan Hasil Lelang") yang dikirimkan ke alamat PENGGUGAT I, yang isinya memberitahukan antara lain hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Objek Jaminan telah laku terjual dengan harga terbentuk lelang sebesar Rp. 8.738.710.000,00 (delapan miliar tujuh ratus tiga puluh delapan juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah), dan setelah dipotong dengan pajak dan biaya lelang maka hasil bersih lelang yang diperoleh TERGUGAT I dari KPKNL Denpasar adalah sebesar Rp. 8.389.161.600,00 (delapan miliar tiga ratus delapan sembilan juta seratu enam puluh satu ribu rupiah rupiah).
- Hasil bersih lelang tersebut seluruhnya telah digunakan untuk membayar kewajiban utang PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I yang per tanggal 19 Desember 2017 berjumlah sebesar Rp. 10.287.607.685,54 (sepuluh miliar dua ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus tujuh ribu enam ratus delapan lima rupiah koma lima empat sen).
- Dengan demikian hasil bersih lelang tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh tunggakan utang PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I dan karenanya PENGGUGAT I masih memiliki sisa utang sebesar Rp. 1.898.446.085,54 (satu miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta empat ratus empat puluh enam ribu delapan puluh lima rupiah koma lima puluh empat sen) yang masih harus dibayar kepada TERGUGAT I.

12. Bahwa mengingat setelah lewat jangka waktu 1 (satu) tahun sejak pembelian melalui lelang tanggal 24 November 2017, Objek Jaminan tidak laku terjual kepada pihak lain, maka TERGUGAT I telah ditetapkan sebagai pembeli lelang tetap dan selanjutnya telah diterbitkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 723/65/2017 tanggal 24 April 2019 atas nama TERGUGAT I oleh KPKNL Denpasar sesuai dengan ketentuan Pasal 78 ayat 2 PMK No. 27 /PMK.06/2016 yang menyatakan:

"Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli."

Adapun Kutipan Risalah Lelang tersebut berlaku sebagai Akta Jual Beli dan menjadi dasar bagi TERGUGAT I selaku pembeli/pemenang lelang untuk mengajukan permohonan turun hak dan balik nama atas sertipikat Objek

Hal. 18 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



Jaminan kepada Kantor Pertanahan Kota Denpasar, sebagaimana diatur dalam Pasal 41 ayat (1) dan (5) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan demikian:

“(1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

(5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :

- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;*
- b. 1) sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau*
2) dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut; atau
3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf b Pasal ini;
- c. bukti identitas pembeli lelang;*
- d. bukti pelunasan harga pembelian.”*

Sehingga Objek Jaminan berupa Sertipikat Hak Milik No. 856/Kesiman dan Sertipikat Hak Milik 269/Batubulan Kangin telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00062/Kesiman Kertalangu dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01/Batubulan Kangin yang seluruhnya tercatat atas nama PT Bank Central Asia Tbk

13. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I selaku pemilik atas SHGB No. 00062/Kesiman Kertalangu dan SHGB No. 01/Batubulan Kangin telah menjual kembali tanah/bangunan tersebut kepada Pihak Ketiga sehingga saat ini hak kepemilikan atas SHGB No. 00062/Kesiman Kertalangu dan SHGB No. 01/Batubulan Kangin telah beralih menjadi milik pihak ketiga dan TERGUGAT I bukan lagi pihak yang memiliki/menguasai Objek Jaminan.
14. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dapat disimpulkan fakta-fakta hukum sebagai berikut:
 - PENGGUGAT I merupakan debitur yang telah wanprestasi karena tidak melakukan kewajiban pembayaran utang sesuai ketentuan Perjanjian Kredit;
 - TERGUGAT I merupakan kreditur yang telah dirugikan atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PENGGUGAT;

Hal. 19 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



- Tindakan TERGUGAT I selaku kreditur pemegang hak tanggungan yang melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan adalah sah menurut hukum berdasarkan ketentuan Pasal 6 *jis.* Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan *jis.* Pasal 14.4 Perjanjian Kredit *jis.* Pasal 2 butir 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - Keikutsertaan TERGUGAT I sebagai pembeli dalam lelang adalah tindakan yang sah menurut hukum berdasarkan ketentuan Pasal 12 A UU Perbankan *jo.* Pasal 78 ayat (1) PMK No. 27 /PMK.06/2016;
 - PARA PENGGUGAT selaku eks. pemilik sudah tidak memiliki hak apapun lagi atas Objek Jaminan yang telah laku terjual melalui lelang. Adapun saat ini Objek Jaminan telah berubah menjadi SHGB No. 00062/Kesiman Kertalangu dan SHGB No. 01/Batubulan Kangin dan telah secara sah menjadi milik pihak ketiga berdasarkan jual beli dengan TERGUGAT I.
- Demikian Pendahuluan yang dapat TERGUGAT I sampaikan, dan selanjutnya TERGUGAT I akan menanggapi dalil-dalil gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

15. GUGATAN A QUO SUDAH TIDAK RELEVAN UNTUK DIPERTIMBANGKAN DAN/ATAU DIKABULKAN KARENA PETITUMNYA SUDAH TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN

Bahwa dalam Petitum angka 18 halaman 7 gugatan aquo PARA PENGGUGAT mengajukan tuntutan demikian:

“Menyatakan Para Penggugat berhak untuk mendapatkan Penanguhan atau Restrukturisasi atas Obyek Sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 856 Desa Kesiman..... Dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 269, Desa Batu Bulan Kangin.....”

Adapun sebagaimana telah TERGUGAT I uraikan pada Pendahuluan di atas, bahwa faktanya TERGUGAT I telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan dan pada lelang tersebut Objek Jaminan telah laku terjual dan hasil penjualannya telah digunakan untuk membayar utang PENGGUGAT I yang telah bermasalah/tertunggak sejak bulan Juli 2016. Saat ini pun Objek Jaminan telah beralih menjadi SHGB No.

Hal. 20 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



00062/Kesiman Kertalangu dan SHGB No. 01/Batubulan Kangin dan secara sah telah dibeli dan menjadi milik pihak ketiga.

Dengan demikian tuntutan PARA PENGGUGAT yang masih meminta agar dinyatakan berhak mendapat penangguhan atau restrukturisasi kredit jelas tidak beralasan dan sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan/atau dikabulkan, mengingat terhadap kredit macet PENGGUGAT I telah dilakukan penyelesaian dengan pelaksanaan lelang, sehingga tuntutan tersebut sudah tidak dapat dipenuhi dan dijalankan.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka terbukti gugatan PENGGUGAT aquo tidak beralasan menurut hukum untuk dipertimbangkan dan dikabulkan karena tuntutan sudah tidak dapat dijalankan, sehingga sudah sepatutnya gugatan aquo dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim yang terhormat

16. EKSEPSI *DISKUALIFIKASI IN PERSON* : PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI *LEGAL STANDING*/ALAS HAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN *A QUO*

Bahwa di dalam gugatan a quo PARA PENGGUGAT mempermasalahkan mengenai pelaksanaan lelang atas Objek Jaminan berupa Sertipikat Hak Milik No. 856/Kesiman dan Sertipikat Hak Milik 269/Batubulan Kangin, dan bahkan menuntut agar dilakukan pemblokiran terhadap tanah/bangunan tersebut.

Bahwa faktanya saat ini PARA PENGGUGAT sudah tidak lagi memiliki hak atas Objek Jaminan, mengingat Objek Jaminan telah terjual kepada TERGUGAT I di dalam lelang tanggal 24 November 2017 dan Objek Jaminan telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 0062/Kesiman Kertalangu dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01/Batubulan Kangin dan telah dijual kembali kepada pihak ketiga selaku pembeli berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat antara TERGUGAT I selaku penjual dengan pihak lain selaku pembeli.

Bahwa dengan telah beralihnya kepemilikan atas Objek Jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 0062/Kesiman Kertalangu (dahulu Sertipikat Hak Milik No. 856/Kesiman) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01/Batubulan Kangin (dahulu Sertipikat Hak Milik 269/Batubulan Kangin) yang sekarang telah menjadi milik pihak ketiga, maka terbukti PARA PENGGUGAT tidak memiliki hak atas tanah eks. Objek Jaminan sehingga tidak memiliki kapasitas hukum / *legal standing* untuk mengajukan gugatan a quo untuk mempermasalahkan tanah dan bangunan (eks. Objek Jaminan)

Hal. 21 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



yang bukan miliknya, sehingga sudah sepatutnya gugatan *aquo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim yang terhormat, sesuai dengan kaidah hukum sebagai berikut:

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973:

“Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1979 :

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan dasar gugatan tidak sempurna, karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas.”

DALAM POKOK PERKARA

17. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian PENDAHULUAN dan DALAM EKSEPSI di atas secara *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERGUGAT I DALAM POKOK PERKARA ini.
18. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.
19. Bahwa terhadap dalil-dalil PARA PENGGUGAT yang membahas mengenai Perjanjian Kredit antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT I, pembuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PENGGUGAT I serta pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan guna memperoleh pembayaran atas tunggakan utang tersebut, pada prinsipnya telah TERGUGAT I tanggapi dan jelaskan fakta hukumnya melalui dalil PENDAHULUAN angka 1 sampai dengan angka 13 di atas, dan TERGUGAT I menyatakan menolak secara tegas dalil-dalil PARA PENGGUGAT yang tidak sesuai/bertentangan dengan hal-hal yang telah TERGUGAT I sampaikan dalam dalil PENDAHULUAN di atas.
20. Bahwa tidak benar sehingga TERGUGAT I menolak secara tegas Posita angka 5 s/d 8, yang pada intinya menyatakan *TERGUGAT I mengabaikan dan tidak pernah menanggapi permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dan tidak memiliki itikad baik untuk mencari penyelesaian atas pemasalahan kredit PENGGUGAT I malah menyerahkan kepada TERGUGAT II untuk melaksanakan lelang terhadap Objek Jaminan.*

Hal. 22 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



Faktanya PENGGUGAT I tidak pernah mengajukan permohonan restrukturisasi kredit kepada TERGUGAT I baik secara lisan maupun tertulis, atau pun mengajukan permohonan skema penyelesaian utang dalam rangka melakukan penyelesaian atas tunggakan utangnya yang telah macet. Oleh karena itu, tidak benar dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan *TERGUGAT I tidak pernah menanggapi permohonannya.*

Perlu TERGUGAT I sampaikan, bahwa faktanya TERGUGAT I selaku bank tidak berkewajiban untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada setiap debitur yang mengalami kesulitan pembayaran utang, sebab sebagaimana telah diatur dalam Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tanggal 24 Oktober 2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (“PBI No. 14/15/PBI/2012”) *jo.* Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 perihal Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Bagian IX, bahwa:

“Bank hanya dapat (BUKAN WAJIB) melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. *Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan*
- b. *Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.”*

Berdasarkan Pasal 52 PBI No. 14/15/PBI/2012 tersebut, jelas bahwa restrukturisasi sifatnya bukan merupakan hak setiap debitur atau kewajiban setiap bank kreditur, melainkan Restrukturisasi Kredit merupakan kebijakan yang dapat (bukan wajib) diberikan oleh bank kepada debitur yang memenuhi seluruh persyaratan hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 52 PBI No. 14/15/PBI/2012, yaitu antara lain kepada debitur yang masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.

Adapun dalam hal ini faktanya PARA PENGGUGAT telah menunggak kewajiban pembayaran utangnya kepada TERGUGAT I sejak bulan Juni 2016 dan kelalaian tersebut juga telah diakui sendiri oleh PARA PENGGUGAT dalam Posita angka 5 gugatan *a quo* yang menyatakan “... *usaha dari Para Penggugat tanpa diduga mengalami penurunan provit keuntungan dalam usahanya sehingga mempengaruhi pencicilan di Tergugat I...*”.

Mengingat prospek usaha PENGGUGAT I kurang baik maka menurut penilaian TERGUGAT I tidak ada dasar yang meyakinkan bahwa

Hal. 23 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



PENGGUGAT I mampu menyelesaikan kewajiban utangnya apabila diberikan restrukturisasi kredit, dan mengingat PENGGUGAT I juga tidak mengajukan permohonan restrukturisasi kredit dan skema restrukturisasi yang diinginkan dan disanggupinya maka jelas tidak ada alasan/dasar bagi TERGUGAT I untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada PENGGUGAT I.

Adapun dilaksanakannya lelang eksekusi bukan berarti TERGUGAT I tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan utang PENGGUGAT I, malah pelaksanaan lelang tersebut adalah dalam rangka penyelesaian tunggakan utang PENGGUGAT I agar tidak berlarut-larut dengan bunga dan denda yang terus berjalan dan hal itu pun telah sesuai dengan konsekuensi hukum atas terjadinya Kejadian Kelalaian (Wanprestasi) sebagaimana telah disepakati dan diatur bersama dalam Pasal 14 Perjanjian Kredit, Pasal 2 butir 4 APHT dan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat 1 UU Hak Tanggungan.

Dengan demikian terbukti tidak benar dan tidak berdasar dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Posita angka 5 dan 8 serta Petitum angka 18 sehingga sudah sepatutnya dalil-dalil dan tuntutan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat.

21. Bahwa tidak benar sehingga patut ditolak dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Posita angka 7, 8, 9 dan 12 dan Petitum angka 5 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa *PARA PENGGUGAT tidak pernah mendapatkan Surat Peringatan dari TERGUGAT I sehingga lelang telah dilaksanakan secara sepihak tanpa pemberitahuan dan hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan lelang tidak sah, sebab :*

Sebagaimana telah TERGUGAT I jelaskan pada bagian PENDAHULUAN angka 4 di atas, bahwa faktanya TERGUGAT I telah mengirimkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada PENGGUGAT I dan seluruh surat peringatan tersebut telah diterima oleh PENGGUGAT I sendiri yang dibuktikan dengan telah dibubuhkannya tanda tangan PENGGUGAT I pada salinan Surat Peringatan I dan II yang berlaku sebagai tanda terima, dan terhadap Surat Peringatan III yang TERGUGAT I kirimkan melalui jasa pos faktanya pada resi pengiriman tercatat bahwa dokumen Surat Peringatan III telah diterima langsung oleh PENGGUGAT I yang terbukti dengan dibubuhkannya tanda tangan PENGGUGAT I pada bukti resi pengiriman tersebut. Hal ini membuktikan tidak benar dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan tidak pernah menerima surat peringatan dari TERGUGAT I.

Lagipula, sangat tidak benar dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan *seharusnya PARA TERGUGAT mematuhi Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang*

Hal. 24 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



mana salah satu syarat wajib adanya Surat Peringatan sampai 3 (tiga) kali tetapi tidak dilaksanakan, sebab faktanya di dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan sama sekali tidak ada kalimat yang mengatur/menyebutkan adanya syarat pemberian surat peringatan 3 kali kepada debitur untuk dapat melaksanakan pelelangan seperti yang secara keliru didalilkan oleh PARA PENGGUGAT. Dengan demikian dalil PARA PENGGUGAT yang terbukti mengada-ada tersebut jelas patut ditolak.

Selain itu, juga tidak benar dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan *lelang dilakukan secara sepihak tanpa pemberitahuan*, karena sebagaimana telah TERGUGAT I uraikan pada bagian Pendahuluan di atas bahwa di dalam Surat Peringatan yang telah dikirimkan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I telah mencantumkan informasi mengenai konsekuensi hukum dilaksanakannya lelang terhadap Objek Jaminan apabila tunggakan utang tidak kunjung diselesaikan; dan sebelum melaksanakan lelang faktanya TERGUGAT I pun telah mengirimkan surat pemberitahuan lelang kepada PENGGUGAT I dan telah mengumumkan waktu dan tempat pelaksanaan lelang kepada seluruh masyarakat melalui selebaran dan surat kabar/koran yang rinciannya telah diuraikan dalam dalil Pendahuluan angka 7 di atas. Hal ini membuktikan tidak benar dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan lelang dilaksanakan secara sepihak tanpa pemberitahuan, karena terbukti lelang telah diberitahukan dan diumumkan sesuai dengan ketentuan pengumuman lelang dalam Pasal 53 PMK No. 27/PMK.06/2016.

