



**PUTUSAN**

**Nomor 284/Pdt.G/2023/PN Tab**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tabanan yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**I Made Sunaya. S. Sos**, tempat tanggal lahir Br Poyan, 11-10-1954, jenis kelamin Laki-laki, Agama Hindu, Pendidikan S1, pekerjaan Karyawan Swasta, Kewarganegaraan WNI, alamat Banjar Poyan Rt.000. RW.000 Kel/desa Luwus, Kecamatan Baturiti Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

**Lawan:**

**1. PT. Bpr Varis Mandiri**, berkedudukan di Jl.Raya Mengwitani No.2 X, Mengwitani, Mengwi, Kabupaten Badung, Bali, dalam hal ini diwakili oleh Dr. I Made Sudita selaku Direktur Utama Perseroan berdasarkan Salinan Pernyataan Keputusan Rapat "PT BANK PERKREDITAN RAKYAT VARIS MANDIRI" Nomor : 11, tanggal 24 Januari 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I** ;

**2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (kpknl) Denpasar**, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Jl.Dr.Kusuma Admaja, Renon, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Ketut Arimbawa, SE., dkk berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU 47/WKN.14/2023 tanggal 10 Oktober 2023 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Negeri Tabanan Nomor 394/SKN/PN Tab/2023 tanggal 16 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

*Halaman 1 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab*



**3. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabanan**, berkedudukan di Jl.P.Seribu No. 16, Dauh Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ni Made Ariestianti Dewi, ST., MH., Kadek Indrayanti, SE., I Putu Sugiantha, SH., I Made Ari Sanjaya, SH., berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 345/SKN/2023/PN Tab tanggal 7 September 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan dibawah register Nomor 345/SKN/2023/PN Tab tanggal 7 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III** ;

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 4 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan pada tanggal 4 September 2023 dalam Register Nomor 284/Pdt.G/2023/PN Tab, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGUGAT** merupakan warga negara Indonesia asli bertempat tinggal sesuai alamat domisili, tetap sesuai dengan identitas **PENGUGAT** di Banjar Poyan Rt 000 Rw 000, Kel/Desa Luwus Kecamatan Baturiti Kabupaten Tabanan Provinsi Bali.
2. Bahwa **PENGUGAT** merupakan Nasabah. PT. BPR VARIS MANDIRI Berkedudukan di Jl.Raya Mengwitani No. 2 X Mengwi Badung Bali.
3. Bahwa selain sebagai nasabah, **PENGUGAT** juga telah menjaminkan 1 Sertipikat Hak Milik No. 1616 Atas Nama I MADE SUNAYA dengan Luas 20.021 M2. Yang Terletak di Desa Luwus Kecamatan Baturiti Kabupaten Tabanan.Provinsi Bali dengan pinjaman terakhir sebesar Rp.500.000.000.(lima ratus juta rupiah) .



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sebagaimana dalam Addendum Perjanjian kredit dengan Nomor. 234/42/2123/VM/II/2019 Tanggal 28 Februari 2019, telah mempunyai sisa pokok pinjaman sebesar Rp. 500.000.000. (lima ratus juta rupiah).

5. Bahwa sebagaimana dalam perjanjian kredit No. US/42/2123/11/2014 tanggal 20 November 2014 dan Addendum Perjanjian Kredit No. 152/42/2123) VM/XI/2015 Tanggal 20 November 2015 dengan Jatuh tempo 20 November 2016 sisa pinjaman pokok PENGUGAT sebesar Rp. 350.000.000. (Tiga ratus lima puluh juta rupiah).

6. Bahwa, dengan pinjaman PENGUGAT yang hingga sampai saat ini mencapai sebesar Rp. 500.000.000. (Lima ratus juta rupiah) telah mengalami beberapa kali Addendum Perjanjian kredit di setiap tahunnya dengan sistem sisa tunggakan pokok, bunga dan denda yang berjalan selama 1 tahun di jumlah kan menjadi 1 kemudian di lakukan Addendum Perjanjian baru.

7. Bahwa Perjanjian kredit pada Tanggal 20 November 2014 dengan No. US/42/2123/11/2014 dengan pinjaman sebesar Rp. 350.000.000. (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) .sebagaimana telah di Addendum dengan Addendum No. 152/42/2123/VM/XI/2015 Tanggal 20 November 2015, telah di Addendum dengan No. 181/42/2123/VM/XI/2016 Tanggal 10 November 2016 dan di Addendum Perjanjian kredit dengan No. 187/42/2123/VM/II/2017 Tanggal 28 Februari 2017. pinjaman tersebut hingga sampai saat ini menjadi sebesar Rp. 500.000.000. (Lima Ratus Juta Rupiah).

8. Bahwa PENGUGAT selama menjadi nasabah/debitur dari TERGUGAT I PENGUGAT sudah berusaha memenuhi kewajibannya dengan baik dan penuh dengan tanggung jawab, hal ini di kuatkan dengan di berinya kepercayaan oleh TERGUGAT I dengan di beri kepercayaan kredit hingga sampai beberapa kali dilakukan Addendum oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT namun di akhir tahun 2019, PENGUGAT telah keberatan mengikuti saran dari TERGUGAT I

Halaman 3 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



karena itu bukan suatu solusi, Addendum di setiap tahun yang di lakukan oleh TERGUGAT I hanya semakin memperberat pinjaman PENGGUGAT di mana pinjaman tersebut akan menjadi semakin bertambah dengan sistem Addendum dengan cara sisa tunggakan pokok denda dan bunga di jumlah kan menjadi satu (1) termasuk administrasi. Karena itu PENGGUGAT sangat keberatan dalam hal ini.

9. Bahwa karena PENGGUGAT tidak bisa menunaikan kewajibannya untuk mengangsur sesuai apa yang telah di perjanjikan dalam Addendum, TERGUGAT I hampir di setiap minggu berkunjung ke rumah PENGGUGAT untuk melakukan penagihan, dalam kunjungannya TERGUGAT I menyampaikan secara lisan apabila dalam waktu 1 bulan PENGGUGAT tidak bisa menyelesaikan kewajibannya asset yang menjadi jaminan akan di lakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui kantor lelang/TERGUGAT II.hal ini di kuatkan dengan di pasanginya plang di lokasi obyek jaminan oleh TERGUGAT I dengan tulisan TANAH DAN BANGUNAN INI DALAM PENGAWASAN PT BPR VARIS MANDIRI DAN SEGERA DILELANG. karena ada ancaman seperti TERGUGAT II sangat tepat untuk di jadikan TERGUGAT II dalam gugatan ini karena PENGGUGAT sudah mendapatkan ancaman kerugian dari TERGUGAT I yang akan mengajukan pelaksanaan lelang melalui TERGUGAT II.

