



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

Nomor 227/Pdt.G/2021/PN Tab

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tabanan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

I NYOMAN BUDI

; NIK 5102060203700002, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, lahir di Dusun Peneng tanggal 02-03-1970, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Banjar Kebon RT. 000 RW. 000, Desa Nyitdah, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Agama Hindu, yang selanjutnya disebut sebagai : **Penggugat I**;

NI MADE SUWITRI

; NIK 5102064111700003, Perempuan, Warga Negara Indonesia, lahir di Dusun Kebon tanggal 01-11-1970, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Banjar Kebon RT. 000 RW. 000, Desa Nyitdah, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Agama Hindu, dalam hal ini memberikan Kuasa Insidentil kepada **I NYOMAN BUDI**, NIK 5102060203700002, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, lahir di Dusun Peneng tanggal 02-03-1970, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Banjar Kebon RT. 000 RW. 000, Desa Nyitdah, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Agama Hindu, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil Nomor 02/SK/TAB/2021 tertanggal 19 Agustus 2021, yang selanjutnya disebut sebagai : **Penggugat II**;

Melawan

PT. BPR JERO ANOM,

berkedudukan hukum di Jalan Dr. Ir. Soekarno Ruko Dukuh No. 168 Tabanan,

Hal 1 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini diwakili oleh I GEDE ANDY LILA KRESNANJAYA, Kepala Bagian RCM & IT pada Kantor BPR Jero Anom Tabanan berdasarkan Surat Kuasa Nomor 0188/BJA/08/2021 tertanggal 5 Agustus 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan di bawah register Nomor 229/SKN/PN Tab/2021 tertanggal 12 Agustus 2021, yang selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat I;**

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar; berkedudukan hukum di Jl. Dr. Kusuma Atmaja Gedung Keuangan Negara I, Renon, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali 80235, dalam hal ini diwakili oleh TIO SEREPINA SIAHAAN, S.H., LL.M., dkk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-287/MK.1/2021 tertanggal 6 Agustus 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan di bawah register Nomor 241/SKN/PN Tab/2021 tertanggal 26 Agustus 2021, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**

Drs. I WAYAN ARTHA, beralamat di Banjar Kebon RT. 000 RW. 000 Desa Nyitdah Kec. Kediri Kab. Tabanan, Bali, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III;**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tabanan, yang beralamat di Jl. P. Seribu No.16, Dauh Peken, Kec. Tabanan, Kabupaten Tabanan, Bali 82114, dalam hal ini diwakili oleh ERIK RUWIYANTO, S.H., M.Kn., DKK, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 2821/SKu-MP.02.02/VII/2021 tertanggal 29 Juli 2021

Hal 2 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan di bawah register nomor 224/SKN/PN Tab/2021 tanggal 5 Agustus 2021, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah membaca surat gugatan, jawaban, replik dan duplik yang diajukan para pihak dalam perkara ini;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Pihak;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat, telah mengajukan Surat Gugatan tertanggal 22 Juli 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan pada tanggal 22 Juli 2021 dibawah register Nomor 227/Pdt.G/2021/PN Tab yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa PARA PENGGUGAT merupakan suami istri, yang beralamat di BR Kebon RT. 000 RW. 000 Desa Nyitdah, Kec. Kediri Kab. Tabanan, Bali. Yang memiliki SHM No. 04014, luas 297 m² yang terletak di Desa Nyitdah Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan Provinsi Bali. Yang dipinjam oleh saudara I Nyoman Mustika Ardana yang beralamat di BR Kebon RT. 000 RW. 000 Desa Nyitdah, Kec. Kediri Kab. Tabanan, Bali untuk dijadikan agunan di PT. BPR JERO ANOM, Jalan Dr. Ir. Soekarno Ruko Dukuh No. 168 Tabanan/TERGUGAT I. Dan mendapatkan plapon pinjaman kredit sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah);
2. Bahwa PARA PENGGUGAT pada waktu penandatanganan kredit juga telah dilibatkan untuk ikut serta menandatangani perjanjian kredit sebagai pemilik hak, atas SHM yang dijaminkan oleh saudara I Nyoman Mustika Ardana atas dilibatkannya PARA PENGGUGAT dalam perjanjian kredit tersebut PARA PENGGUGAT secara menurut hukum mempunyai hubungan hukum dengan TERGUGAT I, sangatlah tepat apabila PENGGUGAT menyeret TERGUGAT I menjadi TERGUGAT. Karena