Mengingat faktanya pengumuman dan pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai ketentuan Perjanjian Kredit jo. APHT jo. UU Hak Tanggungan jo. PMK No. 27/PMK.06/2016 maka terbukti TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I dalam pelaksanaan lelang tersebut, dan mengingat lelang telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, sesuai ketentuan Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan yang menyebutkan :

- Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016
"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"
- Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan edisi 2007 halaman 100 :

Hal. 25 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



“Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

Dengan demikian terbukti tidak benar dalil-dalil dan tuntutan PARA PENGGUGAT dalam Posita angka 7, 8, 9 dan 12 dan Petitum angka 5 yang menyatakan TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memberikan surat peringatan dan surat pemberitahuan lelang kepada PENGGUGAT I, sehingga sudah sepatutnya dalil dan tuntutan PARA PENGGUGAT tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat;

22. Bahwa tidak benar sehingga TERGUGAT I menolak secara tegas dalil PARA PENGGUGAT pada Posita angka 10 s/d 12 dan Petitum angka 5 dan 18 yang pada intinya mempermasalahkan dan menyatakan hal-hal demikian:

- diduga terdapat rekayasa karena pemenang lelang adalah TERGUGAT I yang sebelumnya merupakan kreditur, seharusnya pemenang lelang orang lain bukan kreditur;
- PARA PENGGUGAT tidak diberitahu mengenai hasil lelang, seharusnya jika terdapat kelebihan uang maka harus dikembalikan pada PARA PENGGUGAT;
- menuntut agar PARA PENGGUGAT berhak untuk mendapatkan penanguhan atau restrukturisasi atas Objek Jaminan

Adapun alasan penolakan TERGUGAT I terhadap dalil-dalil PARA PENGGUGAT yang tidak benar tersebut adalah sebagai berikut:

22.1 Tidak benar dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan *terdapat rekayasa dalam lelang karena TERGUGAT I yang menjadi pembeli dalam lelang*, sebab :

Sebelum melaksanakan lelang TERGUGAT I telah memberitahukan dan mengumumkan rencana pelaksanaan lelang tersebut melalui surat pemberitahuan, selebaran dan surat kabar/ koran sehingga kepada PARA PENGGUGAT atau pun pihak lainnya yang berkepentingan dapat mengetahui dan/atau mengikuti proses lelang tersebut untuk membeli Objek Jaminan. Namun ternyata, meskipun telah diumumkan, faktanya dalam lelang yang telah dilaksanakan sampai sebanyak 3 (tiga) kali tersebut tidak ada peserta lain yang mengajukan penawaran terhadap Objek Jaminan selain TERGUGAT I, sehingga TERGUGAT I sebagai satu-satunya peserta lelang yang mengajukan penawaran ditetapkan sebagai pembeli/pemenang lelang oleh KPKNL Denpasar.

Hal ini membuktikan bahwa tidak benar tuduhan PARA PENGGUGAT yang menyatakan ada rekayasa dalam lelang sehingga pemenangnya

Hal. 26 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



adalah TERGUGAT I sebab terbukti faktanya bahwa lelang telah dilaksanakan sebanyak 3 (tiga) kali dengan memenuhi Asas Publisitas karena telah diumumkan kepada masyarakat luas, namun memang dalam seluruh pelaksanaan lelang tersebut tidak ada peminat lain yang mengajukan penawaran terhadap Objek Jaminan selain TERGUGAT I.

Bahwa tidak benar dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan seharusnya pemenang lelang orang lain bukan kreditur, sebab faktanya tidak ada ketentuan hukum yang mengatur bahwa pemenang lelang harus orang lain atau kreditur tidak boleh menjadi pemenang lelang, melainkan faktanya dalam Pasal 12A UU Perbankan *jo.* Pasal 78 PMK No. 27/PMK.06/2016 sebagaimana telah diuraikan dalam dalil Pendahuluan angka 9 di atas justru diatur bahwa bank kreditur dapat membeli agunannya sendiri dalam pelelangan.

Adapun pembelian Objek Jaminan melalui lelang oleh TERGUGAT I telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 12A UU Perbankan *jo.* Pasal 78 PMK No. 27/PMK.06/2016 karena telah dilakukan dengan melampirkan Akta Pernyataan Pembelian Untuk Pihak Lain No. 5 tanggal 20 Nopember 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Hendry P. Wirasasmita, S.H., Notaris di Denpasar (Akta De Command) sehingga pembelian tersebut sah menurut hukum.

Dengan demikian terbukti bahwa pelaksanaan lelang serta pembelian Objek Jaminan melalui lelang oleh TERGUGAT I telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga pelaksanaan lelang dan pembelian Objek Jaminan oleh TERGUGAT I terbukti BUKAN SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM, dan oleh karenanya tuntutan PARA PENGGUGAT pada Petitum angka 5 jelas patut ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat.

22.2 TERGUGAT I juga menolak secara tegas dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan tidak pernah menerima informasi terkait hasil lelang baik dari TERGUGAT I ataupun TERGUGAT II, karena dalil tersebut jelas tidak benar.

Faktanya, TERGUGAT I telah menyampaikan hasil pelaksanaan lelang atas Objek Jaminan kepada PENGGUGAT I melalui Surat Nomor 1836/SK/W04/2017 tanggal 19 Desember 2017 perihal: *Pemberitahuan Hasil Lelang* sebagaimana telah TERGUGAT I uraikan dalam dalil Pendahuluan angka 10 di atas, sehingga dalil PARA PENGGUGAT yang terbukti tidak benar tersebut jelas harus ditolak.

Hal. 27 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



Berdasarkan rincian perhitungan pembayaran utang yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Hasil Lelang tersebut, maka jelas bahwa hasil bersih lelang tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban utang PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I, dan hal tersebut telah diketahui oleh PARA PENGGUGAT mengingat Surat Pemberitahuan Hasil Lelang dimaksud telah dikirimkan kepada PENGGUGAT I, sehingga tidak beralasan dalil PARA PENGGUGAT yang masih menyatakan *terdapat utang sisa lelang yang harus dikembalikan kepada PARA PENGGUGAT*.

22.3 Selanjutnya tidak berdasar dalil PARA PENGGUGAT yang menuntut agar dinyatakan berhak mendapatkan penangguhan atau restrukturisasi, sebab sebagaimana telah berulang kali disampaikan di atas bahwa fasilitas kredit PENGGUGAT I telah jatuh waktu dengan seketika dan wajib dibayar sekaligus lunas sebagai akibat dari tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh PENGGUGAT I, dan konsekuensi dari perbuatan wanprestasi tersebut adalah dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan untuk memperoleh pembayaran atas tunggakan utang PENGGUGAT I sebagaimana telah diatur dalam Pasal 14.4 Perjanjian Kredit.

Adapun faktanya Objek Jaminan telah laku terjual dalam lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sesuai ketentuan Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan edisi 2007 halaman 1000 maka lelang tersebut adalah sah dan tidak dapat dibatalkan. Adapun Objek Jaminan tersebut telah beralih menjadi milik TERGUGAT I bahkan saat ini telah dijual kepada pihak ketiga lainnya.

Dengan demikian tuntutan PARA PENGGUGAT yang meminta restrukturisasi jelas sudah tidak relevan untuk diajukan, dipertimbangkan dan/atau dikabulkan dan sudah sepatutnya ditolak, mengingat utang PENGGUGAT telah dibayar dengan hasil bersih penjualan Objek Jaminan melalui lelang tanggal 24 November 2017.

23. Berdasarkan uraian di atas terbukti bahwa lelang eksekusi hak tanggungan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni Perjanjian Kredit, APHT, UU Hak Tanggungan dan PMK No. 27/PMK.06/2016, sehingga dalam hal ini tidak terdapat perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh TERGUGAT I.

Hal. 28 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



Dengan demikian dalil PARA PENGGUGAT pada Posita angka 13 dan Petitum angka 4 yang menyatakan PARA TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum jelas tidak terbukti kebenarannya dan sudah seharusnya ditolak.

24. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam Posita angka 14 dan Petitum angka 6 mengenai tuntutan ganti rugi, sebab tuntutan ganti rugi tersebut diajukan tanpa dasar/alasan yang kuat mengingat selain terbukti bahwa TERGUGAT I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan PARA PENGGUGAT, juga faktanya tuntutan ganti rugi tersebut diajukan tanpa dasar perhitungan yang jelas atau tanpa perhitungan yang dapat dipertanggungjawabkan, sehingga sangat patut dan beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tersebut berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu :

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 842 K/Pdt/1986 Tanggal 23 Desember 1987, yang menyatakan sebagai berikut :

“Dalam hal perbuatan melawan hukum hendaknya diperhatikan bahwa kerugian merupakan unsur dari perbuatan melawan hukum, kalau kerugian tidak terbukti maka tidak ada perbuatan melawan hukum.”

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Agustus 1974 No. 78 K/Sip/1973, yang menyatakan bahwa :

“Tuntutan pembayaran ganti rugi di dalam suatu gugatan, pihak Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah. Bila tidak berhasil membuktikan, gugatan ditolak hakim. “

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Nopember 1970 No. 492 K/Sip/1970, bahwa:

“Ganti kerugian sejumlah uang tertentu TANPA PERINCIAN kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.”

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971, bahwa:

“Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan

Hal. 29 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim."

25. Bahwa tuntutan sita jaminan yang dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT terhadap harta PARA TERGUGAT dan Saham milik TERGUGAT I melalui Posita angka 17 serta Petitum angka 8 jelas tidak berdasar dan mengada-ada sehingga secara hukum harus ditolak karena permohonan tersebut tidak memenuhi persyaratan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, yaitu harus adanya persangkaan beralasan bahwa si Tergugat sebelum putusan dijalankan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya.

➤ Pasal 227 ayat (1) HIR :

"Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang terutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya."

Dalam hal ini sudah jelas bahwa TERGUGAT I merupakan salah satu bank besar di Indonesia dengan jutaan nasabah dan kantor cabang yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia, sehingga jelas tidak mungkin TERGUGAT I akan melarikan diri atau menjual/ mengalihkan/menggelapkan barang-barang/asetnya hanya demi menghindari PARA PENGGUGAT

Dengan demikian mengingat Sita Jaminan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT terbukti tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, maka Sita Jaminan yang dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT jelas tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan. Hal ini sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, yaitu:

Hal. 30 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



- Putusan MARI Nomor 121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 yang menyatakan:
“apabila Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa adanya kekhawatiran Tergugat akan mengasingkan barang-barang, maka Sita Jaminan tidak dapat dilakukan”.
- Putusan MARI Nomor 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan:
“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas dasar alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan.

26. Bahwa permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) yang diajukan PARA PENGGUGAT sebagaimana Posita angka 16 dan Petitum angka 7 juga tidak berdasar untuk dikabulkan dan harus ditolak, karena dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam gugatan aquo seluruhnya tidak didasarkan pada bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya yang merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2004 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) dan provisional, serta tidak ada pemberian jaminan yang nilainya sama dari PENGGUGAT sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Angka 7 Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta dan Provisional, sehingga permohonan serta merta yang diajukan oleh PENGGUGAT sudah sepatutnya ditolak

DALAM REKONVENSII

Bahwa dengan ini TERGUGAT I KONVENSII / PENGGUGAT REKONVENSII mengajukan gugatan balik kepada PENGGUGAT I KONVENSII / TERGUGAT I REKONVENSII dan PENGGUGAT II KONVENSII / TERGUGAT II REKONVENSII dan untuk selanjutnya pada bagian DALAM REKONVENSII ini PENGGUGAT I KONVENSII / TERGUGAT I REKONVENSII dan PENGGUGAT II KONVENSII / TERGUGAT II REKONVENSII secara bersama-sama akan disebut “PARA TERGUGAT REKONVENSII”, dan TERGUGAT I KONVENSII / PENGGUGAT REKONVENSII akan disebut “PENGGUGAT REKONVENSII”.

1. Bahwa mohon segala dalil-dalil PENGGUGAT REKONVENSII pada bagian PENDAHULUAN dan bagian DALAM KONVENSII di atas dianggap sebagai

Hal. 31 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



kesatuan yang tidak terpisahkan dan secara *mutatis mutandis* dipergunakan kembali pada bagian DALAM REKONVENSI ini.

2. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian Pendahuluan di atas, bahwa TERGUGAT I REKONVENSI merupakan debitur dari PENGGUGAT REKONVENSI yang telah menerima dan menikmati Fasilitas Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit.
3. Bahwa TERGUGAT I REKONVENSI selaku debitur telah lalai melakukan pembayaran pinjamannya sesuai dengan cara dan waktu yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, dan walaupun sudah berulang kali ditegur/diperingatkan oleh PENGGUGAT REKONVENSI faktanya TERGUGAT I REKONVENSI tetap tidak melakukan pembayaran tunggakan utang/ pinjaman sehingga utang menjadi macet. Dengan demikian terbukti TERGUGAT I REKONVENSI telah melakukan tindakan kelalaian / wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.1 Perjanjian Kredit.
4. Bahwa untuk memperoleh pembayaran atas tunggakan utang TERGUGAT I REKONVENSI yang telah macet, maka berdasarkan Pasal 14.3. *jis.* Pasal 14.4. Perjanjian Kredit *jis.* Pasal 2 butir 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan *jis.* Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan *jis.* Pasal 6 *jis.* Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan, PENGGUGAT REKONVENSI telah beberapa kali melaksanakan lelang terhadap Objek Jaminan melalui KPKNL Denpasar, dan pada lelang tanggal 24 November 2017 Objek Jaminan telah laku terjual dengan hasil bersih lelang yang diperoleh PENGGUGAT REKONVENSI dari KPKNL Denpasar sebesar Rp 8.389.161.600,00 (delapan miliar tiga ratus delapan sembilan juta seratu enam puluh satu ribu rupiah).
5. Bahwa sebagaimana telah PENGGUGAT REKONVENSI informasikan kepada PARA TERGUGAT REKONVENSI melalui Surat Nomor 1836/SK/W04/2017 tanggal 19 Desember 2017 perihal: *Pemberitahuan Hasil Lelang*, jumlah utang TERGUGAT I REKONVENSI per tanggal 18 Desember 2017 adalah sebesar Rp10.287.607.685,54 (sepuluh miliar dua ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus tujuh ribu enam ratus delapan lima rupiah koma lima empat sen), sehingga hasil bersih lelang tidak mencukupi untuk melunasi seluruh Utang TERGUGAT I REKONVENSI dan karenanya masih terdapat sisa kewajiban Utang yang masih harus diselesaikan/dilunasi oleh TERGUGAT I KONVENSI kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebesar Rp 1.898.446.085,54 (satu miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta empat ratus empat puluh enam ribu delapan puluh lima rupiah koma lima puluh empat sen), dan jumlah tersebut belum termasuk bunga dan denda

Hal. 32 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



berjalan serta biaya lainnya yang mungkin timbul sampai dengan tanggal pelunasan wajib dibayar lunas oleh TERGUGAT I REKONVENSİ selaku Debitor sesuai ketentuan Perjanjian Kredit.

6. Adapun hingga saat ini TERGUGAT I REKONVENSİ belum membayar/melunasi sisa utanya tersebut kepada PENGGUGAT REKONVENSİ dan tindakan TERGUGAT I REKONVENSİ yang tidak melakukan pembayaran atas sisa kewajiban Utang kepada PENGGUGAT REKONVENSİ jelas merupakan tindakan WANPRESTASI karena bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT I REKONVENSİ sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit, dan hal ini jelas menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONVENSİ karena PENGGUGAT REKONVENSİ selaku kreditor tidak dapat memutar kembali dana kredit yang belum dikembalikan/dilunasi oleh TERGUGAT REKONVENSİ untuk pengembangan usahanya.

Oleh karenanya PENGGUGAT REKONVENSİ mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan TERGUGAT I REKONVENSİ telah melakukan perbuatan wanprestasi dan selanjutnya menghukum PARA TERGUGAT REKONVENSİ (suami istri) untuk membayar sisa kewajiban utang TERGUGAT I REKONVENSİ kepada PENGGUGAT REKONVENSİ secara tunai dan sekaligus lunas sebesar Rp1.898.446.085,54 (satu miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta empat ratus empat puluh enam ribu delapan puluh lima rupiah koma lima puluh empat sen), dimana jumlah tersebut belum termasuk bunga dan denda berjalan sampai dengan tanggal pelunasan yang seluruhnya diperhitungkan sebagai utang dan wajib dibayar lunas.

Berdasarkan uraian-uraian dan ketentuan hukum yang telah disampaikan tersebut di atas, maka TERGUGAT I KONVENSİ / PENGGUGAT REKONVENSİ memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan untuk memutus perkara dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSİ

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I;
2. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini

Hal. 33 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



DALAM POKOK PERKARA

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

DALAM REKONVENSİ

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONVENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I REKONVENSİ telah melakukan wanprestasi atas kewajiban pembayaran utang kepada PENGGUGAT REKONVENSİ;
3. Menyatakan TERGUGAT I REKONVENSİ masih memiliki sisa utang kepada PENGGUGAT REKONVENSİ sebesar Rp 1.898.446.085,54 (satu miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta empat ratus empat puluh enam ribu delapan puluh lima rupiah koma lima puluh empat sen) dan jumlah tersebut belum termasuk bunga dan denda berjalan serta biaya lainnya yang timbul sampai dengan tanggal pelunasan yang seluruhnya diperhitungkan sebagai utang.
4. Menghukum PARA TERGUGAT REKONVENSİ melaksanakan kewajibannya membayar secara tunai dan sekaligus lunas kepada PENGGUGAT REKONVENSİ atas seluruh sisa kewajiban utang sebesar Rp 1.898.446.085,54 (satu miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta empat ratus empat puluh enam ribu delapan puluh lima rupiah koma lima puluh empat sen) dan jumlah tersebut belum termasuk bunga dan denda berjalan serta biaya lainnya yang timbul sampai dengan tanggal pelunasan yang seluruhnya diperhitungkan sebagai utang.
5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Jawaban Tergugat II sebagai berikut :

1. Bahwa dalam rangka memperjelas duduk perkara permasalahan *a quo*, serta memberikan pemahaman secara utuh kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar terkait pokok permasalahan dalam gugatan perkara *a quo*, TERGUGAT II memandang penting untuk menyampaikan penjelasan dalam bagian Pendahuluan ini.



2. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit a.n. PARA PENGGUGAT berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yakni:
 - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 856 Desa Kesiman, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali a.n. I Nyoman Parta seluas 430 m² (Mohon selanjutnya disebut SHM Nomor 856);
 - b. SHM Nomor 269 Desa Batu Bulan Kangin, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali a.n. Ni Ketut Megawati seluas 1.000 m² (Mohon selanjutnya disebut SHM Nomor 269);
(Mohon selanjutnya disebut Objek Perkara).
3. Bahwa sebagaimana yang disampaikan dalam gugatannya, permasalahan yang ditujukan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT II sebagai berikut:
 - a. Menurut PARA PENGGUGAT, pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek perkara *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum, karena sebelum pelaksanaan lelang PARA PENGGUGAT tidak pernah diberitahukan Surat Peringatan I, II dan III oleh TERGUGAT I (posita angka 7 s.d. 9).
 - b. Menurut PARA PENGGUGAT, pelelangan atas objek perkara *a quo* terdapat kejanggalan, dimana TERGUGAT I yang bertindak selaku penjual atau pemohon lelang tetapi juga bertindak sebagai pembeli lelang, hal tersebut tidak dibenarkan oleh hukum (posita angka 10).
 - c. Menurut PARA PENGGUGAT, setelah pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* dilaksanakan, TERGUGAT II tidak pernah memberitahukan kepada PARA PENGGUGAT sampai dengan sekarang jika objek perkara sudah dilakukan pelelangan dan diberitahukan siapa pemenang lelangnya, sehingga PARA TERGUGAT jelas telah melanggar hukum sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan (posita angka 11).
 - d. Bahwa PARA PENGGUGAT meminta ganti kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah) dan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun PARA TERGUGAT melakukan upaya hukum perlawanan, banding, kasasi dan Peninjauan Kembali.
 - e. Menurut PARA PENGGUGAT, PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melelang aset miliknya.

Hal. 35 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



4. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana gugatannya khususnya yang ditujukan kepada TERGUGAT II jelas-jelas salah, keliru dan tidak berdasarkan hukum serta merupakan dalil yang menyesatkan, karena:

a. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek perkara dimohonkan oleh Penjual *in casu* TERGUGAT I kepada TERGUGAT II, maka Berdasarkan dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan oleh TERGUGAT I dari TERGUGAT II, terbukti jika PARA PENGGUGAT telah diberikan kesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT I, hal ini terbukti dengan adanya Surat Peringatan I Nomor 974/DPS/VI/2016 tanggal 1 Juni 2016, Surat Peringatan II Nomor 1567/DPS/X/2016 tanggal 11 Oktober 2016, dan Surat Peringatan III Nomor 1063/DPS/XII/2016 tanggal 7 Desember 2016, namun walaupun PARA PENGGUGAT telah diberikan kesempatan, faktanya PARA PENGGUGAT tetap tidak menyelesaikan kewajibannya.

b. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 12A Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan bahwa :

Pasal 12 A ayat (1)

"Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya".

Selain itu berdasarkan Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 (PMK 27/2016) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan paraturan perundang-undangan.

"Pasal 78

Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan".

Hal. 36 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



- c. Bahwa dapat TERGUGAT II sampaikan, TERGUGAT II selaku pihak yang diberikan amanat oleh Undang-Undang untuk melaksanakan lelang tidak mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk memberitahukan pelelangan kepada Debitur, hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 93 dan pasal 94 PMK 27/2016.
 - d. Bahwa tuntutan ganti kerugian rugi dan putusan serta merta yang dimintakan oleh PARA PENGGUGAT tidak berlandaskan hukum yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas, dan PARA PENGGUGAT terkesan semata-mata mengambil keuntungan untuk dirinya sendiri melalui badan peradilan dengan mengajukan gugatan perkara *a quo*, sehingga tuntutan PARA PENGGUGAT tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.
 - e. Bahwa TERGUGAT II telah melaksanakan prosedur pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dibuktikan dengan terbitnya Risalah Lelang Nomor 723/65/2017 tanggal 24 November 2017 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum dan sampai dengan saat ini mengikat terhadap para pihak dan objek perkara
5. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT II. Namun guna membantah dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* yang berkaitan dengan TERGUGAT II, maka TERGUGAT II akan menanggapi secara lengkap melalui uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

A. TENTANG SITA JAMINAN

Bahwa TERGUGAT II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan PARA PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.

Permohonan Sita Jaminan Tidak Beralasan Hukum

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada posita angka 17 dan petitum angka 8 yang pada intinya mendalilkan "*...Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denspasar berkenan untuk terlebih dahulu meletakkan sita (conservatoir beslag) atas harta Para Tergugat dan Saham milik Tergugat I yang berkaitan dengan PENGGUGAT*".
2. Bahwa sesuai dengan Pasal 227 ayat (1) HIR, penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang-piutang yang

Hal. 37 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



ditimbulkan oleh wanprestasi. Dalam hal ini pihak yang melakukan wanprestasi adalah PARA PENGGUGAT yang tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I, sehingga sangat tidak beralasan jika PARA PENGGUGAT mengajukan tuntutan sita jaminan, karena proses lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II atas permintaan dari TERGUGAT I adalah diperuntukkan untuk melunasi pembayaran utang atas wanprestasi yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT

3. Bahwa dapat TERGUGAT II sampaikan, mengenai dalil PARA PENGGUGAT yang meminta sita terhadap harta PARA TERGUGAT, merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, karena sesuai dengan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara ditegaskan sebagai berikut:

"Pasal 50

Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap:

- a. *uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;*
- b. *uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;*
- c. *barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;*
- d. *barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;*
- e. *barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan".*

Sehingga berdasarkan hal tersebut di atas, dapat dipahami apa yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT untuk meminta sita terhadap harta TERGUGAT II, jelas merupakan dalil yang keliru yang dilarang oleh undang-undang.

4. Bahwa selain itu, dikarenakan tuntutan sita yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT pada intinya sama dengan tuntutan dalam pokok perkara yang masih memerlukan pembuktian, maka sudah sepatutnya tuntutan sita yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT ditolak, karena permohonan tersebut selain telah masuk dalam pokok perkara juga tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, sehingga sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sangatlah berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menolak permohonan sita yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT.

Hal. 38 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



B. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak seluruh dalil PARA PENGGUGAT, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan TERGUGAT II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT II.

2. Eksepsi Gugatan Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

a. Bahwa setelah TERGUGAT II baca secara seksama dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT, ternyata PARA PENGGUGAT dalam gugatannya tidak memahami dan mencampuradukkan konsep perbuatan melawan hukum.

b. Bahwa gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT II pada intinya menyatakan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam mendalilkan tuduhan tersebut PARA PENGGUGAT tidak menguraikan/ menjelaskan secara tegas ketentuan mana yang telah dilanggar oleh TERGUGAT II.

c. Bahwa permasalahan antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT khususnya dalam hal ini TERGUGAT II tidak timbul karena adanya perbuatan melawan hukum, melainkan akibat adanya cedera janji/wanprestasi dari PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I.

d. Bahwa dapat TERGUGAT II sampaikan, pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui Perantara TERGUGAT II telah sesuai dengan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) yang berbunyi :

"Pasal 6

apabila Debitur telah cedera 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".

Pasal 20

(1) Apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan :

a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6."

e. Bahwa Mahkamah Agung dalam putusannya juga menyatakan gugatan tidak dapat diterima apabila didapati gugatan tidak jelas, hal ini tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April

Hal. 39 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



1975 juncto Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 juncto Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979.

f. Bahwa dengan demikian dalil PARA PENGGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT II sangatlah tidak sesuai dan tidak jelas, karena gugatan PARA PENGGUGAT disusun dengan tidak cermat dan kabur atau tidak jelas (*obsuur libel*) maka gugatan ini wajib dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. Eksepsi Gugatan PARA PENGGUGAT Salah Pihak (*Error in Persona*)

a. Bahwa PARA PENGGUGAT telah keliru menarik KPKNL Denpasar *in casu* TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 20 Oktober 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh PT BCA *in casu* TERGUGAT I menyatakan pada intinya sebagai berikut:

1) *Bahwa sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan sesuai dengan butir 1 di atas, PT BCA Tbk selaku kreditur bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan objek lelang;*

2) *Bahwa objek yang akan dilelang tidak terdapat gugatan dari pihak ketiga selain debitur/suami/istri debitur terkait kepemilikan atas objek tersebut*

3) *Bahwa PT BCA Tbk menjamin dan dengan ini membebaskan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar yang berwenang, PT Balai Lelang Tunjungan (sebagai pelaksana pra lelang) dan pemenang lelang baik sekarang maupun dikemudian dari terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan barang-barang yang disebutkan dan diuraikan secara terperinci serta dilampirkan dalam Surat Pernyataan ini.*

b. Bahwa dengan adanya surat pernyataan tersebut, maka TERGUGAT I telah menyatakan akan *bertanggung jawab* atas adanya gugatan perdata dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo*.

c. Bahwa selain itu, dasar hukum TERGUGAT I melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh TERGUGAT I selaku Pemohon Lelang adalah PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2 dan 3) PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan:

"Penjual bertanggungjawab terhadap:

Hal. 40 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



...

- (1) *gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.*
- (2) *tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)*

- d. 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 (PT Bank BCA) *in casu* TERGUGAT I. Sehingga tindakan PARA PENGGUGAT yang melibatkan KPKNL Denpasar sebagai pihak TERGUGAT II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.
- e. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila TERGUGAT II masih tetap ditarik dalam perkara *a quo*, maka berpotensi pada pengeluaran negara dari APBN 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 II dan mengeluarkan TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, TERGUGAT II mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menerima eksepsi TERGUGAT II dan menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II mohon agar apa yang telah tertuang pada jawaban dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara ini
2. Bahwa TERGUGAT II membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II dalam Jawaban ini
3. Bahwa perlu TERGUGAT II sampaikan, TERGUGAT II tidak akan menanggapi seluruh dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT dalam

Hal. 41 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



gugatannya, namun TERGUGAT II akan menanggapi dalil-dalil yang ditujukan kepada TERGUGAT II maupun yang terkait dengan TERGUGAT II.

4. AKAR PERMASALAHAN *A QUO* ADALAH WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT

a. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil PARA PENGGUGAT, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil PARA PENGGUGAT maka permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I.

b. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak perjanjian kredit Nomor 040.0692.2009.0000 tanggal 8 September 2009 berikut perubahan perjanjian kreditnya adalah PARA PENGGUGAT selaku Debitur dan TERGUGAT I selaku Kreditur, dengan barang jaminan berupa:

- 1) Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 856 Desa Kesiman, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali a.n. I Nyoman Parta seluas 430 m² (Mohon selanjutnya disebut SHM Nomor 856);
- 2) SHM Nomor 269 Desa Batu Bulan Kangin, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali a.n. Ni Ketut Megawati seluas 1.000 m² (Mohon selanjutnya disebut SHM Nomor 269);

c. Bahwa faktanya, sebagaimana diakui oleh PARA PENGGUGAT pada posita gugatan *a quo*, PARA PENGGUGAT kesulitan dalam melalukan pembayaran utangnya kepada TERGUGAT I. TERGUGAT I telah mengirimkan 3 (tiga) Surat Peringatan kepada PARA PENGGUGAT (Pasal 1238 KUHPerduta). Dengan demikian, telah terbukti dan tidak terbantahkan jika PARA PENGGUGAT telah *wanprestasi* terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakatinya dengan TERGUGAT I, dan apa yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan melakukan pelelangan terhadap jaminan utang PARA PENGGUGAT semata-mata untuk mengembalikan fasilitas kredit yang telah dinikmati oleh PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT I.

d. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerduta).

Hal. 42 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



- e. Bahwa lebih lanjut, setelah mencermati dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT, terlihat jelas PARA PENGGUGAT berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*.
 - f. Bahwa tindakan dan dalil-dalil PARA PENGGUGAT tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan PARA PENGGUGAT tidak beritikad baik dengan melibatkan TERGUGAT II yang sama sekali tidak memiliki sangkut paut terhadap permasalahan objek perkara *a quo* maupun kesepakatan PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I.
 - g. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan PARA PENGGUGAT telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada itikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Perjanjian dan Hak Tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil PARA PENGGUGAT tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.
5. OBJEK PERKARA A QUO YANG DIJUAL MELALUI LELANG MERUPAKAN OBJEK JAMINAN KREDIT TERGUGAT I YANG TELAH DIIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN
- a. Bahwa kedua objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh PARA PENGGUGAT merupakan barang jaminan kredit PARA PENGGUGAT pada TERGUGAT I dan telah diikat oleh Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Tingkat Pertama masing-masing sebagai berikut :
 - 1) SHT Nomor 4925/2009 tanggal 27 Oktober 2009 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 155/2009 tanggal 6 Oktober 2009 untuk SHM Nomor 856;
 - 2) SHT Nomor 04967/2014 tanggal 25 Nopember 2014 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 301/2014 tanggal 17 September 2014 untuk SHM Nomor 269.
 - b. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka para pihak harus tunduk dan patuh pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"), dan sudah sepatutnya wajib

Hal. 43 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

- c. Bahwa oleh karena telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT atas perjanjian-perjanjian *a quo*, maka TERGUGAT I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT, sebagai berikut:

Pasal 6

"apabila debitur cidera janji/wanprestasi, maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu"

Pasal 20 ayat (1)

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), 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.
- d. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka TERGUGAT I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada TERGUGAT II sebagai kantor lelang Negara, melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 1512/SK/W04/2017 tanggal 20 Oktober 2017, Perihal: Permohonan Lelang Ulang dan Pengantar SKPT. Oleh karenanya, tindakan TERGUGAT I yang melakukan eksekusi lelang melalui perantara TERGUGAT II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- e. Bahwa hal tersebut diikuti dan ditegaskan pula dalam klausul Perjanjian Kredit 040.0692.2009.0000 tanggal 8 September 2009 yang disepakati oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang pada pokoknya

Hal. 44 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



menyatakan Jika Debitur lalai atas utangnya, maka kreditur berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian utang dengan pelaksanaan hak-haknya terhadap Debitur dan/atau harta kekayaan, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelaksanaan/eksekusi hak-hak BCA terhadap Agunan dan/atau Penjamin berdasarkan Dokumen Agunan serta Akta Pemberian Jaminan.