10. Bahwa, TERGUGAT I selain memberikan ancaman lelang atas obyek jaminan SHM No. 1616 Atas Nama I MADE SUNAYA, dengan Luas 20.021 M2. dengan surat ukur No. 00555/Luwus/2011 Tanggal 21/12/2011.yang terletak di Desa Luwus Kecamatan Baturiti Kabupaten Tabanan. Provinsi Bali.TERGUGAT I juga telah melakukan pemaksaan kepada PENGGUGAT untuk segera mungkin bisa melakukan pelunasan atas hutangnya,dan TERGUGAT I juga telah melakukan ancaman lelang yang di sertai intimidasi baik kepada PENGGUGAT maupun kepada Keluarga PENGGUGAT.

11. Bahwa, sebelum Penggugat mengalami kondisi yang kurang memungkinkan untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar



angsuran di setiap bulannya, PENGUGAT datang ke kantor TERGUGAT I menyampaikan agar di berikan kesempatan untuk membayar sebatas dengan kemampuan, tetapi tidak mendapat persetujuan dari TERGUGAT I, meski tidak mendapatkan kebijaksanaan dari TERGUGAT I, PENGUGAT masih bertanggung jawab dengan seluruh kewajibannya, karena tidak diperbolehkan untuk membayar angsuran sebatas dengan kemampuannya saat itu, PENGUGAT bersama keluarga bersepakat untuk menjual salah satu asetnya untuk menyelesaikan kewajiban hutang kepada TERGUGAT I, karena akibat Pandemi Covid 19 dampaknya hingga sampai saat ini, untuk melakukan penjualan aset sangatlah sulit, meskipun PENGUGAT sudah berusaha menawarkan tetapi belum ada penawaran hingga sampai saat ini. meski demikian PENGUGAT masih berusaha membayar angsuran tiap bulannya, memang pada tahun 2022 hingga saat ini, karena keadaan angsuran PENGUGAT terlambat belum bisa di penuhi. Maka dari itu langkah satu-satunya hanya dengan menjual salah satu aset untuk menyelesaikan seluruh kewajiban hutang kepada TERGUGAT I.

12. Bahwa, sebagaimana uraian posita angka 10 di atas PENGUGAT sudah menyampaikan kepada TERGUGAT I untuk pelunasan hutang seluruh kewajiban PENGUGAT agar di berikan kesempatan atau waktu untuk menjual salah satu Asetnya untuk menyelesaikan hutang PENGUGAT, tetapi dalam hal ini TERGUGAT I tidak memberikan Tanggapan atau kebijakan kepada Nasabah/PENGUGAT yang ada PENGUGAT bersama keluarga hanya mendapat ancaman, intimidasi dan pemaksaan dari TERGUGAT I agar PENGUGAT segera bisa melunasi hutangnya segera mungkin.

13. Bahwa yang menjadi pokok perkara dalam hal ini adalah atas tindakan TERGUGAT I yang telah memberikan ancaman lelang yang di sertai dengan intimidasi serta pemaksaan dalam melakukan penagihan, atas tindakan yang di lakukan oleh TERGUGAT I sangat jelas sudah keluar dari jalur hukum, karena seorang tagih tidak ada



dasar hukumnya, tukang tagih hanya bermodalkan surat kuasa dari PT BPR VARIS MANDIRI untuk sebatas melakukan penagihan kepada debitur, sebatas menyampaikan dan mengingatkan tunggakan kredit kapan di selesaikan, apabila belum ada, si tukang tagih tidak perlu melakukan pemaksaan dll, karena obyek SHM No. 1616 yang menjadi jaminan sudah di ikat dengan hak Tanggungan, apabila debitur di anggap tidak bisa membayar, sampaikan saja kepada pimpinan di PT BPR VARIS MANDIRI karena sudah ada hak tanggungan tidak perlu melakukan ancaman, intimidasi dan pemaksaan, atas tindakan tersebut jelas memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

14. Bahwa, TERGUGAT I seharusnya melakukan gugatan kepada NASABAH/DEBITUR sebelum melakukan ancaman lelang terhadap obyek jaminan sertifikat hak milik No. 1616 Atas Nama I Made Sunaya dengan Luas 20.021 M2. yang terletak di Desa Luwus Kecamatan Baturiti Kabupaten Tabanan Provinsi Bali. biar atas dugaan wanprestasi atau ingkar janji oleh PENGGUGAT tidak sepihak, sebelum ada putusan Pengadilan yang menyatakan debitur telah melakukan tindakan wanprestasi atau ingkar janji, TERGUGAT I tidak bisa memaksakan lelang, karena itu atas rencana ancaman lelang tersebut wajib di batalkan terlebih dahulu.

15. Bahwa pada tanggal 22 Juli 2017 PENGGUGAT telah membayar angsuran sebesar Rp. 27.147.150,00.(dua puluh tujuh juta seratus empat puluh tujuh ribu seratus lima puluh rupiah) serta pada tanggal 28 Februari 2018 PENGGUGAT telah melakukan penyetoran angsuran sebesar Rp. 36.209.100,00.(tiga puluh enam juta dua ratus sembilan ribu seratus rupiah).serta sebelum sebelumnya dan sesudahnya dengan beberapa kwitansi lainnya akan di ajukan sebagai alat bukti nantinya di acara pembuktian.termasuk beberapa bukti angsuran dari tahun 2016 hingga pada tahun 2021.

16. Bahwa dengan di gugatnya Kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Tabanan dalam gugatan ini, menjadi TERGUGAT III agar, TERGUGAT III mengetahui kalau SHM No. 1616 Atas Nama I





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Made Sunaya dengan Luas 20.021 M2, Yang terletak di Desa Luwus Kecamatan Baturiti Kabupaten Tabanan Provinsi Bali, sedang berperkara di Pengadilan Negeri Tabanan, selain itu atas obyek tersebut juga sudah mendapat ancaman lelang dari TERGUGAT I, guna menghindari adanya proses balik nama yang kemungkinan besar apabila TERGUGAT I masih tetap melakukan perbuatan melawan hukum dengan memaksakan lelang, bukan tidak mungkin akan menghasilkan yang namanya pemenang lelang, dan pemenang lelang tersebut akan melakukan proses balik nama terhadap obyek SHM No. 1616 yang saat ini sedang ber perkara.

17. Bahwa TERGUGAT I kelihatanya lebih suka mengutamakan pelaksanaan lelang dari pada melakukan suatu penyelamatan kredit yang dalam hal ini tertuang dalam surat edaran Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR. Tanggal 12 November 1998. Jo. Surat Keputusan direksi Bank Indonesia No. 26/22.KEP/DIR 29 Mei 1993 Jo. Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993 sebagaimana posita angka 1, 2, dan 3 di bawah, upaya – upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh Bank adalah sebagai berikut :

1. Penjadwalan kembali (Rescheduling)

Debitur dengan kreditur melakukan kesepakatan baru untuk membuat jadwal pembayaran dan waktu pembayaran

2. Persyaratan kembali (Reconditioning)

Debitur dengan kreditur melakukan kesepakatan baru untuk membuat Jadwal Pembayaran, Jangka Waktu Pembayaran, dan Persyaratan lain sepanjang tidak mengubah maksimum saldo kredit.