Hal 3 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/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 sudah sangat dirugikan atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap hak milik PENGGUGAT II karena sebelum pelaksanaan lelang tertanggal 8 April 2021 PARA PENGGUGAT sudah ada niat baik dengan menebus salah satu SHM yang menjadi agunan di TERGUGAT I untuk menutup salah satu perjanjian kredit dengan membayar sebesar Rp. 260.000.000,- tetapi dalam hal ini TERGUGAT I tidak ada kebijaksanaannya atas pembayaran pada tanggal 5 Februari 2021 gak sampai 2 bulan TERGUGAT I melakukan pelaksanaan lelang terhadap obyek hak milik PARA PENGGUGAT;

3. Bahwa atas jaminan SHM No. 04014 yang dijamin oleh I Nyoman Mustika Ardana sebagaimana diketahui bersama telah berdiri bangunan hak milik masyarakat yang dalam hal ini bernilai sebesar Rp. 100.000.000,- TERGUGAT I sebelumnya sudah diberitahu oleh PARA PENGGUGAT, berarti dalam hal ini TERGUGAT I sudah mengetahui atas hak milik masyarakat berupa bangunan, tetapi TERGUGAT I masih saja melakukan pelaksanaan lelang pada tanggal 08 April 2021. Atas pelaksanaan lelang tersebut akhirnya membuat masyarakat yang memiliki bangunan tersebut menjadi ribut dan tidak terima, oleh karenanya yang mulia majelis hakim, demi kerukunan antar masyarakat saya mohon atas pelaksanaan yang dilaksanakan pada tanggal 08 April 2021, pukul 11.10 waktu indonesia tengah aplikasi lelang melalui internet sesuai waktu indonesia barat mohon dibatalkan terlebih dahulu demi kerukunan berbangsa dan bernegara;

4. Bahwa TERGUGAT I sebelum melakukan pelaksanaan lelang, seharusnya TERGUGAT I menyelesaikan perkara ini melalui cara kekeluargaan atau dengan menempuh jalur hukum terlebih dahulu, karena atas pelaksanaan lelang hak tanggungan yang sudah dilakukan TERGUGAT I bukan hak milik pribadi nasabah melainkan hak bersama dari beberapa saudara yang masih memegang atas nama dalam SHM No. 04014 tersebut itu saudara PENGGUGAT II. Dan selain itu juga ada berupa bangunan milik warga, bagaimana bisa TERGUGAT I mengambil langkah semudah itu untuk melakukan eksekusi hak tanggungan terhadap hak milik PENGGUGAT II tanpa terlebih dahulu menyelesaikan secara kekeluargaan atau hukum;

5. Bahwa atas tindakan yang dilakukan TERGUGAT I tersebut sangatlah melawan hukum, karena atas tindakan TERGUGAT I dilakukan tanpa di

Hal 4 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan upaya penyelesaian secara kekeluargaan atau menempuh hukum kalau memang dalam hal ini I Nyoman Mustika Ardana dinyatakan tidak bisa membayar angsuran, TERGUGAT I bisa melakukan upaya hukum kepada I Nyoman Mustika Ardana ke Pengadilan Negeri Tabanan untuk mempertanggungjawabkan hutangnya kepada TERGUGAT I kalau memang tidak mau membayar biar yang mulia hakim yang memutuskan bahwa gugatan ini dilakukan PARA PENGGUGAT sebagai upaya meminta keadilan di Pengadilan Negeri Tabanan atas tindakan TERGUGAT I yang sudah keluar dari jalur hukum. Atas pelaksanaan lelang yang dilakukan telah banyak mengandung unsur cacat pelaksanaannya dimana atas suatu pelaksanaan lelang terdapat obyek hak milik orang lain itu tidak dapat dilaksanakan eksekusi hak tanggungan. Karena akan menimbulkan suatu permasalahan dikemudian hari. Karena itu yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili atas pelaksanaan lelang yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II namun mohon dibatalkan terlebih dahulu. Serta memberikan kesempatan/waktu kepada NASABAH untuk menyelesaikannya dan sebagai bentuk pertanggungjawabannya NASABAH / I NYOMAN MUSTIKA ARDANA selama 2 tahun. Dengan mengingat, memperhatikan serta mempertimbangkan sebelum pelaksanaan lelang atas obyek SHM No. 04014 keluarga PENGGUGAT juga telah mendapat penyelesaian dari keluarga PARA PENGGUGAT untuk mengambil salah satu sertifikat yang dijamin oleh NASABAH yaitu SHM No. 06634 sebagaimana posita angka 5 dibawah sebesar Rp. 260.000.000,- oleh karenanya berdasarkan uraian yang sudah PARA PENGGUGAT sebutkan memohon untuk dijadikan sebuah pertimbangan;