- f. Bahwa dengan bunyi klausul akad perjanjian kredit *a quo*, maka semakin menguatkan bahwa dikarenakan PARA PENGGUGAT telah wanprestasi/cidera janji dengan tidak melakukan kewajiban pembayaran/pelunasan utang sesuai dengan yang telah diperjanjikan, maka risiko atas wanprestasi/cidera janji berupa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dimuka umum harus dipatuhi oleh para pihak khususnya PARA PENGGUGAT.
 - g. Bahwa berdasarkan hal tersebut, terbukti dan tidak terbantahkan lagi lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum dalam permasalahan *a quo*. Oleh karenanya, dalil-dalil PARA PENGGUGAT yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.
6. BANTAHAN TERHADAP DALIL PARA PENGGUGAT YANG MENYATAKAN PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI TERHADAP OBJEK PERKARA A QUO MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, KARENA SEBELUM PELAKSANAAN LELANG PARA PENGGUGAT TIDAK PERNAH DIBERITAHUKAN SURAT PERINGATAN I, II DAN III OLEH TERGUGAT I (posita angka 7 s.d. 9)
- a. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas posita PARA PENGGUGAT angka 7 s.d. 9 gugatannya yang pada intinya mendalilkan bahwa lelang eksekusi *a quo* cacat hukum, karena sebelum pelaksanaan lelang PARA PENGGUGAT tidak pernah diberitahukan Surat Peringatan I, II dan III oleh TERGUGAT I.
 - b. Bahwa dapat TERGUGAT III sampaikan, dalam permohonan pelaksanaan lelang atas objek perkara, Pemohon/Penjual PT Bank

Hal. 45 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



Central Asia Tbk *in casu* TERGUGAT I telah melengkapi seluruh dokumen-dokumen yang dipersyaratkan, yang mana diantaranya berupa Surat Peringatan yang ditujukan kepada PARA TERGUGAT yaitu:

- 1) Surat Peringatan I Nomor 974/DPS/VI/2016 tanggal 1 Juni 2016;
 - 2) Surat Peringatan II Nomor 1567/DPS/X/2016 tanggal 11 Oktober 2016; dan
 - 3) Surat Peringatan III Nomor 1063/DPS/XII/2016 tanggal 7 Desember 2016
- c. Bahwa walaupun PARA TERGUGAT telah diberikan kesempatan oleh Kreditur *in casu* TERGUGAT I untuk menyelesaikan kewajibannya, namun PARA TERGUGAT tetap tidak dapat untuk menyelesaikan kewajiban tersebut, sehingga dengan tidak diselesaikannya kewajiban tersebut oleh PARA PENGGUGAT maka kredit PARA PENGGUGAT dikategorikan menjadi kredit macet serta PARA PENGGUGAT dinyatakan telah *wanprestasi* atas perjanjian kredit yang telah disepakatinya dengan pihak TERGUGAT I
- d. Bahwa berdasarkan ketiga surat peringatan tersebut di atas, terbukti sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek perkara, PARA PENGGUGAT telah diberitahukan oleh Kreditur untuk menyelesaikan kewajibannya, dan dalam surat pernyataan tersebut Debitur *in casu* PARA PENGGUGAT telah diberitahukan jumlah kewajibannya serta apabila tidak menyelesaikan kewajibannya terhadap jaminan PARA PENGGUGAT akan dilakukan tindakan eksekusi lelang oleh Kreditur *in casu* TERGUGAT I.
- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut dan fakta-fakta hukum yang terjadi, terbukti apa yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan tidak pernah diberikan surat peringatan oleh pihak Bank *in casu* TERGUGAT I untuk menyelesaikan kewajibannya merupakan dalil yang keliru, mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*
7. BANTAHAN TERHADAP DALIL PARA PENGGUGAT YANG MENYATAKAN TERGUGAT I YANG BERTINDAK SELAKU PENJUAL TETAPI JUGA BERTINDAK SEBAGAI PEMBELI LELANG TIDAK DIBENARKAN OLEH HUKUM

Hal. 46 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



- a. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil posita PARA PENGGUGAT pada angka 10 yang pada pokoknya mendalilkan tindakan TERGUGAT I yang bertindak selaku penjual atau pemohon lelang tetapi juga bertindak sebagai pembeli lelang tidak dibenarkan oleh hukum sehingga terdapat kejanggalan dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II.
- b. Bahwa dapat TERGUGAT II sampaikan, dalil PARA PENGGUGAT tersebut di atas, merupakan dalil yang tidak berdasar serta menyesatkan, karena sesuai dengan Pasal 12 A ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, sebagaimana TERGUGAT II kutip bunyi pasal tersebut sebagai berikut:
- Pasal 12 A ayat (1)
- "Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya"*
- Penjelasan Pasal 12 A
- "Pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban Nasabah Debiturnya. Dalam hal bank sebagai pembeli agunan Nasabah Debiturnya, status bank adalah sama dengan pembeli bukan bank lainnya.*
- Bank dimungkinkan membeli agunan di luar pelelangan dimaksudkan agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban Nasabah Debiturnya. Bank tidak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh bank".*
- c. Bahwa lebih lanjut, sesuai dengan Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 (PMK 27/2016) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, sebagaimana TERGUGAT II kutip bunyi pasal tersebut sebagai berikut:

Hal. 47 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



"Pasal 78

Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan"

- d. Bahwa mengacu pada ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa bank dapat melakukan pembelian sendiri atas agunan yang dilelangnya. Selain itu, pihak bank telah menyertakan surat pernyataan dalam bentuk akte notaris yakni Akta Pernyataan Pembelian Untuk Pihak Lain Nomor 05 tanggal 20 November 2017, yang pada intinya menerangkan bahwa pembelian aset yang dilelang tersebut bukan untuk bank sendiri, namun untuk pihak lain yang nama-namanya akan ditentukan kemudian hari dan ditunjuk oleh bank.
 - e. Bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, lelang eksekusi terhadap objek perkara yang TERGUGAT II laksanakan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan tidak ada satupun aturan yang dilanggar dalam pelaksanaan lelang tersebut, dengan demikian apa yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana angka 10 gugatannya dimaksud merupakan dalil yang keliru, mengada-ada, tidak berdasar hukum dan cenderung menyesatkan, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.
8. PARA PENGGUGAT KELIRU DAN SALAH MENDALILKAN TENTANG PARA PENGGUGAT TIDAK PERNAH DIBERITAHUKAN SAMPAI DENGAN SEKARANG TERKAIT PEMENANG LELANG, SEHINGGA PARA TERGUGAT JELAS TELAH MELANGGAR HUKUM SEBAGAIMANA KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
- a. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil posita PARA PENGGUGAT pada angka 10 yang pada pokoknya mendalilkan tindakan PARA TERGUGAT yang tidak memberitahukan hasil lelang kepada PARA PENGGUGAT telah menyalahi ketentuan yang berlaku.
 - b. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT tersebut merupakan dalil yang keliru, mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, karena faktanya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, TERGUGAT II tidak

Hal. 48 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



berkewajiban memberitahukan hasil lelang kepada PARA PENGGUGAT.

- c. Bahwa dapat TERGUGAT II sampaikan, sebagaimana ketentuan Pasal 93 dan pasal 94 PMK 27/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, disebutkan sebagai berikut:

"Pasal 93

KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat memperlihatkan atau memberitahukan Minuta Risalah Lelang dan/ atau surat-surat atau dokumen yang dilekatkan kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan Minuta Risalah Lelang yaitu Penjual, Pembeli/ahli warisnya/orang yang memperoleh hak, dan pihak lain yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan.

Pasal 94

(1) Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/ Grosse yang otentik dari Minuta Risalah Lelang dengan dibebani Bea Materai.

(2) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a) Pembeli memperoleh Kutipan· Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;*
- b) Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;*
- c) Pengawas Lelang (Superintenden) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas; atau*
- d) Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan."*

- d. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana yang TERGUGAT II kutip di atas, dapat diketahui dan dipahami jika TERGUGAT II tidak memiliki kewenangan dan kewajiban untuk memberitahukan hasil pelelangan kepada PARA PENGGUGAT.

- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti jika dalil PARA PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan *"tidak diberitahukan PARA PENGGUGAT atas hasil lelang maka PARA TERGUGAT telah*

Hal. 49 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



menyalahi ketentuan yang berlaku” merupakan dalil yang keliru, mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo.

9. TUNTUTAN GANTI KERUGIAN YANG DIAJUKAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM KARENA TIDAK DIDUKUNG DENGAN BUKTI-BUKTI DAN PERINCIAN KERUGIAN

- a. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak dalil pada posita dan petitum gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil dan immateriil secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.
- b. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT II uraikan di atas, TERGUGAT II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
- c. Bahwa tindakan PARA PENGGUGAT tersebut jelas-jelas memiliki itikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari TERGUGAT II sebagai instansi Pemerintah dan TERGUGAT I atas permasalahan yang tidak ada hubungannya dengan TERGUGAT II.
- d. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
 - 1) Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1988 Nomor 1720 K/Pdt/1986:
“setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”
 - 2) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 Nomor 146/1970/Perd/PTB:
“Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.”
 - 3) Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 Nomor 117K/Sip/1971 :
“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai

Hal. 50 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Pelawan, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan.”

- 4) Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 Nomor 598K/Sip/1971:

“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Pelawan tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Pelawan harus ditolak oleh Pengadilan.”

- 5) Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 Mei 1975 Nomor 51.K/Sip/1974 :

“Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan.”

- 6) Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 September 1975 Nomor 459.K/Sip/1975:

“Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila dapat dibuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut.”

- e. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam Petitumnya tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak TERGUGAT nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*vide* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 3 September 1983 Nomor 19 K/Sip/1983)
- f. Bahwa alasan tuntutan ganti rugi PARA PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II sangat tidak tepat dan tidak berdasar, mengingat TERGUGAT II dalam perkara *a quo* berkedudukan sebagai Pejabat Lelang Kelas I telah menjalankan tugasnya sesuai dengan kewenangannya yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan (kewenangan atribusi), sehingga sudah seharusnya TERGUGAT II tidak disertakan dalam tuntutan ganti rugi oleh PARA PENGGUGAT.
- g. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT II sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT II tidak terdapat hubungan hukum dalam bentuk apapun, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan kepada TERGUGAT II.
- h. Bahwa selain itu, pelaksanaan lelang atas objek perkara yang dilakukan TERGUGAT II atas permintaan TERGUGAT I adalah sah dan telah

Hal. 51 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (PMK Lelang dan UU HT), maka tidak ada alas hak bagi PARA PENGGUGAT untuk menuntut ganti rugi materiil dan immateriil kepada TERGUGAT II.

- i. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka tuntutan ganti rugi dan uang paksa tersebut selain sangat mengada-ada juga tidak berdasarkan hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya petitum PARA PENGGUGAT tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.

10. BANTAHAN MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIDALILKAN OLEH PARA PENGGUGAT

- a. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan PARA PENGGUGAT mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada TERGUGAT II, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo* TERGUGAT II sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan PARA PENGGUGAT maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.
- b. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh TERGUGAT II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mana pada ketentuan Pasal 6 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.
- c. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh TERGUGAT II diawali dengan permohonan dari TERGUGAT I selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 1512/SK/W04/2017 tanggal 30 Oktober 2017, Perihal: Permohonan Lelang Ulang dan Pengantar SKPT.
- d. Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:
 - 1) Copy Perjanjian Kredit Nomor 040.0692.2009.0000 tanggal 8 September 2009; beserta perubahannya;

Hal. 52 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



- 2) Copy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Tingkat Pertama Nomor 4925/2009 tanggal 27 Oktober 2009;
 - 3) Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 155/2009 tanggal 6 Oktober 2009;
 - 4) Copy SHT Nomor 04967/2014 tanggal 25 Nopember 2014;
 - 5) Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 301/2014 tanggal 17 September 2014;
 - 6) Asli Surat Pernyataan tanggal 20 Oktober 2017;
 - 7) Copy SKPT Nomor 484/2017 tanggal 20 November 2017 dengan catatan: Dibebani Hak Tanggungan Nomor 4925/2009 tanggal 27 Oktober 2009 Peringkat I di PT Bank Central Asia, Tbk berkedudukan di Jakarta;
 - 8) Copy SKPT Nomor 193/2017 tanggal 16 November 2017 dengan catatan: Dibebani Hak Tanggungan Nomor 4967/2014 oleh PT Bank Central Asia, Tbk berkedudukan di Jakarta;
 - 9) Copy Surat Peringatan I Nomor 974/DPS/VI/2016 tanggal 1 Juni 2016;
 - 10) Copy Surat Peringatan II Nomor 1567/DPS/X/2016 tanggal 11 Oktober 2016; dan
 - 11) Copy Surat Peringatan III Nomor 1063/DPS/XII/2016 tanggal 7 Desember 2016
 - 12) Copy Pengumuman Lelang Ulang pada Surat Kabar Tribun Bali tanggal 17 November 2017;
 - 13) Copy Surat Pemberitahuan Pelelangan kepada Debitur/Pemilik Jaminan Nomor 1674/SK/W04/2017 tanggal 15 November 2017;
 - 14) Copy Surat Pemberitahuan Pelelangan kepada Debitur/Pemilik Jaminan Nomor 1674 A/SK/W04/2017 tanggal 15 November 2017;
 - 15) Copy Surat Pemberitahuan Pelelangan kepada Debitur/Pemilik Jaminan Nomor 1674 B/SK/W04/2017 tanggal 15 November 2017;
 - 16) Copy Laporan Penilaian Objek lelang oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Toto Suharto dan Rekan Nomor P.PP.17.26.0006 tanggal 19 Oktober 2017;
 - 17) Copy Laporan Penilaian Objek lelang oleh KJPP Toto Suharto dan Rekan Nomor P.PP.17.26.0007 tanggal 19 Oktober 2017.
 - 18) Copy Surat Pernyataan Nilai Limit tertanggal 20 Oktober 2017.
- e. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, serta merujuk kepada Pasal 13 PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, TERGUGAT II tidak boleh menolak

Hal. 53 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



permohonan lelang setelah terpenuhinya semua persyaratan lelang. Maka TERGUGAT II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui Surat Penetapan Lelang Nomor S-3897/WKN.14/KNL.01/2017 tanggal 14 November 2017, Hal: Penetapan Jadwal Lelang Ulang yang ditujukan kepada TERGUGAT I.

- f. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang ulang oleh TERGUGAT II, maka TERGUGAT I melakukan pemberitahuan lelang kepada PARA PENGGUGAT, serta pengumuman lelang pada surat kabar harian sebagaimana dokumen persyaratan lelang.
 - g. Bahwa dalam lelang *a quo*, barang jaminan utang PARA PENGGUGAT sebagai objek lelang telah dilelang dengan hasil telah laku terjual kepada Hans Harmani selaku Kuasa dari PT Bank BCA in casu TERGUGAT I dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 723/65/2017 tanggal 24 November 2017 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum.
 - h. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan PARA PENGGUGAT;
11. PUTUSAN SERTA MERTA YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM
- a. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak tuntutan PARA PENGGUGAT pada posita angka 16 hal. 6 dan petitum angka 7 hal. 8 dalam gugatannya agar Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena sesuai dengan ketentuan Pasal 180 H.I.R jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari PARA PENGGUGAT, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil PARA PENGGUGAT bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
 - a. *"gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;*

Hal. 54 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



- b. *gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
 - c. *gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;*
 - d. *pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;*
 - e. *dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;*
 - f. *gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;*
 - g. *pokok sengketa mengenai bezitsrecht”.*
- b. Bahwa selain itu, berdasarkan SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisionil, dinyatakan secara tegas bahwa “*setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan”.*
- c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, tidak ada satu ketentuan apapun yang dipenuhi oleh PARA PENGGUGAT dalam meminta Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) terhadap permasalahan *a quo*, sehingga sudah sepatutnya tuntutan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tersebut ditolak oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.
- D. SIMPULAN
1. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah TERGUGAT II sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat TERGUGAT II berikan simpulan sebagai berikut:
- a. Bahwa dalil PENGGUGAT yang menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek perkara *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum, karena sebelum pelaksanaan lelang PARA PENGGUGAT tidak pernah diberitahukan Surat Peringatan I, II dan III oleh TERGUGAT I merupakan dalil yang keliru, mengada-ada dan tidak berdasar hukum, mengingat faktanya sebelum pelaksanaan lelang objek perkara Debitur

Hal. 55 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



telah diberitahukan oleh Kreditor melalui Surat Peringatan I Nomor 974/DPS/VI/2016 tanggal 1 Juni 2016, Surat Peringatan II Nomor 1567/DPS/X/2016 tanggal 11 Oktober 2016, dan Surat Peringatan III Nomor 1063/DPS/XII/2016 tanggal 7 Desember 2016.

- b. Bahwa mengenai dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan pelelangan atas objek perkara *a quo* terdapat kejanggalan, dimana TERGUGAT I yang bertindak selaku penjual atau pemohon lelang tetapi juga bertindak sebagai pembeli lelang, hal tersebut tidak dibenarkan oleh hukum, merupakan dalil yang keliru dan terkesan PARA PENGGUGAT tidak mengetahui aturan ketentuan yang berlaku, karena sesuai dengan Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 (PMK 27/2016) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan paraturan perundang-undangan, serta TERGUGAT I juga telah membuat akta pernyataan sebagai persyaratan untuk ikut dalam pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* melalui Akta Pernyataan Pembelian Untuk Pihak Lain Nomor 05 tanggal 20 November 2017
- c. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan sejak pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* dilakukan, TERGUGAT II tidak pernah memberitahukan kepada PARA PENGGUGAT sampai dengan sekarang jika objek perkara sudah dilakukan pelelangan dan diberitahukan siapa pemenang lelangnya, sehingga PARA TERGUGAT jelas telah melanggar hukum sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan jelas merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada, karena faktanya sesuai dengan Pasal 93 dan pasal 94 PMK 27/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, TERGUGAT II tidak memiliki kewenangan dan kewajiban untuk memberitahukan hasil pelelangan kepada PARA PENGGUGAT.
- d. Bahwa seluruh tindakan dan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan TERGUGAT IV atas objek perkara *a quo* bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), karena unsur-unsur PMH sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tidak terpenuhi. Selain itu, lelang eksekusi tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UUHT jo. PMK 213/2020). Sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menolak seluruh dalil Gugatan PARA PENGGUGAT atau

Hal. 56 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

2. Bahwa terkait dengan hal-hal tersebut di atas, TERGUGAT II menolak dalil dan tuntutan PARA PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya, karena dalil dan tuntutan tersebut selain tidak berdasarkan hukum juga telah tertanggapi sebagaimana dalam jawaban di atas.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam jawaban atas eksepsi dan pokok perkara di atas, maka dengan ini TERGUGAT II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menyatakan menolak Provisi PARA PENGGUGAT

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan Eksepsi TERGUGAT II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Jawaban Turut Tergugat I :

DALAM EKSEPSI

1. Terlebih dahulu Turut Tergugat I menyatakan bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).
 - Penggugat tidak menarik Yulika Liana Soesanto ke dalam perkara ini sebagai pihak yang telah melakukan jual beli dan pemegang hak terakhir Hak Milik No. 8066/Kesiman Kertalangu yang merupakan turunan dari Hak Milik No. 856/Kelurahan Kesiman.
 - Penggugat tidak menarik Gede Natalija Kusuma Puteri ke dalam perkara ini sebagai pemegang hak terakhir atas Hak Milik No.