3. Penataan kembali (Restrukturing)

Debitur dengan kreditur melakukan kesepakatan baru dalam hal :

- Penurunan Suku Bunga Kredit
- Perpanjangan Jangka Waktu Kredit
- Pengurangan Tunggalan Bunga

Halaman 7 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab



- Pengurangan Tunggakan Pokok
- Penambahan Fasilitas Kredit
- Konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara

Maka dengan segala akibat hukumnya atas tindakan TERGUGAT I merupakan tindakan mengandung unsur Pasal 1365 KUHPerdara terkait PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana posita angka 18 di bawah.

TERGUGAT I selama ini, dari Tanggal 20 November 2014 TERGUGAT I hanya melakukan perubahan Addendum Perjanjian kredit sebagaimana dalam posita 6 sampai 7 di atas, sangat jelas atas tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I tersebut jelas suatu pembantaian terhadap nasabah, bukan restruktur. Kalau restruktur itu sisa pokok tidak ditambah bunga dan denda yang berjalan, sisa pokok hutang saja dibagi berapa tahun, bukan sisa pokok + bunga dan denda yang berjalan serta ditambah biaya administrasi semua digabung dan dijumlahkan ini jelas sangat memberikan beban kepada Nasabah, karena nasabah mau menerima itu, sebab nasabah sangat terpaksa dalam keadaan di luar kemampuan, karena itu atas Addendum yang sangat memberatkan dan semakin membuat beban bagi Nasabah jelas itu sudah suatu kesewenang-wenangan yang harus dihentikan karena sudah keluar dari peraturan Bank Indonesia yang terurai di atas.

18. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam UUD Negara Republik Indonesia Pasal 28 huruf D ayat (1) yang berbunyi :

***"Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama, di hadapan hukum".*** Dan pasal 28 huruf G ayat (1) yang berbunyi ***"Setiap Orang berhak atas Perlindungan, diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman, ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan Hak Asasi".*** Sehingga PENGGUGAT sebagai





kepala keluarga yang ingin menyelamatkan keluarga dan harta benda yang di miliki,dan memiliki niat baik untuk menyelesaikan **dengan menjual salah satu Assetnya Menurut Hukum Harus Dilindungi.**

19. Bahwa sebagaimana PENGUGAT uraikan dalam posita angka 3 sampai 16 di atas atas tindakan TERGUGAT I yang berencana mengajukan lelang melalui TERGUGAT II jelas memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPdata terkait perbuatan melawan hukum dan atas tindakan TERGUGAT tersebut sangat memenuhi syarat – syarat sebagai berikut.

- 1) Harus ada perbuatan
- 2) Perbuatan itu harus melawan hukum
- 3) Ada kerugian
- 4) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian

20. Bahwa tindakan yang di lakukan TERGUGAT I bertentangan dengan peraturan menteri keuangan nomor 93 PMK.06/2012. Juga edaran DEP.KEU.RI Urusan Piutang dan lelang nomor SE-23/PN/2000. Tentang petunjuk pelaksanaan lelang hak tanggungan yang menyatakan lelang dimaksud dalam butir 1 huruf B. Dilaksanakan dalam hal lelang berdasarkan pasal 6 UUHT. Tidak dapat dilakukan karena akte pemberian hak tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pasal 6 jo pasal 11 ayat (2) huruf e atau adanya kendala atau gugatan dari debitur/Pihak ke III. Maka sudah semestinya melanggar ketentuan peraturan dan undang – undang yang berlaku adalah jelas perbuatan MELAWAN HUKUM

Maka berdasarkan hal yang telah di uraikan di atas dengan ini PENGUGAT memohon kepada Yang Terhormat Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Tabanan cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutuskan sebagai berikut yang seadil – adilnya :

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.



2. Menyatakan Para TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Memerintahkan kepada TERGUGAT I agar membatalkan rencananya untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek Jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor. 1616 dengan Luas 20.021M2 Atas Nama I MADE SUNAYA yang terletak di kelurahan Luwus kecamatan Baturiti Kabupaten Tabanan ,Provinsi Bali.Sampai adanya putusan perkara ini mempunyai Hukum Tetap ( Inkrah)
4. Memerintahkan TERGUGAT II untuk menolak permohonan lelang yang di mohonkan oleh TERGUGAT I terhadap obyek Jaminan SHM No. 1616 dengan Luas 20.021 M2. Atas Nama I Made Sunaya, yang terletak di Desa Luwus Kecamatan Baturiti Kabupaten Tabanan Provinsi Bali.sampai adanya putusan dalam perkara ini mempunyai hukum tetap (Inkrah)
5. Memerintahkan TERGUGAT III untuk segera melakukan pemblokiran terhadap obyek SHM No. 1616 Atas Nama I Made Sunaya, dengan Luas 20.021 M2. Yang terletak di Desa Luwus Kecamatan Baturiti Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, sampai adanya putusan perkara ini mempunyai putusan hukum tetap(Inkrah)
6. Memerintahkan TERGUGAT I bersedia menerima angsuran dari PENGUGAT sebesar Rp.500.000. (Lima Ratus Ribu Rupiah) selama 3 Tahun/sampai salah satu Asset dari PENGUGAT laku Terjual untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada TERGUGAT I.
7. Memberikan waktu/kesempatan kepada PENGUGAT untuk menjual sendiri salah satu asetnya sampai laku terjual untuk melunasi hutangnya
8. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti yang di ajukan oleh PENGUGAT.
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini.

Halaman 10 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab



**SUBSIDAIR :**

Apabila Yth Ketua Pengadilan Negeri Tabanan c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat hukum yang lain atau yang berbeda, mohon Putusan yang seadil – adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir sendiri ke persidangan sedangkan Para Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Berdasarkan Perjanjian Kredit No.US/42/2123/11/2014 tanggal 20-11-2014, Addendum Perjanjian Kredit No. 152/42/2123/VM/XI/2015 tanggal 20-11-2015, Addendum Perjanjian Kredit No.181/42/2123/VM/XI/2016 tanggal 19-11-2016 dengan Plafond Kredit sebesar Rp.350.000.000,- kemudian pada tanggal 17-02-2017 penggugat mengajukan permohonan kredit untuk penambahan plafond, sebesar Rp.150.000.000,-, sehingga plafond kredit menjadi Rp.500.000.000,- dibuktikan dengan Addendum Perjanjian Kredit No. 87/42/2123/VM/II/2017 tanggal 28-02-2017;
2. Debitur telah benar – benar cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi Kewajiban kreditnya kepada PT BPR Varis Mandiri

Halaman 11 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab



selaku kreditur dan dapat dibuktikan bahwa kredit tersebut diatas sejak Tgl 23-04-2020 sudah Macet sampai dengan saat ini.