6. Bahwa pada tanggal 05 Februari 2021 PARA PENGGUGAT dan keluarga secara gotong royong mengambil dan melunasi kredit dari salah satu perjanjian kredit di tempat TERGUGAT I sebesar Rp. 260.000.000,- untuk mengambil sertifikat hak milik No. 06634 terletak di Desa Dauh Peken atas nama I MADE BADRA, seharusnya TERGUGAT I bisa memberikan pertimbangan dan kebijaksanaan karena di musim pandemi saat ini, uang sebesar Rp. 260.000.000,- sangatlah besar. Ketidakterimaan PARA PENGGUGAT dalam hal ini TERGUGAT I telah melakukan pelaksanaan lelang yang hanya tidak berselang lama dari pelunasan sebesar Rp. 260.000.000,- karena itu PARA PENGGUGAT memohon kepada yang mulia majelis hakim seharusnya TERGUGAT I

Hal 5 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/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

putusan.mahkamahagung.go.id untuk dijadikan kebijaksanaan, tetapi dalam hal ini TERGUGAT I terkesan sengaja memaksakan kehendak untuk melakukan pelaksanaan lelang tersebut;

7. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan pelaksanaan lelang pada tanggal 08 April 2021, pukul 11.10 waktu Indonesia tengah aplikasi lelang melalui internet sesuai waktu Indonesia barat melalui TERGUGAT II terhadap SHM No. 04014, luas 297 m² yang terletak di Br. Kebon Desa Nyitdah Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan Provinsi Bali milik istri PENGGUGAT, yang dalam hal ini atas obyek yang telah terlelang tersebut terdapat hak milik masyarakat BR Kebon RT. 000 RW. 000 Desa Nyitdah, Kec. Kediri Kab. Tabanan, Bali yang bukan masuk hak tanggungan / bukan ikut menjadi jaminan. Pada waktu TERGUGAT I melakukan peninjauan lokasi untuk melakukan appraisal aset juga dijelaskan oleh PARA PENGGUGAT. Selain itu juga oleh pemilik aset tersebut juga menjelaskan kalau bangunan yang berdiri itu merupakan milik masyarakat yang dipergunakan untuk kegiatan sosial dan keagamaan, bukan merupakan bagian dari hak tanggungan. Karena itu, yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo atas pelaksanaan lelang terhadap obyek yang terdapat hak milik orang lain mohon untuk dibatalkan terlebih dahulu karena menurut hukum maupun menurut akal pelaksanaan lelang yang dimana terdapat hak milik orang lain yang bukan merupakan suatu jaminan wajib dibatalkan demi hukum;

8. Bahwa TERGUGAT II dalam hal ini juga turut bertanggungjawab atas apa yang sudah dilakukannya yaitu melakukan pelaksanaan lelang pada hari Kamis tanggal 08 April 2021 tanpa disertai peninjauan obyek terlebih dahulu. Ini juga suatu kesalahan yang menyebabkan pelaksanaan lelang tersebut menjadi tidak memenuhi syarat formil. Subyek dan obyek tidak tepat dilakukan pelaksanaan lelang. Dimana atas obyek tersebut terdapat hak milik orang lain yang tidak masuk menjadi jaminan. Atas tindakan TERGUGAT II tersebut sangatlah pantas PARA PENGGUGAT menyeret TERGUGAT II menjadi TERGUGAT. Dan atas apa yang dilakukan oleh TERGUGAT II sangat merugikan PARA PENGGUGAT, baik formil maupun materiil. Oleh karenanya atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II wajib dibatalkan;

9. Bahwa TERGUGAT III telah menjadi peserta lelang/pembeli dalam pelaksanaan lelang tersebut yang dalam hal ini masih satu Banjar Adat