Hal. 57 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



8064/Desa Kesiman Kertalangu yang merupakan turunan dari Hak Milik No. 856/Kelurahan Kesiman.

- Penggugat tidak menarik Syafe'i ke dalam perkara ini sebagai pemegang hak terakhir atas Hak Milik No. 8065/Desa Kesiman Kertalangu yang merupakan turunan dari Hak Milik No. 856/Kelurahan Kesiman.
- Penggugat tidak menarik Dana Pensiun Pegadaian berkedudukan di kota Administrasi Jakarta Timur ke dalam perkara ini sebagai pemegang hak terakhir atas Hak Guna Bangunan No. 84/Desa Kesiman Kertalangu yang merupakan turunan dari Hak Milik No. 856/Kelurahan Kesiman.
- Bahwa berdasarkan *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1642 K/Pdt/2005 tanggal 12 April 1977* yang disebutkan dalam salah satu pertimbangan putusan tersebut menyatakan : "Ketidaklengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi *Error in Persona* sehingga gugatan Penggugat tidak bisa diterima/*Niet Ontvenkelljkverklaard*".

3. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), maka patut serta berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menerima eksepsi Turut Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I mohon agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan (*mutatis mutandis*) dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil gugatan yang ditujukan terhadap Turut Tergugat I kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
3. Bahwa Turut Tergugat I hanya semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi administrasi pertanahan sebagaimana ketentuan yang berlaku.
4. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah bidang tanah Hak Milik Nomor 856/Kelurahan Kesiman seluas 430 M2 atas nama I Nyoman Parta yang diperoleh berdasarkan peralihan hak karena lelang.

Hal. 58 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



5. Bahwa berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat I) terhadap Hak Milik Nomor 856/Kelurahan Kesiman dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Telah dibebankan beberapa Hak Tanggungan, yaitu:

- Hak tanggungan Nomor 4925/2009 peringkat pertama berdasarkan APHT Nomor 155/2009 tanggal 06/10/2009 yang dibuat oleh PPAT Susanna Siada, SH atas nama PT. Bank Central Asia Tbk berkedudukan di Jakarta.
- Hak tanggungan Nomor 5836/2011 peringkat kedua berdasarkan APHT Nomor 359/2011 tanggal 26/08/2011 yang dibuat oleh PPAT Susanna Siada, SH atas nama PT. Bank Central Asia Tbk berkedudukan di Jakarta.
- Hak tanggungan Nomor 2419/2012 peringkat ketiga berdasarkan APHT Nomor 50/2012 tanggal 15/03/2012 yang dibuat oleh PPAT Hendry P. Wirasasmita, SH atas nama PT. Bank Central Asia Tbk berkedudukan di Jakarta.
- Hak tanggungan Nomor 6322/2012 peringkat keempat berdasarkan APHT Nomor 193/2012 tanggal 06/08/2012 yang dibuat oleh PPAT Hendry P. Wirasasmita, SH atas nama PT. Bank Central Asia Tbk berkedudukan di Jakarta.
- Hak tanggungan Nomor 7290/2013 peringkat kelima berdasarkan APHT Nomor 113/2013 tanggal 15/08/2013 yang dibuat oleh PPAT Hendry P. Wirasasmita, SH atas nama PT. Bank Central Asia Tbk berkedudukan di Jakarta.

b. Bahwa selanjutnya terhadap Hak Milik Nomor 856/Kelurahan Kesiman terdapat perubahan wilayah menjadi desa Kesiman Kertalangu. Sehingga Hak Milik No. 856/Kelurahan Kesiman sudah tidak berlaku lagi dan berubah menjadi Hak Milik Nomor 7675/Desa Kesiman Kertalangu atas nama I Nyoman Parta.

- Bahwa terhadap Hak Milik Nomor 7675/Desa Kesiman Kertalangu atas nama I Nyoman Parta, dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Terhadap Hak Tanggungan yang tercatat pada Hak Milik Nomor 856/Kelurahan Kesiman telah dilakukan pencatatan roya terhadap HT No. 4925/2009, HT No. 5836/2011, HT No. 2419/2012, HT No. 6322/2012, dan HT No. 7290/2013 berdasarkan surat roya nomor

Hal. 59 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



0354/SLA/2019 tanggal 04/03/2019 dari PT. BANK CENTRAL ASIA TBK KANWIL IV DENPASAR.

b. Bahwa kemudian terhadap Hak Milik Nomor 7675/Desa Kesiman Kertalangu telah dilakukan penurunan hak menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 62/Desa Kesiman Kertalangu atas nama I Nyoman Parta yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat I) pada 19/08/2019. Sehingga Hak Milik Nomor 7675/Desa Kesiman Kertalangu sudah tidak berlaku lagi.

- Bahwa terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 62/Desa Kesiman Kertalangu atas nama I Nyoman Parta dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Bahwa telah dilakukan peralihan hak berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 723/65/2017 Tanggal 24/04/2019 yang dibuat oleh Agoeng Asmyndar, ST selaku Pejabat Lelang Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Bali dan Nusa Tenggara KPKNL Denpasar, menjadi atas nama PT. Bank Central Asia Tbk.

b. Bahwa selanjutnya terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 62/Desa Kesiman Kertalangu pada tanggal 15 Januari 2021 telah didaftarkan peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 133/2020 Tanggal 16/12/2020 yang dibuat oleh PPAT Eric Basuki, S.KOM., S.H., M.Kn menjadi atas nama Yulika Liana Soesanto.

c. Bahwa terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 62/Desa Kesiman Kertalangu atas nama Yulika Liana Soesanto telah dihapuskan haknya berdasarkan Surat Keputusan Nomor 00020/SKHM/BPN.51.71/VI/2021 tanggal 22/06/2021 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar. Sehingga Hak Guna Bangunan No. 62/Desa Kesiman Kertalangu dihapus, dan setelah itu diterbitkan Sertipikat Hak Milik No.8055/Desa Kesiman Kertalangu.

- Bahwa terhadap Hak Milik Nomor 8055/Desa Kesiman Kertalangu dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Bahwa Hak Milik No. 8055/Desa Kesiman Kertalangu diterbitkan tanggal 7 Juli 2021 berdasarkan Pemberian Hak Milik dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar No. 00020/SKHM/BPN.51.71/VI/2021 tanggal 22/06/2021, dengan Surat Ukur No. 5264/2021 tanggal 24/05/2021 luas 430 M² atas nama YULIKA LIANA SOESANTO.

Hal. 60 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



- b. Bahwa Hak Milik No. 8055/Desa Kesiman Kertalangu dinyatakan sudah tidak berlaku lagi karena hak nya sudah dibukukan sebagai hak atas tanah bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu Hak Milik No. 8064 – 8066/ Desa Kesiman Kertalangu.
- Bahwa terhadap Hak Milik Nomor 8064/Desa Kesiman Kertalangu dapat diuraikan sebagai berikut:
 - a. Bahwa Hak Milik Hak Milik No. 8064/Desa Kesiman Kertalangu diterbitkan tanggal 2 September 2021 berdasarkan Pemecahan dari Hak Milik No. 8055/Desa Kesiman Kertalangu, dengan Surat Ukur No. 5384/2021 tanggal 30/08/2021 luas 230 M² atas nama YULIKA LIANA SOESANTO.
 - b. Bahwa terjadi peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli No. 33/2022 tanggal 25/02/2022 yang dibuat oleh PPAT I Made Widiada, SH menjadi atas nama GEDE NATALIJA KUSUMA PUTERI (hingga saat ini).
- Bahwa terhadap Hak Milik Nomor 8065/Desa Kesiman Kertalangu dapat diuraikan sebagai berikut:
 - a. Bahwa Hak Milik Hak Milik No. 8065/Desa Kesiman Kertalangu diterbitkan tanggal 2 September 2021 berdasarkan Pemecahan dari Hak Milik No. 8055/Desa Kesiman Kertalangu, dengan Surat Ukur No. 5385/2021 tanggal 30/08/2021 luas 100 M² atas nama YULIKA LIANA SOESANTO.
 - b. Bahwa terjadi peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli No. 101/2021 tanggal 03/12/2021 yang dibuat oleh PPAT Hendry Prambakat Wirasasmita, SH menjadi atas nama SYAFE'I (hingga saat ini).
- Bahwa terhadap Hak Milik Nomor 8066/Desa Kesiman Kertalangu dapat diuraikan sebagai berikut:
 - a. Bahwa Hak Milik Hak Milik No. 8066/Desa Kesiman Kertalangu diterbitkan tanggal 2 September 2021 berdasarkan Pemecahan dari Hak Milik No. 8055/Desa Kesiman Kertalangu, dengan Surat Ukur No. 5386/2021 tanggal 30/08/2021 luas 100 M² atas nama YULIKA LIANA SOESANTO.
 - b. Bahwa terhadap Hak Milik No. 8066/Desa Kesiman Kertalangu tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas tanah hasil Perubahan Hak menjadi Hak Guna Bangunan No. 84/Desa Kesiman Kertalangu.
- Bahwa terhadap Hak Guna Bangunan No. 84/Desa Kesiman Kertalangu atas nama YULIKA LIANA SOESANTO, pada saat ini kepemilikan telah beralih

Hal. 61 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



atas nama DANA PENSIUN PEGADAIAN BERKEDUDUKAN DI KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR berdasarkan Akta Jual Beli No. 104/2022 tanggal 10/06/2022 yang dibuat oleh PPAT Eric Basuki, S.Kom., S.H., M.Kn.

- Bahwa terkait pencatatan pembebanan Hak Tanggungan pada angka 5 (a), telah sesuai dengan peraturan yang berlaku sebagaimana juga telah disebutkan dalam Pasal 13 ayat (3) dan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang "Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:
 - Pasal 13 ayat (3)
Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
 - Pasal 14 ayat (1)
Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - Pasal 44 ayat (1)
Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Bahwa terhadap pencatatan peralihan hak karena lelang pada angka 7 (a) tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 108 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :
 - Pasal 41 ayat (1) ;

Hal. 62 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

- Pasal 108 ayat (1) ;
Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan :
 - a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
 - b. 1) sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam hal sertipikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat diserahkan sertipikat dimaksud; 2) surat-surat bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang belum terdaftar;
 - c. bukti identitas pembeli lelang;
 - d. bukti pelunasan harga pembelian;
 - e. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
 - f. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.Sehingga pencatatan peralihan hak atas objek sengketa tersebut tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum.

- Bahwa terkait pencatatan peralihan hak karena jual beli pada angka 7 (b), 9 (b) dan 10 (b) telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pembuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

- Bahwa oleh karena itu, apa yang telah Turut Tergugat I lakukan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Turut Tergugat tidak dapat melakukan uji materiil terhadap kebenaran isi akta PPAT dan dokumen-dokumen yang dijadikan kelengkapan permohonan.

Hal. 63 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



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

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkellijkverklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

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

Jawaban Turut Tergugat II sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 269/Desa Batubulan Kangin, luas 1.000M2 atas nama I Dayuh terbit pada tanggal 4 Desember 1986 dengan Gambar Situasi tanggal 19 November 1986 Nomor: 3100/1986,
3. Bahwa pada tanggal 4 Desember 1986, Sertipikat Hak Milik No. 269/Desa Batubulan Kangin atas nama I Dayuh beralih haknya kepada Ni Luh Rasneng berdasarkan surat pernyataan waris tanggal 4 Februari 1986 yang diketahui camat sukawati.
4. Bahwa pada tanggal 4 Desember 1985, Sertipikat Hak Milik No. 269/Desa Batubulan Kangin atas nama Ni Luh Rasneng beralih haknya kepada I Wayan Mardika berdasarkan akta jual beli No. 136/1986 yang dibuat oleh Drs. Gusti Ketut Bagus Sutawan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
5. Bahwa pada tanggal 16 Agustus 1991, Sertipikat Hak Milik No. 269/Desa Batubulan Kangin atas nama I Wayan Mardika beralih haknya kepada I Ketut Suarja berdasarkan Akta Jual Beli No. 248S/KW/1990 tanggal 30 Oktober

Hal. 64 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



- 1990 yang dibuat oleh Drs. Gusti Ketut Bagus Sutawan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
6. Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2001, Sertipikat Hak Milik No. 269/Desa Batubulan Kangin atas nama I Ketut Suarja beralih haknya kepada Ni Ketut Megawati berdasarkan Akta Jual Beli No. 553/2001 tanggal 4 Juli 2001 yang dibuat oleh Ni Wayan Sukarmini, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 7. Bahwa pada tanggal 25 November 2014, Sertipikat Hak Milik No. 269/Desa Batubulan Kangin atas nama Ni Ketut Megawati dicatatkan Hak Tanggungan No. 04967/2014 kepada Perseroan Terbatas PT BANK CENTRAL ASIA, Tbk berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 301/2014 tanggal 17 September 2014 yang dibuat oleh Megawati Widiatmadja, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 8. Bahwa pada tanggal 9 Mei 2019, Sertipikat Hak Milik No. 269/Desa Batubulan Kangin atas nama Ni Ketut Megawati dicatatkan ROYA berdasarkan Surat Roya No. 0355/SLA/2019 tanggal 4 Maret 2019 yang dibuat oleh PT BANK CENTRAL ASIA, Tbk. Sehingga Hak Tanggungan No. 04967/2014 dinyatakan dihapus.
 9. Bahwa pada tanggal 28 Oktober 2019, Sertipikat Hak Milik No. 269/Desa Batubulan Kangin atas nama Ni Ketut Megawati beralih haknya kepada PT BANK CENTRAL ASIA, Tbk berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 723/65/2017 tanggal 24 November 2017 yang dibuat oleh Asmynendar, ST selaku Pejabat Lelang.
 10. Bahwa pada tanggal 1 November 2019, Sertipikat Hak Milik Nomor 269/Desa Batubulan Kangin atas nama PT BANK CENTRAL ASIA, Tbk diturunkan Haknya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Desa Batubulan Kangin. Sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 269/Desa Batubulan Kangin dinyatakan tidak berlaku.
 11. Bahwa pada tanggal 4 Juli 2023, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Desa Batubulan Kangin atas nama PT BANK CENTRAL ASIA, Tbk beralih haknya kepada Giat Hwa Soedjatmoko berdasarkan Akta Jual Beli No. 79/2023 tanggal 07 Juni 2023 yang dibuat oleh I Gusti Ayu Manik Silvia Dewi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 12. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*)
 - a) Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyatakan jaminan/angunannya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 269/Desa Batubulan Kangin, dimana Sertipikat Hak Milik Nomor 269/Desa Batubulan Kangin sudah tidak

Hal. 65 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



berlaku lagi semenjak tanggal 1 November 2019, maka gugatan Penggugat dapat dikatakan kabur (*Obscur Libel*) karena dalam gugatan menyebutkan Sertipikat Hak Milik yang sudah tidak berlaku lagi.

b) Bahwa dalam posita poin 14 dan petitum poin 6 Penggugat mendalilkan menderita total kerugian sebesar Rp. 7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah). Tetapi Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci darimana jumlah total kerugian tersebut berasal. Sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur.

c) Bahwa pada petitum poin 8 Penggugat mendalilkan meyakini sita jaminan terhadap harta para Tergugat. Tetapi dalam Posita maupun Petitum Penggugat tidak menjelaskan harta apa saja yang dimiliki Tergugat yang akan disita. Hal ini menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur.

d) Bahwa berdasarkan yurisprudensi:

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan “Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 492 K/Sip/1970 Tanggal 21 Nopember 1970, Kaidah Hukumnya berbunyi: “Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa – apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 582 K/Sip/1973 Tanggal 18 Desember 1975, Kaidah Hukumnya berbunyi: “Karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1075 K/Sip/1980, Kaidah Hukumnya berbunyi: “Pengadilan Tinggi tidak menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima”;

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 663 K/Sip/1973 Tanggal 6 Agustus 1973, Kaidah Hukumnya berbunyi: “Petitum yang tidak mengenai hal yang menjadi obyek dalam perkara harus ditolak”;

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 28 K/Sip/1973 Tanggal 5 Nopember 1975, Kaidah Hukumnya berbunyi: “Karena *rechtfteiten* yang diajukan bertentangan dengan petitum, gugatan harus ditolak”;

13. Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

a) Bahwa berdasarkan poin 10 dan 11 eksepsi Turut Tergugat II, Sertipikat Hak Milik Nomor 269/Desa Batubulan Kangin telah berubah haknya menjadi

Hal. 66 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Desa Batubulan Kangin atas nama Giat Hwa Soedjatmoko.

b) Bahwa dengan tidak diadakannya Giat Hwa Soedjatmoko sebagai pihak dalam perkara A Quo membuat Gugatan Penggugat kurang pihak.