3. Bahwa Kredit tersebut sudah pernah diajukan lelang ke kantor KPKNL pada tanggal 01 Maret 2023 dan dari surat penetapan jadwal lelang per tanggal 30 Maret 2023 telah ditetapkan bahwa pelaksanaan lelang dilaksanakan pada tanggal 16 Mei 2023 dan sudah dibuat pengumuman lelang pertama berupa selebaran pada tanggal 17 April 2023 dan sudah dipasang/ditempel disekitaran lokasi jaminan dan dilanjutkan dengan pengumuman lelang kedua pada surat kabar (Fajar Bali) pada tanggal 02 Mei 2023 tetapi dari hasil pelaksanaan lelang tersebut belum ada penawaran atau tidak laku.

4. Bahwa terkait dengan pemasangan plang pada jaminan memang sudah jelas tertera didalam Perjanjian Kredit yang sudah ditanda tanggani yaitu pada Pasal 9 Mengenai Kuasa Bank Terhadap Debitur ayat 2 point d sebagai berikut :

d. Menempatkan/membuat tanda pada jaminan yang menunjuk hak dan kepentingan Bank, memasang pengumuman penjualan jaminan atau pengumuman lainnya yang dianggap perlu oleh bank

5. Bahwa terggugat tetap akan melaksanakan lelang terhadap jaminan sesuai Sertipikat Hak Milik No.01616, SU No. 00555/LUWUS/2011 tanggal 21/12/2011, luas 2.021 M2 an I MADE SUNAYA terletak di Desa Luwus, Kec. Baturiti, Kab. Tabanan, Provinsi Bali . sesuai dengan yang tertera pada Perjanjian Kredit yang sudah ditanda tanggani yaitu pada Pasal 9 Mengenai Kuasa Bank Terhadap Debitur ayat 3 point b dan c sebagai berikut :

b. Melelang atau menjual barang jaminan dimuka umum atau secara dibawah tangan atau dengan perantara pihak lain,dengan syarat-syarat dan ketentuan yang dianggap baik oleh bank.

c. Apabila masih ada kelebihan atas lelang/penjualan barang jaminan tersebut,maka Bank wajib



mengembalikannya kepada debitur, sebaliknya apabila uang hasil penjualan itu tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban debitur kepada bank, maka debitur tetap berkewajiban membayar sisa kewajiban yang masih terhutang tersebut kepada bank selambat-lambatnya dalam waktu yang telah ditetapkan oleh Bank setelah pemberitahuan pihak Bank kepada debitur

6. Bahwa tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat.

7. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh penggugat adalah tidak benar terkait ancaman, intimidasi

8. Bahwa tergugat menolak dengan tegas terkait angsuran dari Penggugat sebesar Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) selama 3 tahun/sampai salah satu aset dari penggugat laku terjual untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada PT.BPR Varis Mandiri.

9. Bank sudah melakukan upaya dan pendekatan secara kekeluargaan untuk mencari solusi agar kredit tersebut bisa diselesaikan.

10. Kesimpulan bahwa Tergugat menolak semua Gugatan yang diajukan oleh Penggugat

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

**A. DALAM EKSEPSI :**

**Eksepsi Error In Persona**

1. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima sebab penyebutan *persoon* Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru karena tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan R.I., Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan Kantor Wilayah DJKN Bali dan Nusa Tenggara yang merupakan instansi atasan dari Tergugat II.



2. Bahwa Tergugat II bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan bagian dari badan hukum yang disebut Negara Republik Indonesia, di mana instansi atasan Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Bali dan Nusa Tenggara, oleh karena itu Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.

3. Bahwa pada halaman 1 surat gugatannya, Penggugat hanya menyebutkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar sebagai *persoon* Tergugat II tanpa mengaitkan instansi atau unit atasan Tergugat II.

4. Bahwa terhadap apa yang telah diuraikan di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Tergugat II tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah tidak tepat dan keliru, karena secara yuridis Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum tanpa dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut, yang menyebabkan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi tidak sempurna, dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 08 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat, maka gugatan Penggugat *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, dan Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

2. Bahwa Tergugat II telah menerima permohonan lelang dari Tergugat I dengan surat nomor : 106/BPR/VM/III/2023 tanggal 01 Maret 2023 perihal Permohonan Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak

Halaman 14 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan terhadap objek berupa sebidang tanah seluas 2.021 m2, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, tersebut dalam SHM No. 01616, tercatat atas nama I Made Sunaya, terletak di Ds. Luwus, Kec. Baturiti, Kab. Tabanan.

3. Bahwa ketentuan Pasal 26 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut :

“Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang.”

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

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

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

6. Bahwa terhadap permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I tersebut di atas, selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang tersebut.

7. Bahwa oleh karena dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah

Halaman 15 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab

#### Disclaimer

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



memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka selanjutnya Tergugat II menetapkan pelaksanaan lelang pada tanggal 16 Mei 2023 sesuai surat nomor : S-1277/KNL.1401/2023 tanggal 30 Maret 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan sesuai ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :

“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.

**8.** Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan oleh Tergugat II, maka pemohon lelang *in casu* Tergugat I wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek yang akan dilelang. Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 16 Mei 2023 telah diumumkan oleh Tergugat I melalui selebaran pada tanggal 17 April 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Fajar Bali pada tanggal 02 Mei 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II.

**9.** Bahwa rencana pelaksanaan lelang juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan surat nomor : 189/BPR/VM/IV/2023 tanggal 11 April 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang.

**10.** Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang, Tergugat I selaku pemohon lelang telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas : 14340/2023 tanggal 10 Mei 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan.



11. Bahwa dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 16 Mei 2023 terhadap objek berupa sebidang tanah seluas 2.021 m<sup>2</sup>, nerikut bangunan yang berdiri di atasnya, tersebut dalam SHM No. 01616, tercatat atas nama I Made Sunaya, terletak di Ds. Luwus, Kec. Baturiti, Kab. Tabanan, tidak ada yang mengajukan penawaran, sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 431/65/2023 tanggal 16 Mei 2023.

12. Bahwa Tergugat II yang melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek dalam perkara *a quo* atas permohonan dari Tergugat I adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, telah jelas bahwa proses dan tata cara dalam rangka pelaksanaan lelang terhadap objek dalam perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tindakan Tergugat II adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.

14. Bahwa Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut :

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

serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan :

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

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI :**

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

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 16 Mei 2023 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor : 431/65/2023 tanggal 16 Mei 2023;
5. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah pula memberikan jawaban sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa gugatan Penggugat dalam Perkara ini adalah KABUR (Obscuur Libels), karena pada posita dan petitum gugatan tidak ada hubungan dan tuntutan yang jelas dengan atau kepada Tergugat III sehingga **gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.**

Halaman 18 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab

**Disclaimer**

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



3. Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai persoalan antara Penggugat dan Tergugat III dan Tergugat III hanya melaksanakan tugas pendaftaran tanah berdasarkan atas ketentuan yang berlaku dan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat khususnya kepada Tergugat III.