Hal 6 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan istig PENGUGAT selaku pemilik SHM No. 04014 luas 297 m²

yang terletak di Br. Kebon Desa Nyitdah Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan Provinsi Bali dan diketahui PENGUGAT, TERGUGAT III sangatlah mengetahui kalau lahan yang akan dilelang itu telah terdapat hak milik masyarakat untuk kegiatan bakti sosial. Kalau memang TERGUGAT III tersebut berniat baik, seharusnya TERGUGAT III bisa mendatangi pemilik aset / PARA PENGUGAT untuk mengkoordinasi menanyakan apakah benar aset tersebut akan dijual melalui lelang. Tentu upaya ini menjadi langkah atau niat baik. Tapi dalam hal ini TERGUGAT III tidak melakukannya. Oleh karenanya yang mulia majelis hakim mohon uraian ini dijadikan pertimbangan selanjutnya. TERGUGAT III merupakan tetangga istri PENGUGAT karena masih satu desa dan dalam hal ini TERGUGAT III tidak mau menemui pemilik hak sebelum membeli obyek tersebut, dapat disimpulkan TERGUGAT III sudah memiliki niat buruk ingin menguasai obyek hak milik karena itu juga antara TERGUGAT III dan PARA PENGUGAT tidak pernah melakukan jual beli dengan cara yang sebenarnya;

10. Bahwa PARA PENGUGAT juga mengikutsertakan TERGUGAT IV menjadi TERGUGAT agar tidak melakukan proses balik nama atas obyek SHM No. 04014, luas 297 m² yang terletak di Desa Nyitdah Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan Provinsi Bali. Dan apabila telah dilakukan proses balik nama, maka TERGUGAT IV memiliki tanggungjawab untuk membatalkan proses balik nama tersebut;

11. Bahwa atas tindakan yang dilakukan para TERGUGAT sangatlah memberikan kerugian bagi PENGUGAT II karena itu yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, PENGUGAT meminta keadilan atas tindakan para TERGUGAT tersebut telah memenuhi unsur pasal 1365 KUHPdata terkait perbuatan melawan hukum dan atas tindakan TERGUGAT telah 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

Dimana atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II dan menimbulkan nama TERGUGAT III dan

Hal 7 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id terjadi dan memenuhi 4 unsur sebagaimana keempat unsur di dalam pasal 1365 KUHPerdata. Oleh karenanya sangatlah tepat pelaksanaan lelang tertanggal 08 April 2021 untuk dibatalkan terlebih dahulu;

12. Bahwa sepengetahuan PARA PENGGUGAT, TERGUGAT I juga belum pernah memberikan keringanan pembayaran angsuran kredit kepada I Nyoman Mustika Ardana Oleh karena itu juga mohon dijadikan bahan pertimbangan karena atas pelaksanaan lelang tersebut nasabah belum pernah mendapatkan restruktur sebagaimana surat edaran 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 :

a. Penjadwalan kembali (Rescheduling)

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

b. 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.

c. Penataan kembali (Restrukturing)

Debitur dengan kreditur melakukan kesepakatan baru dalam hal :

- Penurunan Suku Bunga Kredit
- Perpanjangan Jangka Waktu Kredit
- Pengurangan Tunggalan Bunga
- Pengurangan Tunggalan Pokok
- Penambahan Fasilitas Kredit
- Konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara

Oleh karena itu atas pelaksanaan lelang tertanggal 08 April 2021 juga mengandung cacat pelaksanaannya. Karena tidak dilakukan suatu penyelamatan kredit terlebih dahulu.

13. Bahwa PARA PENGGUGAT selaku warga negara juga berhak mempertahankan harta benda serta keluarga yang dimilikinya sebagaimana telah dijamin dalam pasal 28 huruf G ayat (1) yang berbunyi **“Setiap Orang berhak atas Perlindungan, diri pribadi,**

Hal 8 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
keluarga, keturunan, 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 selaku pemilik yang sah dan beritikad baik yang **Menurut Hukum Harus Dilindungi**. Karena sebelumnya PARA PENGGUGAT dan keluarga sudah memberikan pembayaran pelunasan tertanggal 05 Februari 2021 sebesar Rp. 260.000.000,- tetapi TERGUGAT I tidak ada niat baik dalam memberikan kebijakan;

14. Bahwa atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II telah mengandung cacat pelaksanaannya dan berdampak besar atas kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT II karena SHM No. 04014 luas 297 m² yang terletak di Desa Nyitdah Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan Provinsi Bali. Apabila dijual dengan harga normal bisa melebihi dari harga lelang yang telah ditentukan oleh TERGUGAT I. Oleh karenanya demi keadilan dan asas hukum mohon pelaksanaan lelang tersebut untuk dibatalkan. Karena dikhawatirkan oleh PARA PENGGUGAT peristiwa seperti ini akan sering kali dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap nasabah yang lainnya;