14. Eksepsi Peremptoria

a) Bahwa berdasarkan pasal 1381 KUH Perdata:

Perikatan hapus:

karena pembayaran;

karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;

karena pembaruan utang;

karena perjumpaan utang atau kompensasi;

karena percampuran utang;

karena pembebasan utang;

karena musnahnya barang yang terutang;

karena kebatalan atau pembatalan;

karena berlakunya suatu syarat pembatalan, yang diatur dalam Bab I buku ini; dan karena lewat waktu, yang akan diatur dalam suatu bab sendiri.

b) Bahwa berdasarkan poin 8 eksepsi Turut Tergugat II, hubungan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I sudah hapus dikarenakan hutang piutang sudah dilunasi/dihapus berdasarkan Surat Roya No. 0355/SLA/2019 tanggal 4 Maret 2019 yang dibuat oleh PT BANK CENTRAL ASIA, Tbk.

c) Bahwa berdasarkan hal tersebut apa yang diperkarakan/ dipermasalahkan Penggugat sudah selesai sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

15. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi Turut Tergugat II sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklart*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa apa yang Turut Tergugat II kemukakan dalam Eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisah dengan pokok perkara.



2. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
3. Bahwa Turut Tergugat II selaku Lembaga Administrasi Negara dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1/Desa Batubulan Kangin, luas 1.000 M2 telah memperhatikan dan melaksanakan ketentuan perundang-undangan baik yang bersifat prosedural/formal maupun yang bersifat substansial serta sesuai penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut diatas telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
4. Bahwa untuk selain dan selebihnya Gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat II.

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

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan setidaknya-tidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau: apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I, Tertugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II Kuasa Penggugat mengajukan Replik tertanggal 18 Maret 2024, selanjutnya Tergugat I, Tertugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, mengajukan Duplik tertanggal 25 Maret 2024;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Kuasa Penggugat tidak mengajukan bukti surat:

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I, telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat II, telah mengajukan alat bukti surat berupa: Perjanjian Kredit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 040.0692.2009.0000 tanggal 8 September 2009 selanjutnya diberitanda T.I. 1A
2. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 040.0692.2009.0001 tanggal 07 September 2010 T.I. 1 B
 3. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 040.0692.2009.0002 tanggal 26 Agustus 2011 T.I. 1.C
 4. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 040.0692.2009.0003 tanggal 15 Maret 2012 T.I. 1.D
 5. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 040.0692.2009.0004 tanggal 6 Agustus 2012 T.I. 1.E
 6. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 040.0692.2009.0005 tanggal 15 Agustus 2013 T.I. 1.F
 7. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 040.0692.2009.0006 tanggal 20 Agustus 2013 T.I. 1.G
 8. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 040.0692.2009.0007 tanggal 22 Agustus 2014 T.I. 1.H
 9. Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 040.0692.2009.0008 tanggal 03 September 2015 T.I. 1.I
 10. SHGB No. 00062/Kesiman (dahulu Sertipikat Hak Milik No. 856/Kesiman tercatat atas nama I Nyoman Parta) Selanjutnya diberitanda T.I.2
 11. SHGB No. 01/Batubulan Kangin (dahulu Sertipikat Hak Milik No. 269/Batubulan Kangin tercatat atas nama Ni Ketut Megawati) T.I.3
 12. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) No. 4925/2009 tanggal 27 Oktober 2009 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 155/2009 tanggal 6 Oktober 2009 yang dibuat di hadapan Susanna Siada, SH. Notaris/PPAT di Kota Denpasar Selanjutnya diberitanda T.I.4
 13. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua (II) No. 5836/2011 tanggal 28 September 2011 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 359/2011 tanggal 26 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Susanna Siada, SH. Notaris /PPAT di Kota Denpasar, Selanjutnya diberitanda T.I.5
 14. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Ketiga (III) No. 2419/2012 tanggal 18 April 2012 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 50/2012 tanggal 15 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Hendry Prambakat Wirasasmita, SH. Notaris/PPAT di Kota Denpasar Selanjutnya diberitanda T.I.6
 15. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Keempat (IV) No. 6322/2012 tanggal 17 September 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 193/2012 tanggal

Hal. 69 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



- 6 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Hendry Prambakat Wirasasmita, SH. Notaris/PPAT di Kota Denpasar Selanjutnya diberitanda T.I.7
16. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kelima (V) No. 7290/2013 tanggal 2 Oktober 2013 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 113/2013 tanggal 15 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Hendry Prambakat Wirasasmita, SH. Notaris/PPAT di Kota Denpasar Selanjutnya diberitanda T.I.8
 17. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) No. 04967/2014 tanggal 25 November 2014 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 301/2014 tanggal 17 September 2014 yang dibuat di hadapan Megawati Widiatmajda, SH. Notaris/PPAT di Kabupaten Gianyar jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 262/2014 tanggal 22 Agustus 2014 Selanjutnya diberitanda T.I.9
 18. Surat Nomor 974/DPS/VI/2016 tanggal 1 Juni 2016, Perihal: Surat Peringatan I (Pertama) Selanjutnya diberitanda T.I.10
 19. Surat Nomor 1567/DPS/X/2016 tanggal 11 Oktober 2016, Perihal: Surat Peringatan II (Kedua) Selanjutnya diberitanda T.I.11
 20. Surat Nomor 1063/DPS/AO/XII/2016 tanggal 7 Desember 2016 perihal: Surat Peringatan III (Ketiga) Selanjutnya diberitanda T.I.12
 21. Surat No. 469/SK/W04/2017 tanggal 15 Maret 2017 perihal : "*Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang*" Selanjutnya diberitanda T.I.13
 22. Pengumuman lelang melalui brosur dan selebaran tanggal 27 Maret 2017 Selanjutnya diberitanda T.I.4
 23. Pengumuman lelang melalui surat kabar "DENPOST" terbitan tanggal 11 April 2017 Selanjutnya diberitanda T.I.15
 24. Salinan Risalah Lelang No. 223 /2017 tanggal 25 April 2017 selanjutnya diberitanda T.I.16
 25. Surat Nomor 1206/SK/W04/2017 tanggal 21 Agustus 2017 perihal : "*Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang*" Selanjutnya diberitanda T.I.17
 26. Pengumuman lelang melalui brosur dan selebaran tanggal 29 Agustus 2017 Selanjutnya diberitanda T.I.18
 27. Pengumuman lelang melalui surat kabar "TRIBUN BALI" terbitan tanggal 13 September 2017 Selanjutnya diberitanda T.I.19
 28. Salinan Risalah lelang No. 584/65/2017 tanggal 27 September 2017 Selanjutnya diberitanda T.I.20
 29. Surat Nomor 1674/SK/W04/2017 tanggal 15 November 2017 perihal : "*Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ulang*" Selanjutnya diberitanda T.I.21

Hal. 70 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



30. Pengumuman lelang ulang melalui brosur dan selebaran tanggal 17 November 2017. Selanjutnya diberitanda T.I.22
31. Pengumuman lelang melalui surat kabar "TRIBUN BALI" terbitan tanggal 17 November 2017 Selanjutnya diberitanda T.I.23
32. Salinan Risalah Lelang Nomor 723/65/2017 tanggal 24 November 2017 Selanjutnya diberitanda T.I.24
33. Akta Pernyataan Pembelian untuk Pihak Lain No. 5 tanggal 20 Nopember 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Hendry P. Wirasasmita, S.H., Notaris di Denpasar (Akta de Command). Selanjutnya diberitanda T.I.25
34. Surat No. 1836/SK/W04/2017 tanggal 19 Desember 2017 perihal: *Pemberitahuan Hasil Lelang* Selanjutnya diberitanda T.I.26
35. Kutipan Risalah Lelang Nomor 723/65/2017 tanggal 29 April 2019 . Selanjutnya diberitanda T.I.27
36. Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No. 11/Pdt.Eks.Riil /2018/PN Dps. Jo Nomor 55/Eks /2018/PN Dps tanggal 13 Pebruari 2019 selanjutnya diberitanda T.I.28 A
37. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan No. 11/PDT.EKS. RIIL/ 2018/PN DPS JO NO 55 / EKS /2018/PN DPS tanggal 26 September 2019 selanjutnya diberitanda T.I.28 B
38. Penetapan Pengadilan Negeri Gianyar No. 6/Pdt.Eks/2018/PN Gin tanggal 7 November 2019 selanjutnya diberitanda T.I.29 A
39. Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 6/PDT.EKS/2018/PN GIN tanggal 27 November 2019 selanjutnya diberitanda T.I.29 B

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-1 sampai dengan T-I.29 B tersebut telah diberi meterai secukupnya, oleh karena itu telah memenuhi ketentuan Bea Meterai sehingga secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, selain bukti surat tersebut Tertugat I, tidak mengajukan saksi-saksi untuk membuktikan dalil sangkalannya, ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat II, telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari copy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 856 Desa Kesiman, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali a.n. I Nyoman Parta seluas 430 m².selanjutnya diberitanda T.II.1
2. Fotocopy dari copy SHM Nomor 269 Desa Batu Bulan Kangin, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali a.n. Ni Ketut Megawati seluas 1.000 m² selanjutnya diberitanda T.II.2

Hal. 71 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



3. Fotocopy dari copy Perjanjian Kredit Nomor 040.0692.2009.0000 tanggal 8 September 2009 selanjutnya diberitanda T.II.3
4. Fotocopy dari copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 4925/2009 tanggal 27 Oktober 2009 untuk SHM Nomor 856 selanjutnya diberitanda T.II.4
5. Fotocopy dari copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 04967/2014 tanggal 25 Nopember 2014 untuk SHM Nomor 269 selanjutnya diberitanda T.II.5
6. Fotocopy dari copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 155/2009 tanggal 6 Oktober 2009 untuk SHM Nomor 856 selanjutnya diberitanda T.II.6
7. Fotocopy dari copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 301/2014 tanggal 17 September 2014 untuk SHM Nomor 269 selanjutnya diberitanda T.II.7
8. Fotocopy dari copy Surat Peringatan I Nomor 974/DPS/VI/2016 tanggal 1 Juni 2016 selanjutnya diberitanda T.II.8
9. Fotocopy dari copy Surat Peringatan II Nomor 1567/DPS/X/2016 tanggal 11 Oktober 2016 selanjutnya diberitanda T.II.9
10. Fotocopy dari copy Surat Peringatan III Nomor 1063/DPS/XII/2016 tanggal 7 Desember 2016 selanjutnya diberitanda T.II.10
11. Fotocopy sesuai aslinya Surat Permohonan Lelang Nomor 1512/SK/W04/2017 tanggal 20 Oktober 2017, Perihal: Permohonan Lelang Ulang dan Pengantar SKPT. selanjutnya diberitanda T.II.11
12. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pernyataan tanggal 20 Oktober 2017 selanjutnya diberitanda T.II.12
13. Fotocopy dari copy Laporan Penilaian Objek lelang oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Toto Suharto dan Rekan Nomor P.PP.17.26.0006 tanggal 19 Oktober 2017 selanjutnya diberitanda T.II.13
14. Fotocopy dari copy Laporan Penilaian Objek lelang oleh KJPP Toto Suharto dan Rekan Nomor P.PP.17.26.0007 tanggal 19 Oktober 2017 selanjutnya diberitanda T.II.14
15. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pernyataan Nilai Limit tertanggal 20 Oktober 2017 dari Penjual *in casu* TERGUGAT I selanjutnya diberitanda T.II.15
16. Fotocopy sesuai aslinya Surat Penetapan Lelang Nomor S-3897/ WKN.14/KNL.01/2017 tanggal 14 November 2017, Hal: Penetapan Jadwal Lelang Ulang yang ditujukan kepada TERGUGAT I selanjutnya diberitanda T.II.16
17. Fotocopy sesuai aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 484/2017 tanggal 20 November 2017 dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar dengan catatan: Dibebrani Hak Tanggungan Nomor 4925/2009 tanggal 27

Hal. 72 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



Oktober 2009 Peringkat I di PT Bank Central Asia, Tbk berkedudukan di Jakarta selanjutnya diberitanda T.II.17

18. Fotocopy sesuai aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 193/2017 tanggal 16 November 2017 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar dengan catatan: Dibebani Hak Tanggungan Nomor 4967/2014 oleh PT Bank Central Asia, Tbk berkedudukan di Jakarta selanjutnya diberitanda T.II.18
19. Fotocopy dari copy Surat Pemberitahuan Pelelangan kepada Debitur/Pemilik Jaminan Nomor 1674/SK/W04/2017 tanggal 15 November 2017 selanjutnya diberitanda T.II.19
20. Fotocopy dari copy Surat Pemberitahuan Pelelangan kepada Debitur/Pemilik Jaminan Nomor 1674 A/SK/W04/2017 tanggal 15 November 2017 selanjutnya diberitanda T.II.20
21. Fotocopy dari copy Surat Pemberitahuan Pelelangan kepada Debitur/Pemilik Jaminan Nomor 1674 B/SK/W04/2017 tanggal 15 November 2017 selanjutnya diberitanda T.II.21
22. Fotocopy sesuai aslinya Pengumuman Lelang Ulang pada Surat Kabar Tribun Bali tanggal 17 November 2017 selanjutnya diberitanda T.II.22
23. Fotocopy sesuai aslinya Risalah Lelang Nomor 723/65/2017 tanggal 24 November 2017 selanjutnya diberitanda T.II.23
24. Fotocopy sesuai aslinya Akta Pernyataan Pembelian Untuk Pihak Lain Nomor 05 tanggal 20 November 2017 selanjutnya diberitanda T.II.24
25. Fotocopy dari copy Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan selanjutnya diberitanda T.II.25
26. Fotocopy dari copy Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang selanjutnya diberitanda T.II.26

Menimbang, bahwa bukti surat T.II-1 sampai dengan T-II.26 tersebut telah diberi meterai secukupnya, oleh karena itu telah memenuhi ketentuan Bea Meterai sehingga secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, selain bukti surat tersebut Tertugat II, tidak mengajukan saksi-saksi untuk membuktikan dalil sangkalannya, ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Turut Tergugat I, telah mengajukan alat bukti surat berupa:



1. Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 62/ Kesiman Kertalangu selanjutnya diberitanda T.T.I.1
2. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 8055/ Kesiman Kertalangu. selanjutnya diberitanda T.T.I.2
3. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 8064/ Kesiman Kertalangu atas nama Gede Natalija Kusuma Puteri. selanjutnya diberitanda T.T.I.2
4. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 8065/ Kesiman Kertalangu atas nama Syafe'i. selanjutnya diberitanda T.T.I.3
5. Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 84/ Kesiman Kertalangu atas nama Dana Pensiun Pegadaian selanjutnya diberitanda T.T.I.4

Menimbang, bahwa bukti surat T.T.I-1 sampai dengan T.T.I.4 tersebut telah diberi meterai secukupnya, oleh karena itu telah memenuhi ketentuan Bea Meterai sehingga secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, selain bukti surat tersebut Turut Tertugat I, tidak mengajukan saksi-saksi untuk membuktikan dalil sangkalannya, ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Turut Tergugat II, telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan No 1/ Desa Batubulan Kangin atas nama GiatHwa Soedjatmoko, Selanjutnya diberitanda T.T.II.1
2. Fotocopy sesuai aslinya Gambar Situasi No 3100/1986 tanggal 19-11-1086 selanjutnya diberitanda T.T.II.2

Menimbang, bahwa bukti surat T.T.II-1 sampai dengan T-T.II.2 tersebut telah diberi meterai secukupnya, oleh karena itu telah memenuhi ketentuan Bea Meterai sehingga secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, selain bukti surat tersebut Turut Tertugat II, tidak mengajukan saksi-saksi untuk membuktikan dalil sangkalannya,

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I, Turut Tergugat I masing-masing menyerahkan kesimpulannya tertanggal 19 Juni 2024;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Dalam Konvensi ;

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat sebagaimana diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat tersebut diatas, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis dan dalam Jawabannya tersebut terdapat Eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Eksepsi bahwa Gugatan Para Penggugat sudah tidak Relevan untuk di pertimbangkan dan/atau dikabulkan;
2. Eksepsi Para Penggugat tidak mempunyai Legal Standing/ Alas Hak untuk mengajukan Gugatan ;
3. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);
4. Eksepsi Gugatan Para Penggugat salah pihak (*Error in Persona*) ;
5. Eksepsi Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);
6. Eksepsi Gugatan Para Penggugat adalah masalah yang digugat tidak dapat di perkarakan (*Peremptoria*) ;

Menimbang, bahwa untuk menuntaskan pokok masalah eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, tentunya selain dipedomani makna dan hakikat eksepsi tersebut di atas, tentunya juga haruslah dipertimbangkan kaidah hukum apakah yang sesungguhnya dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan Para Penggugat terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara a quo, untuk itu perlu diperhatikan secara seksama uraian Para Penggugat dalam *posita* gugatannya dalam relevansinya dengan *petitum* yang diajukannya, sehingga pada akhirnya nanti dapat disimpulkan pokok masalah yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan Para Penggugat dan ataupun kaidah-kaidah hukum yang mengatur pokok permasalahan perkara ini, dan gugatan Para Penggugat apakah telah benar dan tepat. Dengan kata lain, apakah benar gugatan Para Penggugat mengandung cacat formal sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan materi eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, ternyata tidak menyangkut mengenai kewenangan mengadili baik *kompetensi absolut* maupun *kompetensi relatif* dari Pengadilan Negeri Denpasar, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 162 RBg terhadap eksepsi-eksepsi tersebut harus diputus bersamaan dengan memutus pokok perkara, dan Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Hal. 75 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



1. Eksepsi bahwa Gugatan Para Penggugat sudah tidak Relevan untuk di pertimbangkan dan/atau dikabulkan;

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan bahwa Gugatan Para Penggugat sudah tidak Relevan untuk di pertimbangkan dan/atau dikabulkan dengan alasan bahwa Tergugat I telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan dan pada lelang tersebut Objek Jaminan telah laku terjual dan hasil penjualannya telah digunakan untuk membayar hutang Penggugat I yang telah bermasalah/tertunggak sejak bulan Juli 2016. Saat ini Objek Jaminan telah beralih menjadi SHGB No. 00062/Kesiman Kertalangu dan SHGB No. 01/Batubulan Kangin dan secara sah telah dibeli dan menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian tuntutan Para Penggugat yang masih meminta agar dinyatakan berhak mendapat penangguhan atau restrukturisasi kredit jelas tidak beralasan dan sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan/atau dikabulkan, mengingat terhadap kredit macet Penggugat I telah dilakukan penyelesaian dengan pelaksanaan lelang, sehingga tuntutan tersebut sudah tidak dapat dipenuhi dan dijalankan.