**II. DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya ;

2. Bahwa gugatan Penggugat adalah semata-mata mengenai persoalan antara Penggugat dan Tergugat I, II dan Tergugat III hanya melaksanakan tugas pendaftaran tanah berdasarkan atas ketentuan yang berlaku dan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat khususnya kepada Tergugat III.

3. Bahwa pada data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Sertipikat Hak Milik No. 1616/ Desa Luwus, Surat Ukur No.00555/Luwus/2011 tanggal 21 Desember 2011, Luas 2.021 m2 atas nama I Made Sunaya, yang terletak di Desa Luwus, Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan tercatat SKPT diterbitkan untuk keperluan Lelang Eksekusi Pasal 6 (UUHT), DI.303 No. 6180/2023, tanggal 10 Mei 2023.

4. Bahwa dalil – dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya hanya merupakan dalil – dalil Penggugat semata yang sepenuhnya menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikannya dipersidangan dan oleh karenanya bukan menjadi ranah atau kewenangan Tergugat III untuk menanggapi dan juga Tergugat III tidak membenarkan.

**BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS, TERGUGAT III MOHON  
KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENGABULKAN  
DAN MENERIMA EKSEPSI TERGUGAT III DAN MENYATAKAN GUGATAN**

*Halaman 19 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab*



**PENGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK  
DAPAT DITERIMA, DENGAN AMARNYA SEBAGAI BERIKUT:**

**DALAM EKSEPSI**

Menerima Eksepsi Tergugat III

**DALAM POKOK PERKARA :**

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

**DALAM PERADILAN YANG BAIK, SEKIRANYA MAJELIS HAKIM  
YANG TERHORMAT BERPENDAPAT LAIN MOHON PUTUSAN YANG  
SEADIL-ADILNYA (EX AEQUO ET BONO).**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik secara elektronik pada tanggal 3 Januari 2024, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing telah pula mengajukan duplik secara elektronik tanggal 10 Januari 2024, yang mana baik replik maupun duplik tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi :
  - Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK 5102091110540001, atas nama I Made Sunaya, S.Sos., tertanggal 13-11-2012, diberi tanda bukti P-1a;
  - Fotokopi dari Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK 5102096906570001, atas nama Ni Luh Ketut Widiasih, tertanggal 13-11-2012, diberi tanda bukti P-1b ;
  - Fotokopi Kartu Keluarga No. 5102090310120009, atas nama Kepala Keluarga I Made Sunaya, S.Sos. tertanggal 18-04-2016, diberi tanda bukti P-1c ;
2. Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 1616 Luas 2.021 M2, terletak di Desa Luwus, Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan , Provinsi Bali, atas nama I Made Sunaya, diberi tanda bukti P-2 ;
3. Fotokopi Bukti Angsuran, diberi tanda bukti P-3 ;

Halaman 20 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab





4. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Kredit No. US/42/2123/11/2014, diberi tanda bukti P-4 ;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1A, P-1C dan P-3 telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti P-1B, P-2 dan P-4, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat dalam persidangan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 1616 Luas 2.021 M2, terletak di Desa Luwus, Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan , Provinsi Bali, atas nama I Made Sunaya, diberi tanda bukti T.I-1 ;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01753/2017, Provinsi Bali, Kabupaten Tabanan, tanggal 22 Mei 2017, diberi tanda bukti T.I-2 ;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan, Nomor 02068/2015, Provinsi Bali, Kabupaten/Kota Tabanan, tanggal 6 April 2015, diberi tanda bukti T.I-3 ;
4. Fotokopi Laporan Penilaian atas nama I Made Sunaya, S.Sos., nomor : 00088/3.0061-00/07/0397/1/II/2023 tanggal 9 Februari 2023, berupa 1 (satu) unit rumah tinggal di Desa Luwus, Kecamatan Baturiti, Kabupaten tabanan oleh KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) Ni Made Tjandra Kasih diberi tanda bukti T.I-4 ;
5. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua pada media massa koran, tertanggal 2 Mei 2023, diberi tanda bukti T.I-5 ;
6. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama, tertanggal 17 April 2023, diberi tanda bukti T.I-6 ;
7. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang, Nomor : S-1277/KNL.1401/2023, tertanggal 30 Maret 2023, diberi tanda bukti P.I-7 ;
8. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 01-10-2020, yang pada pokoknya I Made Sunaya (Penggugat) berjanji membayar tunggakan kredit kepada PT BPR Varis Mandiri (Tergugat 1) tanggal 26 Oktober

Halaman 21 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 dan jika tidak membayar tunggakan kredit maka Penggugat bersedia diproses seduai ketentuan yang berlaku, diberi tanda bukti T.I-8 ;

9. Fotokopi Surat Pernyataan, tertanggal 24-04-2020, yang pada pokoknya I Made Sunaya (Penggugat) berjanji membayar tunggakan kredit kepada PT BPR Varis Mandiri (Tergugat 1) tanggal 5 Mei 2020 dan jika tidak membayar tunggakan kredit maka Penggugat bersedia diproses seduai ketentuan yang berlakudiberi tanda bukti T.I-9 ;

10. Fotokopi Surat Peringatan I, No. 69/BPR/VM/2019, tertanggal 20 Juni 2019 diberi tanda bukti T.I-10 ;

11. Fotokopi Surat Peringatan II, No. 73/BPR/VM/VII/2019, diberi tanda bukti T.I-11 ;

12. Fotokopi Surat Peringatan III, No. 82/BPR/VM/VIII/2019, tertanggal 22 Agustus 2019, diberi tanda bukti T.I-12 ;

13. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit No. 234/42/2123/VM/II/2019, tertanggal 28-02-2019, diberi tanda bukti T.I- 13 ;

14. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit No: 207/42/2123/VM/II/2018, tertanggal 28-02-2018, diberi tanda bukti T.I-14 ;

15. Fotokopi Permohonan Pinjaman, tertanggal 17-02-2017, diberi tanda bukti T.I-15 ;

16. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit, No: 187/42/2123/VM/II/2017, tertanggal 28-02-2017, diberi tanda bukti T.I-16 ;

17. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit No: 181/42/2123/VM/XI/2016, tertanggal 19-11-2016, diberi tanda bukti T.I-17 ;

18. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit No. 152/42/2123/VM/XI/2015, tertanggal 20-11-2015, diberi tanda bukti T.I-18 ;

19. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor: US/42/2123/11/2014, diberi tanda bukti T.I-19 ;

Menimbang, bahwa bukti surat T.1-1 s/d T.1-19 telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam persidangan tidak mengajukan bukti saksi ;