15. Bahwa atas pelaksanaan lelang yang sudah dilakukan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II dan menghasilkan nama pemenang lelang/TERGUGAT III dan memunculkan proses balik nama di tempat TERGUGAT IV sangatlah melanggar Pasal 5 peraturan menteri keuangan nomor 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sehingga menimbulkan perbuatan melawan hukum. Bahwa seharusnya pelaksanaan lelang tersebut harus dilakukan sesuai dengan 3 jenis lelang yaitu :

1. Lelang Eksekusi ; untuk melaksanakan putusan/ penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
2. Lelang Noneksekusi Wajib; untuk melaksanakan penjualan barang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara langsung.
3. Lelang Noneksekusi Sukarela; lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara Sukarela.

Hal 9 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id PARA PENGGUGAT memohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk membatalkan pelaksanaan lelang karena telah menimbulkan suatu kerugian terhadap masyarakat yang memiliki bangunan diatas lahan yang telah dilakukan penjualan melalui pelaksanaan lelang tertanggal 08 April 2021;

16. Bahwa atas tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang telah melakukan pelaksanaan lelang tertanggal 08 April 2021 sangatlah merugikan PARA PENGGUGAT selain tidak sesuai dengan ketiga jenis lelang diatas juga tidak sesuai dengan asas keterbukaan tentang lelang dari pengertian lelang tersebut dapat di temukan adanya kecacatan asas Lelang sebagai berikut:

- a. "Asas Keterbukaan", adanya rencana lelang yang diketahui seluruh lapisan masyarakat agar mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan Nepotisme (KKN);
- b. "Asas Keadilan", pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposioanal bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang Kepada Peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual, tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.
- c. "Asas Kepastian Hukum", lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang.
- d. "Asas Efisiensi", pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah dilakukan ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.
- e. "Asas Akuntabilitas", menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang

Hal 10 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II, PENGGUGAT II telah mengalami suatu kerugian yang sangat besar karena aset tersebut dijual dibawah harga normal dengan nilai limit yang sangat rendah. Aset tersebut apabila dijual dengan harga normal bisa mencapai Rp. 600.000.000,- tetapi berdasarkan risalah lelang nomor 308/65/2021 TERGUGAT I telah menjual aset tersebut sebagaimana harga limit dalam risalah lelang sebesar Rp. 230.000.000,- yang dibeli oleh TERGUGAT III. Karena itu yang mulia majelis hakim atas semua kerugian yang dialami PARA PENGGUGAT dan masyarakat apabila dijumlahkan harga tanah SHM No. 04014 luas 297 m² yang terletak di Desa Nyitdah Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan Provinsi Bali sebesar Rp. 600.000.000 + bangunan milik warga masyarakat BR Kebon Desa Nyitdah Kec. Kediri Kab. Tabanan sebesar Rp. 100.000.000,-. Total keseluruhan nilai aset tersebut menjadi Rp. 700.000.000,- dan kerugian yang dialami PARA PENGGUGAT dan masyarakat sebesar Rp. 470.000.000,- atas kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT dan warga masyarakat mohon dijadikan pertimbangan oleh yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo. Dan pada hari rabu tanggal 14 Juli 2021 TERGUGAT I dan TERGUGAT III juga telah intervensi dengan melakukan pemasangan banner di lahan obyek yang saat ini menjadi perkara tanpa adanya surat putusan dari pengadilan terlebih dahulu itu juga merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT III;

18. Bahwa berdasarkan uraian posita angka 1 sampai dengan posita angka 17 diatas atas tindakan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT dan warga masyarakat sangatlah mengandung unsur tindakan perbuatan melawan hukum karena telah menimbulkan suatu kerugian hak milik orang lain yang bukan merupakan nasabah dari TERGUGAT I. Hal ini dikuatirkan PARA PENGGUGAT akan terjadi peristiwa serupa yang kemungkinan akan dilakukan oleh TERGUGAT I dikedepannya demi hukum dan asas keadilan, mohon atas pelaksanaan lelang yang sudah merugikan bagi hak milik orang lain agar dibatalkan terlebih dahulu;

Maka berdasarkan hal yang telah di uraikan di atas dengan ini PARA PENGGUGAT memohon kepada Yang Terhormat Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Tabanan cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa

Hal 11 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seadil – adilnya :

PRIMAIR :

- 1) Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan PARA TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum.
- 3) Membatalkan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan tertanggal 08 April 2021 yang dilakukan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II, karena tidak memenuhi syarat formil. Dan memberikan waktu kepada Nasabah/ I NYOMAN MUSTIKA ARDANA selama 2 tahun untuk menyelesaikan sisa hutang yang bertanggung.
- 4) Menyatakan pelaksanaan lelang tertanggal 08 April 2021 telah mengandung cacat hukum dimana atas pelaksanaan lelang tersebut terdapat bangunan hak milik warga masyarakat Br. Kebon, Desa Nyitdah Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan Provinsi Bali yang tidak ikut dalam jaminan dan diikutkan lelang oleh TERGUGAT I. Maka atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan wajib dibatalkan.
- 5) Menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan tindakan lelang dan perbuatan melawan hukum (ontrecht mateg daad) kepada PARA PENGGUGAT dan hak milik masyarakat, maka akan dilakukan upaya hukum seluasnya karena menyimpang dari tata cara hukum jual beli keperdataan secara tidak benar menyimpang menurut Hukum ketentuan UUHT Pasal 6 jo pasal 11 ayat (2) huruf e. Dan menghukum kepada para TERGUGAT untuk membatalkan lelang pada hari Kamis, 08 April 2021 yang bertempat di TERGUGAT II. Karena cacat pelaksanaannya.
- 6) Memerintahkan kepada TERGUGAT IV untuk tidak melakukan proses balik nama terlebih dahulu terhadap obyek perkara SHM No. 04014, luas 297 m2 yang terletak di Desa Nyitdah Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan Provinsi Bali yang akan dilakukan balik nama menjadi atas nama TERGUGAT III untuk dibatalkan terlebih dahulu demi menghormati hukum yang berjalan.
- 7) Menghukum TERGUGAT I , TERGUGAT II dan TERGUGAT III membayar kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT dan warga masyarakat sebesar Rp. 470.000.000,- sebagaimana dalam uraian posita 17 diatas.

Hal 12 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
8) Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar biaya perkara atas timbulnya gugatan ini.

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 sidang yang telah ditetapkan, baik Para Penggugat dan Para Tergugat datang menghadap sendiri dengan didampingi kuasa hukumnya masing-masing tersebut di atas;

Menimbang bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sebelum Majelis Hakim memeriksa perkara ini, atas permintaan para pihak Majelis telah menunjuk Hakim Mediator **NI LUH MADE KUSUMA WARDANI, S.H., M.H.**, untuk mengupayakan penyelesaian perkara ini secara damai melalui Mediasi, sesuai penetapan penunjukan Hakim Mediator tertanggal 5 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa ternyata upaya damai yang dilaksanakan oleh Hakim Mediator tidak berhasil mendamaikan para pihak atau dengan kata lain tidak mencapai titik temu antara para pihak untuk berdamai, hal ini sesuai dengan surat dari Hakim Mediator tertanggal 19 Agustus 2021, perihal Laporan Hasil Mediasi;

Menimbang, bahwa karena tidak tercapai perdamaian antara Para Penggugat dan Para Tergugat, maka pemeriksaan ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan Para Penggugat dan Para Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatannya tanpa ada perbaikan atau perubahan;

Menimbang, bahwa kemudian setelah pembacaan gugatan, Tergugat I tersebut di atas telah mengajukan Jawaban tertanggal 25 Agustus 2021, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa pada posita point 2 dan point 6, PARA PENGGUGAT menyatakan menutup salah satu kredit dengan membayar sebesar Rp. 260.000.000, padahal yang terjadi adalah PENGGUGAT I membeli jaminan kredit dari debitur macet yang dimana saat debitur yang

Hal 13 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/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 ke kantor TERGUGAT I, debitur tersebut menyerahkan sepenuhnya tindak lanjut kepada PENGGUGAT I secara lisan untuk menyelesaikan permasalahan kredit tersebut. Saat itu kredit dan agunan kredit berupa sertifikat tersebut adalah atas nama I MADE BADRA bukan atas nama PARA PENGGUGAT;