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsi tersebut. Para Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya telah menyangkalnya dengan mengemukakan bahwa Eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat sudah tidak Relevan untuk di pertimbangkan dan/atau dikabulkan karena dalam petitum tidak dapat dilaksanakan adalah tidak tepat yang mana semua fakta hukum terkait dengan proses lelang adalah tidak benar dan diduga adanya rekayasa maka dari itu bisa dibatalkan dan bisa dilaksanakan proses pengulangan dari awal dan atas tindakan Tergugat I yang mana pada saat terjadinya Wanprestasi terhadap Para Penggugat saat itu tidak diberikan Restrukturisasi berdasarkan POJK Nomor 11 Tahun 2020 yang mana Tergugat I selaku Kreditur/ Bank dapat melakukan dan dapat memenuhi Restrukturisasi Kredit kepada Debitur yang terkena dampak Covid 19;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok masalah dalam eksepsi tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim setelah membaca dan meneliti dalil dalil gugatan Penggugat bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat yaitu sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit a.n. Para Penggugat berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yakni Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 856 Desa Kesiman, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali a.n. I Nyoman Parta seluas 430 m² dan SHM Nomor 269 Desa Batu Bulan

Hal. 76 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



Kangin, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali a.n. Ni Ketut Megawati seluas 1.000 m². Bahwa menurut Para Penggugat, pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek perkara *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum, karena sebelum pelaksanaan lelang Para Penggugat tidak pernah diberitahukan Surat Peringatan I, II dan III oleh Tergugat I, dan pelelangan atas objek perkara *a quo* terdapat kejanggalan, dimana Tergugat I yang bertindak selaku penjual atau pemohon lelang tetapi juga bertindak sebagai pembeli lelang, hal tersebut tidak dibenarkan oleh hukum. Bahwa setelah pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* dilaksanakan, Tergugat II tidak pernah memberitahukan kepada Para Penggugat sampai dengan sekarang jika objek perkara sudah dilakukan pelelangan dan diberitahukan siapa pemenang lelangnya, sehingga Para Tergugat jelas telah melanggar hukum sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas maka Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat, hal ini menurut pendapat Majelis Hakim dalam perkara ini bahwa Tergugat I dalam jawaban/ eksepsinya juga mengakui bahwa Tergugat I telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan hutang Para Penggugat kepada Tergugat I dan pada lelang tersebut Objek Jaminan telah laku terjual dan sebagai pembelinya adalah Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka eksepsi dari Tergugat I yaitu Gugatan Para Penggugat sudah tidak Relevan untuk di pertimbangkan dan/atau dikabulkan, sudah menyangkut dalam materi pokok gugatan Para Penggugat karena terhadap dalil atau alasan eksepsi tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu kebenarannya berdasarkan alat alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat dalam perkara ini sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat I patutlah untuk ditolak ;

2. Eksepsi Para Penggugat tidak mempunyai Legal Standing/ Alas Hak untuk mengajukan Gugatan ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua dari Tergugat I yaitu bahwa Para Penggugat tidak mempunyai Legal Standing/ Alas Hak untuk mengajukan Gugatan, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat tersebut, terlihat jelas bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat yaitu mengenai masalah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas obyek sengketa yang dijadikan jaminan kredit oleh Penggugat kepada Tergugat I, yang mana sebelum melakukan lelang seharusnya

Hal. 77 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



Tergugat I memberikan Surat Peringatan 1,2,3 akan tetapi tidak dilaksanakan, pelaksanaan Lelang dilakukan sangatlah terburu-buru 3 (tiga) bulan setelah kredit macet, pemenang lelang adalah Tergugat I yang saat itu adalah Kreditur, setelah lelang Para Tergugat tidak memberitahukan hasil nominal lelang yang seharusnya jika ada uang lebih atas lelang harus dikembalikan kepada Para Penggugat, sehingga dalam petitum gugatannya Para Penggugat menuntut agar Para Tergugat membayar ganti rugi kepada Para Penggugat :

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya ini Tergugat II menyatakan bahwa dengan telah beralihnya kepemilikan atas Objek Jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 0062/Kesiman Kertalangu (dahulu Sertipikat Hak Milik No. 856/Kesiman) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01/Batubulan Kangin (dahulu Sertipikat Hak Milik 269/Batubulan Kangin) yang sekarang telah menjadi milik pihak ketiga, maka terbukti Para Penggugat tidak memiliki hak atas tanah eks. Objek Jaminan sehingga tidak memiliki kapasitas hukum / *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo* untuk mempermasalahkan tanah dan bangunan (eks. Objek Jaminan) yang bukan miliknya, sehingga sudah sepatutnya gugatan *aquo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat sebagaimana diuraikan dalam dalil dalil gugatannya pada pokoknya yaitu Para Penggugat keberatan terhadap proses lelang jaminan kreditnya yang dilakukan oleh Para Tergugat yang menurut Para Penggugat tidak sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya eksepsi berarti tangkisan atau bantahan (*objection*) yang ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan, mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga tidak dapat diterima (*inadmissible*). Dengan demikian, keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*) *in casu* tentang tidak berhakny Para Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat karena proses lelang terhadap jaminan kredit Para Penggugat telah selesai dilelang dan pemenang lelangnya adalah Tergugat I, hal ini menurut Majelis Hakim bahwa Para Penggugat merasa ada kepentingannya yang dilanggar oleh Para Tergugat, akan tetapi masalah benar tidaknya ada hak Para Penggugat yang dilanggar oleh Para Tergugat haruslah dibuktikan kebenarannya setelah Majelis Hakim memeriksa pokok perkara ini terlebih dahulu, sehingga dengan demikian maka Para Penggugat

Hal. 78 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan kepada Para Tergugat, sehingga eksepsi yang kedua dari Tergugat I patut untuk ditolak;

3. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang ketiga yaitu dari Tergugat II dan Turut Tergugat II yaitu bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas atau kabur dengan alasan:

- Bahwa setelah Tergugat II baca secara seksama dalil-dalil gugatan Para Penggugat, ternyata Para Penggugat dalam gugatannya tidak memahami dan mencampuradukkan konsep perbuatan melawan hukum.
- Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II pada intinya menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam mendalilkan tuduhan tersebut Para Penggugat tidak menguraikan/ menjelaskan secara tegas ketentuan mana yang telah dilanggar oleh Tergugat II.
- Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyatakan jaminan/angunannya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 269/Desa Batubulan Kangin, dimana Sertipikat Hak Milik Nomor 269/Desa Batubulan Kangin sudah tidak berlaku lagi semenjak tanggal 1 November 2019, maka gugatan Penggugat dapat dikatakan kabur (*Obscur Libel*) karena dalam gugatan menyebutkan Sertipikat Hak Milik yang sudah tidak berlaku lagi.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *obscur libel* yaitu surat gugatan tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Dalam praktik, dikenal beberapa bentuk atau hal yang dapat menyebabkan suatu gugatan menjadi *obscur libel* yaitu dalam hal ;

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan ;
- b. Tidak jelasnya objek sengketa ;
- c. Petitum gugatan tidak jelas ;
- d. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil dalil gugatan Para Penggugat dihubungkan dengan petitum gugatan Para Penggugat bahwa alasan Para Penggugat dalam gugatannya adalah bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat yaitu mengenai masalah Para Tergugat telah



melakukan perbuatan melawan hukum atas obyek sengketa yang dijadikan jaminan kredit oleh Penggugat kepada Tergugat I, yang mana sebelum melakukan lelang seharusnya Tergugat I memberikan Surat Peringatan 1,2,3 akan tetapi tidak dilaksanakan, pelaksanaan Lelang dilakukan sangatlah terburu-buru 3 (tiga) bulan setelah kredit macet, pemenang lelang adalah Tergugat I yang saat itu adalah Kreditur, setelah lelang Para Tergugat tidak memberitahukan hasil nominal lelang yang seharusnya jika ada uang lebih atas lelang harus dikembalikan kepada Para Penggugat, sehingga dalam petitum gugatannya Para Penggugat menuntut agar Para Tergugat membayar ganti rugi kepada Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti dalil dalil gugatan Para Penggugat angka 1 (satu) sampai dengan angka 17 (tujuh belas) bahwa menurut Majelis Hakim dalam perkara ini Para Penggugat sudah menguraikan secara jelas alasan alasan Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat sehingga sebagaimana dalam petitum Para Penggugat angka 4 (empat), 5 (lima) dan angka 6 (enam) nya Para Penggugat pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim menghukum Para Tergugat agar dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga Para Penggugat meminta agar Para Tergugat dihukum membayar kerugian yang dialaminya sebagaimana dalam petitum angka 4 (empat), 5 (lima) dan angka 6 (enam) tersebut diatas ;

Menimbang, 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 (petitum). Bahwa dalam doktrin ilmu hukum juga 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 dua bagian yaitu bagian yang memuat alasan alasan yang menjadi sebagai sebab gugatan tersebut diajukan dan bagian yang memuat alasan alasan hukum yang menjadi sebagai dasar gugatan tersebut diajukan;

Menimbang, bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam hal ini Majelis Hakim menilai telah memuat dengan jelas mengenai identitas pihak pihak yang menjadi subyek hukum dalam perkara ini baik itu identitas Para Penggugat maupun Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, begitupula dalil dalil yang menjadi sebagai dasar/sebab gugatan ini diajukan oleh Para Penggugat terhadap Para Tergugat (fundamentum petendi/Posita) hingga menimbulkan hubungan hukum serta akibat hukum tertentu yang dianggap sebagai sebab

Hal. 80 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



pelanggaran kepentingan dari Para Penggugat yang dilakukan Para Tergugat (sebagaimana dalil gugatan) hingga membangun konstruksi sebagai dasar adanya tuntutan hak dari Para Penggugat (petitum) ;

Menimbang, bahwa mengenai ada tidaknya sengketa yang mendasari gugatan Para Penggugat karena tentang hal ini sudah pasti menyangkut adanya hak dan kewajiban salah satu pihak yang dilanggar in casu Para Penggugat atau Para Tergugat, tentunya harus di buktikan kebenarannya dalam proses pembuktian di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas menurut Majelis Hakim alasan atau dalil Eksepsi yang menyatakan gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) adalah tidak beralasan menurut hukum, dan oleh karenanya eksepsi angka 3 (tiga) dari Tergugat II dan Turut Tergugat II tersebut harus dinyatakan ditolak;

4. Eksepsi Gugatan Para Penggugat salah pihak (*Error in Persona*) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 4 (empat) yaitu bahwa Gugatan Penggugat error in persona atau salah mendudukkan pihak, dengan alasan bahwa Para Penggugat telah keliru menarik KPKNL Denpasar in casu Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo, karena berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 20 Oktober 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh PT BCA in casu Tergugat I, yang isi surat pernyataannya tersebut yaitu Tergugat I telah menyatakan akan bertanggung jawab atas adanya gugatan perdata dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara a quo, sehingga 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 (PT Bank BCA) in casu Tergugat I, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati gugatan Para Penggugat, dihubungkan dengan alasan eksepsi angka 4 (empat) dari Tergugat II, dapat diketahui bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat karena terhadap lelang jaminan kredit Para Penggugat yang telah dilakukan lelang oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I tidak sesuai dengan peraturan perundang undangan sehingga dalam hal ini hanya Para Tergugat yang didalilkan sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga berdasarkan uraian tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa

Hal. 81 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



gugatan Para Penggugat adalah sudah tepat dan tidak salah pihak yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti gugatan Para Penggugat tersebut yang pada pokoknya alasan Para Penggugat menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini karena menurut Penggugat bahwa Tergugat II sebagai pihak yang melaksanakan lelang terhadap jaminan kredit Para Penggugat tidak melaksanakan proses lelang sebagaimana yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan sehingga merugikan Para Penggugat. Bahwa alasan eksepsi dari Tergugat II yang menyatakan bahwa dengan adanya surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat I yang pada pokoknya bahwa Tergugat I bertanggungjawab terhadap adanya tuntutan perdata dan pidana yang terjadi akibat proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II, menurut Majelis Hakim bahwa surat pernyataan tersebut tidak mengikat kepada pihak lain yang dalam hal ini adalah Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi angka 4 (empat) dari Tergugat II tersebut maka Majelis Hakim berpendapat jika pada prinsipnya Penggugat adalah pihak yang merasa jika haknya dilanggar dan selanjutnya menarik orang yang merasa melanggar haknya tersebut sebagai pihak dalam suatu perkara, sehingga dengan demikian Penggugat dapat memilih siapa saja yang akan dijadikan Tergugat dengan mencantulkannya dalam gugatan. Bahwa pemilihan Tergugat dalam suatu gugatan harus memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh pihak lain itu sendiri;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat dalam kaitannya dengan kapasitas dari Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini, maka disimpulkan bahwa jika ditariknya Tergugat II dalam gugatan Para Penggugat adalah terkait adanya alasan Para Penggugat sebagaimana dalam gugatannya tersebut diatas dan juga sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan Para Penggugat yang dianggap merugikan kepentingan Para Penggugat, sehingga dengan ditariknya Tergugat II dalam perkara ini masihlah memiliki hubungan hukum. Bahwa mengenai ada tidaknya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dalam hal ini tentunya harus di buktikan kebenarannya dalam proses pembuktian di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas menurut Majelis Hakim alasan atau dalil Eksepsi yang menyatakan gugatan Para Penggugat Error In Persona adalah tidak beralasan menurut hukum, dan oleh karenanya Eksepsi angka 4 (empat) dari Tergugat II tersebut harus dinyatakan ditolak ;

Hal. 82 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



5. Eksepsi Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa dalam eksepsi yang kelima dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak dengan alasan;

- Penggugat tidak menarik Yulika Liana Soesanto ke dalam perkara ini sebagai pihak yang telah melakukan jual beli dan pemegang hak terakhir Hak Milik No. 8066/Kesiman Kertalangu yang merupakan turunan dari Hak Milik No. 856/Kelurahan Kesiman.
- Penggugat tidak menarik Gede Natalija Kusuma Puteri ke dalam perkara ini sebagai pemegang hak terakhir atas Hak Milik No. 8064/Desa Kesiman Kertalangu yang merupakan turunan dari Hak Milik No. 856/Kelurahan Kesiman.
- Penggugat tidak menarik Syafe'i ke dalam perkara ini sebagai pemegang hak terakhir atas Hak Milik No. 8065/Desa Kesiman Kertalangu yang merupakan turunan dari Hak Milik No. 856/Kelurahan Kesiman.
- Penggugat tidak menarik Dana Pensiun Pegadaian berkedudukan di kota Administrasi Jakarta Timur ke dalam perkara ini sebagai pemegang hak terakhir atas Hak Guna Bangunan No. 84/Desa Kesiman Kertalangu yang merupakan turunan dari Hak Milik No. 856/Kelurahan Kesiman.
- Bahwa berdasarkan poin 10 dan 11 eksepsi Turut Tergugat II, Sertipikat Hak Milik Nomor 269/Desa Batubulan Kangin telah berubah haknya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Desa Batubulan Kangin atas nama Giat Hwa Soedjatmoko.
- Bahwa dengan tidak dijadikannya Giat Hwa Soedjatmoko sebagai pihak dalam perkara *A Quo* membuat Gugatan Penggugat kurang pihak.