Halaman 22 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Fotokopi Surat Permohonan Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Nomor : 106/BPR/VM/III/2023, tertanggal 1 Maret 2023, diberi tanda bukti T.II-1 ;
2. Fotokopi Daftar Agunan Yang Dilelang, Nomor: 108/BPR/VM/III/2023, tertanggal 01 Maret 2023, diberi tanda bukti T.II-2 ;
3. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang, Nomor: S-1277/KNL.1401/2023, tertanggal 30 Maret 2023, diberi tanda bukti T.II-3 ;
4. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama, tertanggal 17 April 2023, diberi tanda bukti T.II-4 ;
5. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua, tertanggal 2 Mei 2023, diberi tanda bukti T.II-5 ;
6. Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, Nomor: 189/BPR/VM/IV/2023 tertanggal 11 April 2023, diberi tanda bukti T.I-6 ;
7. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor: 14340/2023, tertanggal 10 Mei 2023, diberi tanda bukti T.II-7 ;
8. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 431/65/2023, tertanggal 16 Mei 2023, diberi tanda bukti T.II-8 ;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II-1 s/d T.II-8 berupa fotokopi dengan diperlihatkan aslinya dan bermaterai cukup ;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam persidangan tidak mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No 1616 Desa Luwus atas nama I Made Sunaya, luas 2.021 m2, tertanggal 21/12/2011, diberi tanda bukti T.III-1 ;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor 00555/LUWUS/2011, luas 2.021 m2, NIB 22.02.01.08.00683, diberi tanda bukti T.III-2 ;

Menimbang, bahwa bukti surat T.III-1 s/d T.III-2 telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya ;

Halaman 23 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Tergugat III dalam persidangan tidak mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah tangkisan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah dan oleh karenanya gugatan menjadi tidak dapat diterima. Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*), (M Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, 2005: 418);

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, selanjutnya Tergugat II, Tergugat III masing-masing dalam jawabannya pada pokoknya telah mengajukan point-point eksepsi yang dapat dikelompokkan sebagai berikut:

**Eksepsi dari Tergugat II ;**

- Bahwa gugatan Penggugat error in persona, karena penyebutan persono Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru karena tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan R.I., Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan Kantor Wilayah DJKN Bali dan Nusa Tenggara yang merupakan instansi atasan dari Tergugat ;

**Eksepsi dari Tergugat III ;**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan Penggugat kabur oleh karena posita dan petitum gugatan tidak ada hubungan dan tuntutan yang jelas dengan atau kepada Tergugat III dan Tergugat III hanya melaksanakan tugas pendaftaran tanah berdasarkan atas ketentuan yang berlaku :

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II dan Tergugat III yang disampaikan tersebut di atas, Penggugat dalam repliknya pada pokoknya tetap mempertahankan alasan atau dalil-dalil gugatan seluruhnya dan menolak alasan atau dalil-dalil eksepsi yang diajukan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tersebut Majelis Hakim melihat bahwa tidak semua orang mengerti hierarki suatu Instansi dan hanya akan menyebut instansi yang diketahuinya yang berkaitan dengan perkara ini dan Tergugat II telah pula datang ke persidangan menunjukkan bahwa benar ia adalah instansi yang digugat oleh Penggugat, sehingga menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat II tidak relevan dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III terkait gugatan Penggugat kabur karena dalam gugatan tidak ada menyebutkan hubungan yang jelas antara gugatan dengan Tergugat III ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim setelah mengkaji posita dan petitum gugatan a quo berpendapat bahwa pada prinsipnya Penggugat berwenang untuk menentukan siapa saja subjek hukum yang akan digugat yang dirasakan oleh Penggugat yang berhubungan dengan dirinya yang telah merugikan dirinya. Hal tersebut dalam gugatannya telah diuraikan pada positanya secara jelas dan lengkap menerangkan peran atau tindakan hukum yang telah diuraikan oleh Tergugat III sehingga atas dasar uraian posita tersebut selanjutnya di dalam petitumnya Tergugat III diminta oleh Penggugat untuk melakukan

Halaman 25 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemblokiran terhadap SHM Nomor 1616 sampai ada putusan berkekuatan hukum tetap dan karenanya terhadap eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III, maka eksepsi Tergugat II dan Tergugat III ditolak untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena Penggugat telah melakukan kewajiban hukumnya dengan melakukan pembayaran kredit kepada Tergugat I namun karena adanya system addendum maka pinjaman Penggugat kepada Tergugat I menjadi semakin besar dan berat dan hal tersebut merugikan Penggugat bahkan Tergugat I telah mengajukan lelang sebidang tanah dengan SHM Nomor. 1616 dengan Luas 20.021M2 Atas Nama I MADE SUNAYA yang terletak di kelurahan Luwus kecamatan Baturiti Kabupaten Tabanan kepada Tergugat II dan Tergugat III agar melakukan pemblokiran atas perbuatan hukum apapun atas SHM Nomor. 1616 dengan Luas 20.021M2 Atas Nama I MADE SUNAYA ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menolak tegas seluruh dalil Penggugat oleh karena Penggugat cedera janji dan sejak tanggal 23 April 2020 kredit Penggugat sudah macet sampai saat ini sehingga Tergugat I melalui Tergugat II melakukan pengumuman lelang dan hal tersebut tertera pada Perjanjian Kredit yang sudah ditanda tanggani yaitu pada Pasal 9 Mengenai Kuasa Bank Terhadap Debitur ayat 3 point b dan c, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya menerangkan pada pokoknya proses pelelangan yang dilakukan tanggal 16 Mei 2023 terhadap objek berupa sebidang tanah seluas 2.021 m2, berikut bangunan yang

Halaman 26 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdiri di atasnya, tersebut dalam SHM No. 01616, tercatat atas nama I Made Sunaya, terletak di Ds. Luwus, Kec. Baturiti, Kab. Tabanan, adalah sah;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menolak tegas seluruh dalil Penggugat, dimana dalam jawabannya Tergugat III menerangkan bahwa Tergugat III hanya melaksanakan tugas pendaftaran tanah berdasarkan atas ketentuan yang berlaku dan data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Sertipikat Hak Milik No. 1616/ Desa Luwus, Surat Ukur No.00555/Luwus/2011 tanggal 21 Desember 2011, Luas 2.021 m<sup>2</sup> atas nama I Made Sunaya, yang terletak di Desa Luwus, Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan tercatat SKPT diterbitkan untuk keperluan Lelang Eksekusi Pasal 6 (UUHT), DI.303 No. 6180/2023, tanggal 10 Mei 2023 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-4 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat 1 untuk menguatkan bantahannya telah mengajukan bukti berupa bukti T1-1 sampai dengan T1-19 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan bantahannya telah mengajukan bukti berupa bukti TII-1 sampai dengan TII-8 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan bantahannya telah mengajukan bukti berupa bukti TIII-1 sampai dengan TIII-2 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini, dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973*);

Halaman 27 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa benar yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 1616/ Desa Luwus, Surat Ukur No.00555/Luwus/2011 tanggal 21 Desember 2011, Luas 2.021 m2 atas nama I Made Sunaya, yang terletak di Desa Luwus, Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan ;
- Bahwa benar atas obyek sengketa telah dilakukan pelelangan tanggal 16 Mei 2023 meskipun belum ada penawaran (belum laku);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawab-jinawab yang disampaikan oleh kedua belah pihak tersebut di atas dihubungkan dengan hal-hal yang telah dianggap terbukti menurut hukum, maka Majelis Hakim perlu untuk mengelompokkan pokok permasalahan yang harus dijawab dan diselesaikan terlebih dahulu dalam perkara aquo sehingga Majelis Hakim mendapatkan gambaran untuk mempertimbangkan petitum-petitum yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara para pihak dapat dikelompokkan sebagai berikut :

1. Apakah benar perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah?
2. Apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan sengketa atas tanah/obyek sengketa tersebut ?

Menimbang, bahwa dari pokok permasalahan tersebut, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan yang pertama terkait apakah benar perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah ;

Menimbang, bahwa menurut pasal 1313 KUHPerdara yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, sedangkan menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada orang lain, atau dimana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi ketentuan syarat-syarat dalam perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHperdata, yaitu:

1. Ada kata sepakat antara para pihak;
2. Cakap para pihak;
3. Ada hal-hal tertentu;
4. Causa atau sebab yang halal;

Menimbang, bahwa sebagaimana dijelaskan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya dan tidak dibantah pula oleh Tergugat I bahwa awal mula hubungan hukum yang terjadi diantara Penggugat dengan Tergugat I adalah Penggugat yang mengajukan kredit kepada Tergugat 1 dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 1616 Atas Nama I MADE SUNAYA dengan Luas 20.021 M2. Yang Terletak di Desa Luwus Kecamatan Baturiti Kabupaten Tabanan. Provinsi Bali (Vide P-2, T1-19, TIII-1) dengan pinjaman terakhir sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) berdasarkan Perjanjian kredit pada Tanggal 20 November 2014 dengan Perjanjian Kredit No. US/42/2123/11/2014 dengan pinjaman sebesar Rp. 350.000.000,00 (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) (Vide P-4, TI-1). Dan kemudian atas pinjaman kredit tersebut pada Pasal 7 telah diperbarui dalam Pasal 3 addendum Perjanjian Kredit No. 152/42/2123/VM/XI/2015 Tanggal 20 November 2015 (Vide TI-18) dikuatkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 02068/2015 (Vide TI-3) dan kemudian di Addendum lagi dengan Adendum Perjanjian Kredit No. 181/42/2123/VM/XI/2016 Tanggal 19 November 2016 (Vide TI-17) dan kemudian Penggugat mengajukan permohonan tambahan pinjaman kredit lagi tanggal 17 Februari 2017 sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) (Vide TI-15) sehingga atas permohonan Penggugat, Tergugat I membuat perjanjian Kredit dengan No. 187/42/2123/VM/II/2017 Tanggal 28 Februari 2017 (Vide TI-16) sekaligus dituangkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 01753/2017 (Vide TI-2). Sehingga pinjaman Penggugat tersebut hingga sampai saat ini menjadi

Halaman 29 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 500.000.000.(lima ratus juta rupiah) dan atas pinjaman Penggugat tersebut perjanjian kredit telah diperbarui lagi dengan addendum No. 207/42/2123/VM/II/2018 tanggal 28 Februari 2018 (Vide TI-14), kemudian diperbarui lagi dengan addendum No. 234/42/2123/VM/II/2019 tanggal 28 Februari 2019 (Vide TI-13) ;

Menimbang, bahwa Pasal 1868 KUHPerdata Akta otentik berdasarkan adalah : "Suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuknya yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya." maka unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdata adalah sebagai berikut :

1. Bahwa akta itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum;
2. Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
3. Bahwa akta itu dibuat dihadapan yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana dibuat.

Menimbang, bahwa atas perjanjian kredit sampai kemudian sebesar Rp. 500.000.000.(lima ratus juta rupiah) beserta addendum-adendum tersebut dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum serta Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang membuat dan atas bukti surat perjanjian tidak dibantah atau telah diakui Penggugat dalam gugatannya terbukti bahwa Penggugat dalam keadaan sadar tidak ada paksaan ataupun tipu daya menandatangani setiap perjanjian dalam addendum, sehingga benar dalam hal perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat 1 adalah sah ;

Menimbang, bahwa kemudian apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan sengketa atas tanah/obyek sengketa, akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam praktek Hukum Perdata dikenal 4 (empat) syarat dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku,

Halaman 30 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab

### Disclaimer

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



2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain,
3. Bertentangan dengan kesusilaan,
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan bahwa Penggugat keberatan dengan addendum pada Tahun 2019 karena bukanlah solusi dan karena Penggugat tidak bisa menunaikan kewajibannya untuk mengangsur sesuai apa yang telah di perjanjikan dalam Addendum, Tergugat I hampir di setiap minggu berkunjung ke rumah Penggugat untuk melakukan penagihan, dan dalam kunjungannya Tergugat I menyampaikan secara lisan apabila dalam waktu 1 bulan Penggugat tidak bisa menyelesaikan kewajibannya aset yang menjadi jaminan akan di lakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui kantor lelang/Tergugat II.hal ini di kuatkan dengan di pasanginya plang di lokasi obyek jaminan oleh Tergugat I dengan tulisan TANAH DAN BANGUNAN INI DALAM PENGAWASAN PT BPR VARIS MANDIRI DAN SEGERA DILELANG. karena ada ancaman seperti Tergugat II sangat tepat untuk di jadikan Tergugat II dalam gugatan ini karena Penggugat sudah mendapatkan ancaman kerugian dari Tergugat I yang akan mengajukan pelaksanaan lelang melalui Tergugat II ;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut telah dibantah oleh Tergugat I yaitu : Bahwa Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut : *"Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."* ;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut dalil Penggugat tersebut telah terbantahkan oleh Tergugat I yang ternyata Penggugat belum menyelesaikan lagi kewajibannya kepada Tergugat I, yang atas hal tersebut telah dibuktikan Tergugat I melalui bukti surat :

- Awalnya Penggugat yang mengajukan kredit kepada Tergugat 1 berdasarkan Perjanjian kredit pada Tanggal 20 November 2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Perjanjian Kredit No. US/42/2123/11/2014 (Vide P-4, TI-1) dengan pinjaman sebesar Rp. 350.000.000,00 (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) (Vide P-4, TI-1), dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 1616 Atas Nama I MADE SUNAYA dengan Luas 20.021 M2. Yang Terletak di Desa Luwus Kecamatan Baturiti Kabupaten Tabanan.Provinsi Bali (Vide P-2, T1-19, TIII-1) ;