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsi tersebut. Para Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya telah menyangkalnya dengan mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa Eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) adalah tidak tepat karena pada prinsipnya setiap subjek hukum untuk diajukan ke pengadilan sebagai pihak Tergugat maupun Turut Tergugat adalah hak sepenuhnya dari pihak Penggugat, karena penggugat lah yang mengetahui dan merasakan hubungan hukum yang sesungguhnya dan sampai sejauh mana telah dirugikan pihak lain. Penggugat sudah sangat jelas menyebutkan subjek-subjek yang terlibat langsung dalam perkara a

Hal. 83 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok masalah dalam eksepsi tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut yaitu sebagai berikut ;

Apakah benar dengan tidak dijadikannya Yulika Liana Soesanto, Gede Natalija Kusuma Puteri, Syafe'i, Dana Pensiun Pegadaian berkedudukan di kota Administrasi Jakarta Timur, dan Giat Hwa Soedjatmoko menjadikan gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak sebagaimana dalil eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ? ;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil-dalil eksepsi tersebut di atas, maka dapatlah disimpulkan bahwa eksepsi tersebut adalah suatu eksepsi yang menyangkut acara, yang dalam hukum acara perdata lazim disebut sebagai eksepsi prosesuil yaitu eksepsi yang menghalangi dikabulkannya gugatan, karena gugatan dipandang cacat formil, tidak tepat pihak-pihaknya karena salah menentukan subyek gugatannya yang berakibat gugatan kabur dan atau tidak jelas ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah membaca dan meneliti dalil dalil gugatan Para Penggugat bahwa pokok sengketa dalam dalil gugatan Para Penggugat berkaitan dengan adanya perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat telah dilakukan oleh Para Tergugat yaitu sehubungan dengan pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan barang jaminan kredit a.n. Para Penggugat yaitu berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yakni Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 856 Desa Kesiman, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali a.n. I Nyoman Parta seluas 430 m² dan SHM Nomor 269 Desa Batu Bulan Kangin, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali a.n. Ni Ketut Megawati seluas 1.000 m² . Bahwa menurut Para Penggugat, pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek perkara *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum, karena sebelum pelaksanaan lelang Para Penggugat tidak pernah diberitahukan Surat Peringatan I, II dan III oleh Tergugat I, dan pelelangan atas objek perkara *a quo* terdapat kejanggalan, dimana Tergugat I yang bertindak selaku penjual atau pemohon lelang tetapi juga bertindak sebagai pembeli lelang, hal tersebut tidak dibenarkan oleh hukum. Bahwa setelah pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* dilaksanakan, Tergugat II tidak pernah memberitahukan kepada Para Penggugat sampai dengan sekarang jika objek perkara sudah dilakukan pelelangan dan diberitahukan siapa pemenang lelangnya, sehingga Para Tergugat jelas telah melanggar hukum sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hal. 84 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat I pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah bidang tanah Hak Milik Nomor 856/Kelurahan Kesiman seluas 430 M2 atas nama I Nyoman Parta yang diperoleh berdasarkan peralihan hak karena lelang.
- Bahwa berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat I) terhadap Hak Milik Nomor 856/Kelurahan Kesiman dapat diuraikan sebagai berikut:
 - a. Telah dibebankan beberapa Hak Tanggungan, yaitu:
 - Hak tanggungan Nomor 4925/2009 peringkat pertama berdasarkan APHT Nomor 155/2009 tanggal 06/10/2009 yang dibuat oleh PPAT Susanna Siada, SH atas nama PT. Bank Central Asia Tbk berkedudukan di Jakarta.
 - Hak tanggungan Nomor 5836/2011 peringkat kedua berdasarkan APHT Nomor 359/2011 tanggal 26/08/2011 yang dibuat oleh PPAT Susanna Siada, SH atas nama PT. Bank Central Asia Tbk berkedudukan di Jakarta.
 - Hak tanggungan Nomor 2419/2012 peringkat ketiga berdasarkan APHT Nomor 50/2012 tanggal 15/03/2012 yang dibuat oleh PPAT Hendry P. Wirasasmita, SH atas nama PT. Bank Central Asia Tbk berkedudukan di Jakarta.
 - Hak tanggungan Nomor 6322/2012 peringkat keempat berdasarkan APHT Nomor 193/2012 tanggal 06/08/2012 yang dibuat oleh PPAT Hendry P. Wirasasmita, SH atas nama PT. Bank Central Asia Tbk berkedudukan di Jakarta.
 - Hak tanggungan Nomor 7290/2013 peringkat kelima berdasarkan APHT Nomor 113/2013 tanggal 15/08/2013 yang dibuat oleh PPAT Hendry P. Wirasasmita, SH atas nama PT. Bank Central Asia Tbk berkedudukan di Jakarta.
 - b. Bahwa selanjutnya terhadap Hak Milik Nomor 856/Kelurahan Kesiman terdapat perubahan wilayah menjadi desa Kesiman Kertalangu. Sehingga Hak Milik No. 856/Kelurahan Kesiman sudah tidak berlaku lagi dan berubah menjadi Hak Milik Nomor 7675/Desa Kesiman Kertalangu atas nama I Nyoman Parta.
- Bahwa terhadap Hak Milik Nomor 7675/Desa Kesiman Kertalangu atas nama I Nyoman Parta, dapat diuraikan sebagai berikut:

Hal. 85 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



- a. Terhadap Hak Tanggungan yang tercatat pada Hak Milik Nomor 856/Kelurahan Kesiman telah dilakukan pencatatan roya terhadap HT No. 4925/2009, HT No. 5836/2011, HT No. 2419/2012, HT No. 6322/2012, dan HT No. 7290/2013 berdasarkan surat roya nomor 0354/SLA/2019 tanggal 04/03/2019 dari PT. BANK CENTRAL ASIA TBK KANWIL IV DENPASAR.
- b. Bahwa kemudian terhadap Hak Milik Nomor 7675/Desa Kesiman Kertalangu telah dilakukan penurunan hak menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 62/Desa Kesiman Kertalangu atas nama I Nyoman Parta yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat I) pada 19/08/2019. Sehingga Hak Milik Nomor 7675/Desa Kesiman Kertalangu sudah tidak berlaku lagi.
- Bahwa terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 62/Desa Kesiman Kertalangu atas nama I Nyoman Parta dapat diuraikan sebagai berikut:
 - a. Bahwa telah dilakukan peralihan hak berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 723/65/2017 Tanggal 24/04/2019 yang dibuat oleh Agoeng Asmyndar, ST selaku Pejabat Lelang Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Bali dan Nusa Tenggara KPKNL Denpasar, menjadi atas nama PT. Bank Central Asia Tbk.
 - b. Bahwa selanjutnya terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 62/Desa Kesiman Kertalangu pada tanggal 15 Januari 2021 telah didaftarkan peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 133/2020 Tanggal 16/12/2020 yang dibuat oleh PPAT Eric Basuki, S.KOM., S.H., M.Kn menjadi atas nama Yulika Liana Soesanto.
 - c. Bahwa terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 62/Desa Kesiman Kertalangu atas nama Yulika Liana Soesanto telah dihapuskan haknya berdasarkan Surat Keputusan Nomor 00020/SKHM/BPN.51.71/VI/2021 tanggal 22/06/2021 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar. Sehingga Hak Guna Bangunan No. 62/Desa Kesiman Kertalangu dihapus, dan setelah itu diterbitkan Sertipikat Hak Milik No.8055/Desa Kesiman Kertalangu.
- Bahwa terhadap Hak Milik Nomor 8055/Desa Kesiman Kertalangu dapat diuraikan sebagai berikut:
 - a. Bahwa Hak Milik No. 8055/Desa Kesiman Kertalangu diterbitkan tanggal 7 Juli 2021 berdasarkan Pemberian Hak Milik dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar No.

Hal. 86 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



00020/SKHM/BPN.51.71/VI/2021 tanggal 22/06/2021, dengan Surat Ukur No. 5264/2021 tanggal 24/05/2021 luas 430 M² atas nama YULIKA LIANA SOESANTO.

b. Bahwa Hak Milik No. 8055/Desa Kesiman Kertalangu dinyatakan sudah tidak berlaku lagi karena hak nya sudah dibukukan sebagai hak atas tanah bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu Hak Milik No. 8064 – 8066/ Desa Kesiman Kertalangu.

- Bahwa terhadap Hak Milik Nomor 8064/Desa Kesiman Kertalangu dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Bahwa Hak Milik Hak Milik No. 8064/Desa Kesiman Kertalangu diterbitkan tanggal 2 September 2021 berdasarkan Pemecahan dari Hak Milik No. 8055/Desa Kesiman Kertalangu, dengan Surat Ukur No. 5384/2021 tanggal 30/08/2021 luas 230 M² atas nama YULIKA LIANA SOESANTO.

b. Bahwa terjadi peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli No. 33/2022 tanggal 25/02/2022 yang dibuat oleh PPAT I Made Widiada, SH menjadi atas nama GEDE NATALIJA KUSUMA PUTERI (hingga saat ini).

- Bahwa terhadap Hak Milik Nomor 8065/Desa Kesiman Kertalangu dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Bahwa Hak Milik Hak Milik No. 8065/Desa Kesiman Kertalangu diterbitkan tanggal 2 September 2021 berdasarkan Pemecahan dari Hak Milik No. 8055/Desa Kesiman Kertalangu, dengan Surat Ukur No. 5385/2021 tanggal 30/08/2021 luas 100 M² atas nama YULIKA LIANA SOESANTO.

b. Bahwa terjadi peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli No. 101/2021 tanggal 03/12/2021 yang dibuat oleh PPAT Hendry Prambakat Wirasasmita, SH menjadi atas nama SYAFE'I (hingga saat ini).

- Bahwa terhadap Hak Milik Nomor 8066/Desa Kesiman Kertalangu dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Bahwa Hak Milik Hak Milik No. 8066/Desa Kesiman Kertalangu diterbitkan tanggal 2 September 2021 berdasarkan Pemecahan dari Hak Milik No. 8055/Desa Kesiman Kertalangu, dengan Surat Ukur No. 5386/2021 tanggal 30/08/2021 luas 100 M² atas nama YULIKA LIANA SOESANTO.

b. Bahwa terhadap Hak Milik No. 8066/Desa Kesiman Kertalangu tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas tanah



hasil Perubahan Hak menjadi Hak Guna Bangunan No. 84/Desa Kesiman Kertalangu.

- Bahwa terhadap Hak Guna Bangunan No. 84/Desa Kesiman Kertalangu atas nama YULIKA LIANA SOESANTO, pada saat ini kepemilikan telah beralih atas nama DANA PENSIUN PEGADAIAN BERKEDUDUKAN DI KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR berdasarkan Akta Jual Beli No. 104/2022 tanggal 10/06/2022 yang dibuat oleh PPAT Eric Basuki, S.Kom., S.H., M.Kn.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti dalil-dalil replik dari Para Penggugat, dan dihubungkan dalil-dalil eksepsi dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II bahwa terhadap tanah yang dijadikan jaminan kredit oleh Para Penggugat kepada Tergugat I yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 856 Desa Kesiman, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Asal Persil Konversi, Gambar Situasi Tanggal 01-01-1981, Luas 430 M2, Desa Kesiman No.101 sebagian dari Pipil Nomor 943 Persil Nomor 111 klas III luas asal ± 1200 M2, Nama Pemegang Hak I NYOMAN PARTA, dan tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 269, Desa Batu bulan kangin, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar Provinsi Bali, Nama Jalan Persil NIB : 04318, Asal Persil Konversi Hak Milik- Adat, Gambar Situasi Tgl 19/11/1986, Luas 1.000 M2, Penunjuk subak Uma Desa Nomor 62 Pipil No.117 Persil No.09 Klas II, Nama Pemegang Hak NI KETUT MEGAWATI, sekarang ini terhadap 2 (dua) bidang tanah tersebut setelah dilakukan lelang oleh Tergugat I dan Tergugat II, dan sebagai pemenang lelangnya adalah Tergugat I ternyata oleh Tergugat I sudah dijual lagi kepada Yulika Liana Soesanto, Gede Natalija Kusuma Puteri, Syafe'i, Dana Pensiun Pegadaian berkedudukan di kota Administrasi Jakarta Timur, dan Giat Hwa Soedjatmoko ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti petitum gugatan Penggugat pada angka 5 (lima) yang pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim Menyatakan proses lelang terhadap Barang Obyek Sengketa Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 856 Desa Kesiman dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 269, Desa Batubulan Kangin tidak sah secara hukum dan merugikan Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa pengertian Plurium Litis consortium dapat diperhatikan abstraksi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 201 K/Sip/1974 Tanggal 28 Januari 1976 yang menegaskan bahwa alasan dalam mengajukan eksepsi ini adalah apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus diikut sertakan sebagai Penggugat atau Tergugat baru sengketa yang

Hal. 88 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh dan titik tolak dari pihak ini adalah adanya kepentingan-kepentingan yang menjadi alas hak untuk didudukkan sebagai Penggugat maupun Tergugat;

Menimbang, bahwa meskipun yang berhak menentukan siapa pihak- pihak yang akan ditarik sebagai pihak atau Tergugat dalam gugatan adalah hak sepenuhnya dari pada Penggugat, hal ini tidaklah sepenuhnya dibenarkan karena apabila pihak pihak dalam berperkara kurang, bisa juga mengakibatkan gugatan menjadi cacat formil ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim oleh karena terhadap obyek sengketa dalam perkara ini sudah dikuasai oleh oranglain maka dengan tidak ditariknya Yulika Liana Soesanto, Gede Natalija Kusuma Puteri, Syafe'i, Dana Pensiun Pegadaian berkedudukan di kota Administrasi Jakarta Timur, dan Giat Hwa Soedjatmoko, sebagai pihak dalam gugatan ini menurut Majelis Hakim dipandang gugatan Para Penggugat menjadi kurang lengkap pihaknya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas, dalil eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tentang kurang pihak dalam perkara ini dipandang beralasan menurut hukum, oleh karena itu patut dan layak untuk diterima, dengan demikian dalil eksepsi tersebut patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagaimana diuraikan diatas, maka terhadap eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat selebihnya Majelis Hakim menilai tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

II. Dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah seperti tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa karena di dalam bagian pertimbangan mengenai Eksepsi tersebut di atas telah dinyatakan Eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan tentang pokok perkara dalam gugatan ini dan sebagai konsekuensinya pokok perkara atau gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

III. Dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan dalam rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Hal. 89 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



Menimbang, bahwa gugatan reconvensi ada karena adanya gugatan konvensi, sehingga dalam hal ini berarti gugatan reconvensi bersifat *accessoir* atau keberadaannya tergantung pada gugatan konvensi, dan oleh karena keberadaan gugatan reconvensi tergantung pada gugatan konvensi, maka dengan dinyatakan gugatan konvensi tidak dapat diterima maka gugatan reconvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi & Reconvensi;

Menimbang, bahwa karena gugatan dalam konvensi dan gugatan dalam reconvensi masing-masing dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat dalam Konvensi / Para Tergugat dalam reconvensi harus dihukum membayar biaya perkara ini, sejumlah bunyi amar putusan ini nanti ;

Memperhatikan, Pasal 162 Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi;

- Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaraard*);

DALAM REKONVENSI;

- Menyatakan gugatan dalam reconvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI & REKONVENSI;

- Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi / Para Tergugat dalam Reconvensi untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditetapkan sejumlah Rp 521.000,- (lima ratus dua puluh satu ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin, tanggal 15 Juli 2024, oleh kami Hari Supriyanto S.H.MH, sebagai Hakim Ketua, I Putu Suyoga S.H. M.H. dan Aline Oktavia Kurnia,S.H., M.Kn., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1293/Pdt.G/2024/PN Dps. Tanggal 17 April 2024, putusan tersebut pada hari

Hal. 90 dari 90 halaman Putusan Nomor 1293/Pdt.G/2023/PN Dps



Senin tanggal 22 Juli 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, A.A. Istri Mas Candra Dewi S.H., MH Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Denpasar;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd

ttd

I Putu Suyoga S.H. M.H

Hari Supriyanto S.H.MH,

ttd

Aline Oktavia Kurnia,S.H., M.Kn.,

Panitera Pengganti,

ttd

A.A. Istri Mas Candra Dewi, SH.,MH

Perincian Biaya :

- Pendaftaran : Rp 30.000,00
- Biaya Pemberkasan : Rp 100.000,00
- Biaya Pengandaan berkas..... : Rp 40.000,00
- Biaya Panggilan : Rp 281.000,00
- PNBP..... : Rp 50.000,00
- Redaksi Putusan : Rp 10.000,00
- Meterai Putusan : Rp 10.000,00

Jumlah : Rp 521.000,00

(lima ratus dua puluh satu ribu rupiah).