- Kemudian kemudian atas pinjaman kredit tersebut pada Pasal 7 telah diperbarui dalam Pasal 3 addendum Perjanjian Kredit No. 152/42/2123/VM/XI/2015 Tanggal 20 November 2015 (Vide TI-18) ;

- Kemudian di Addendum lagi dengan Adendum Perjanjian Kredit No. 181/42/2123/VM/XI/2016 Tanggal 19 November 2016 (Vide TI-17). Dan telah dituangkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 02068/2015 (Vide TI-3) ;

- Kemudian Penggugat mengajukan permohonan tambahan pinjaman kredit lagi tanggal 17 Februari 2017 sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) (Vide TI-15) ;

- Sehingga atas permohonan Penggugat, Tergugat I membuat perjanjian Kredit dengan No. 187/42/2123/VM/II/2017 Tanggal 28 Februari 2017 (Vide TI-16). Sehingga pinjaman Penggugat tersebut hingga sampai saat ini menjadi sebesar Rp. 500.000.000.(lima ratus juta rupiah). Dan telah dituangkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 01753/2017 (Vide TI-2) ;

- Dan atas pinjaman Penggugat tersebut perjanjian kredit telah diperbarui lagi dengan addendum No. 207/42/2123/VM/II/2018 tanggal 28 Februari 2018 (Vide TI-14) ;

- Kemudian diperbarui lagi dengan addendum No. 234/42/2123/VM/II/2019 tanggal 28 Februari 2019 (Vide TI-13) ;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut Penggugat melalui bukti surat P-3 mendalilkan telah membayar angsuran kredit dengan membayar cicilan kepada Tergugat I dari 2018 s/d 2021 ;

Halaman 32 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa namun demikian hal tersebut telah dibantah oleh Tergugat I bahwa sejak 23 April 2020 sampai sekarang kredit Penggugat telah macet karena tidak ada pembayaran kredit lagi dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada pembayaran lagi maka Tergugat I mengirimkan surat peringatan I, No. 69/BPR/VM/2019, tertanggal 20 Juni 2019 (Vide T.I-10), Surat Peringatan II, No. 73/BPR/VM/VII/2019 (Vide T.I-11), Fotokopi Surat Peringatan III, No. 82/BPR/VM/VIII/2019, tertanggal 22 Agustus 2019 (Vide T.I-12), bahkan Tergugat 1 telah mendatangi Penggugat dan Penggugat menandatangani surat pernyataan tanggal 27 April 2020 (Vide T.1-9) dan surat pernyataan tanggal 1 Oktober 2020 (Vide T.1-8), sehingga dari bukti surat tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa memang benar ada permasalahan yaitu Penggugat pun sampai saat gugatan ini diajukan tidak mengindahkan untuk segera melakukan pembayaran tunggakan *kredit a quo* meskipun terhadapnya telah disampaikan surat peringatan I sampai dengan surat peringatan III ;

Menimbang, bahwa Pasal 26 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur "*Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang*";

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur "*Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*" ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah diperingatkan sebanyak 3 (tiga) kali oleh Tergugat 1 untuk membayar kredit namun belum melakukan kewajibannya maka Tergugat 1 kemudian meminta untuk dilakukan penilaian atas asset Jaminan (Vide TI-4) untuk keperluan lelang atas jaminan (Vide TIII-1) lalu selanjutnya Tergugat I memohon kepada Tergugat II untuk dilakukan pelelangan (Vide TII-1) atas asset jaminan (Vide TII-2), yang setelah diproses kemudian Tergugat III atas permohonan

Halaman 33 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II mengeluarkan SKPT (TII-7 dan TIII-1) sebagai syarat dilakukan lelang dan setelah syarat untuk dilakukan lelang lengkap, Tergugat II melakukan penjadwalan lelang (Vide T1-7) lalu setelah penjadwalan lelang dilakukan pengumuman lelang pertama melalui koran tanggal 17 April 2023 (Vide T1-6 dan TII-4) dan oleh karena belum ada pembayaran dari Penggugat dan belum ada penawaran yang masuk maka dilakukan pengumuman lelang kedua tanggal 2 Mei 2023 (Vide T1-5 dan TII-5) dan kemudian pemberitahuan lelang melalui internet lelang tanggal 16 Mei 2023 (Vide TII-6) dan vide TII-8 berupa risalah lelang, sehingga pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II telah memenuhi syarat dalam Pasal 26 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dengan tidak dapat dibuktikan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang diajukannya sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum maka gugatan pokok perkara haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memeriksa petitum ke-8 yaitu Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti yang di ajukan oleh PENGGUGAT ;

Menimbang, bahwa petitum ke-8 tersebut bukanlah petitum yang menjadi pokok permasalahan utama dari kedua belah pihak yang telah ditolak oleh Majelis Hakim, dan petitum ke-8 tersebut tidaklah perlu untuk dimintakan secara tersendiri di dalam surat gugatan oleh karena Majelis Hakim dalam mempertimbangkan pokok perkara gugatan maupun jawaban selalu mendasarkannya kepada alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, sehingga terhadap petitum tersebut patutlah untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam pokok perkara telah ditolak untuk seluruhnya, maka kepada Penggugat sebagai

Halaman 34 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang kalah dalam perkara ini haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam Rbg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 350.000,00 ( Tiga ratus lima puluh ribu rupiah ) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan, pada hari Senin tanggal 4 Maret 2024, oleh kami N L Made Kusuma Wardani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Gusti Lanang Indra Panditha, S.H., M.H., dan I Gusti Ayu Kharina Yuli Astiti, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tabanan Nomor 284/Pdt.G/2023 tanggal 4 September 2023. Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 5 Maret 2024 telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi para Hakim Anggota, dengan dihadiri oleh Kadek Widhiantari Ningsih, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

ttd

Hakim Ketua,

ttd

I Gst Lanang Indra Pandhita,S.H.,M.H. N L Made Kusuma Wardani,S.H.,M.H.

ttd

Halaman 35 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab



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

**I Gusti Ayu Kharina Yuli Astiti, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,  
ttd

**Kadek Widhiantari Ningsih, S.H.**

**Perincian biaya :**

|                              |           |                 |
|------------------------------|-----------|-----------------|
| 1. PNBP Pendaftaran          | Rp        | 30.000;         |
| 2. ATK                       | Rp        | 100.000;        |
| 3. Biaya Panggilan           | Rp        | 160.000;        |
| 4. PNBP Panggilan            | Rp        | 40.000;         |
| 5. Sumpah                    | -         | ;               |
| 6. Pemeriksaan Setempat      | -         | ;               |
| 7. PNBP Pemeriksaan Setempat | -         | ;               |
| 8. Meterai                   | Rp        | 10.000;         |
| 9. Redaksi                   | Rp        | 10.000;         |
| <b>Jumlah</b>                | <b>Rp</b> | <b>350.000;</b> |

(Tiga ratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 36 dari 36 Perkara Nomor 284/Pdt.G/2023/PN.Tab