2. Bahwa pada posita point 3 dan point 7, PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa masyarakat menjadi ribut dan tidak terima karena Bangunan yang berdiri di atas jaminan SHM No. 0414 ikut serta di masukkan lelang pada tanggal 08 April 2021. Padahal yang terjadi, pada saat lelang itu berakhir, TERGUGAT I dan TERGUGAT III telah bersurat dan mendatangi Kelian Dinas, Kelian Adat dan Kantor Kepala Desa Br Kebon Desa Nyitdah Kee. Kediri Kab. Tabanan, Bali, untuk menyampaikan bahwa TERGUGAT III selaku pemenang lelang bersedia dan ikhlas untuk mengembalikan bangunan tersebut kepada masyarakat karena TERGUGAT III tidak memiliki kepentingan terhadap bangunan tersebut, TERGUGAT III juga tidak keberatan dan memberikan ijin kepada masyarakat jika memang masyarakat masih ingin meminjam tempat tersebut untuk meletakkan bangunan itu sampai dengan batas waktu yang belum di tentukan;

3. Bahwa pada posita point 4, point 5, point 11, point 12, point 13, point 14, point 15, point 16, point 17 dan point 18, TERGUGAT I sudah berusaha menyelesaikan secara kekeluargaan, hanya saja, PARA PENGGUGAT dan saudara I Nyoman Mustika Ardana tidak bisa memberikan kepastian kapan kredit macet saudara I Nyoman Mustika Ardana ini bisa diselesaikan kepada TERGUGAT I. Pengiriman surat panggilan I kepada saudara I Nyoman Mustika Ardana sudah dilakukan pada tanggal 10 Mei 2017 terkait upaya untuk bagaimana langkah yang akan di ambil untuk menyelesaikan kredit bermasalah saudara I Nyoman Mustika Ardana, hanya saja yang datan g memenuhi panggilan tersebut bukan lah saudar a I Nyoman Mustika Ardana melainkan adalah PENGGUGAT I. Begitu pula untuk surat panggilan II pada tanggal 22 Juli 2017, surat panggilan III tanggal 30 September 2017, yang datang memenuhi panggilan tersebut bukanlah saudara I Nyoman Mustika Ardana melainkan adalah PENGGUGAT I, dalam hal ini saudara I Nyoman Mustika Ardana selaku debitur sudah tidak

Hal 14 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dalam petan gugatan pada halaman 8 (delapan) angka 4 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa pelelangan terhadap objek sengketa adalah cacat hukum dan harus dibatalkan karena terdapat bangunan hak milik masyarakat Br. Kebon Desa Nyitdah yang tidak ikut dijaminan sebagai jaminan hutang namun tetap dilelang

7. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat tersebut adalah tidak benar dan hanya bersifat coba-coba karena jelas-jelas Para Penggugat (khususnya NI Made Suwitri) sendiri selaku pihak yang ikut menandatangani Perjanjian Kredit dengan Tergugat I seharusnya telah mengetahui objek jaminan hutangnya. Hal ini terbukti di dalam Perjanjian Kredit Nomor 2.507468/KU/BJA/10/2016 tanggal 28 Oktober 2016 pada pasal 9 disebutkan pada pokoknya yang menjadi objek jaminan hutang adalah sebidang tanah untuk pertanian atau perumahan beserta bangunan dan/atau segala sesuatu yang tumbuh di atasnya sebagaimana dengan tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 4014/Desa Nyitdah tanggal 19 Juni 2006.

8. Bahwa dengan demikian jelas bahwa Para Pengugat telah mengetahui konsekuensi dari kelalaian dalam pelunasan hutangnya sehingga jelas bahwa objek yang dilelang telah sesuai dengan objek jaminan hutang Para Penggugat pada saat melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat I.

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka sudah sepatutnya dalil/alasan Para Penggugat tersebut di atas ditolak atau setidaknya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

PEMEGANG HAK TANGGUNGAN MEMILIKI KEWENANGAN UNTUK MENGEKSEKUSI BARANG JAMINAN HUTANG PARA PENGGUGAT

10. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam posita gugatannya pada halaman 5 (lima) angka 12 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa pelelelangan yang dilakukan adalah cacat hukum karena Tergugat I tidak pernah memberikan keringanan dalam pelunasan hutangnya sebagaimana yang diatur di dalam Surat Edaran Bank Indonesia tentang penyelamatan kredit.

11. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat tersebut sangat tidak berdasarkan hukum karena lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I terhadap objek sengketa adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang

Hal 16 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pada ketentuan **Pasal 6 Undang-Undang No. 4**

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

12. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan guna memenuhi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996. Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, dengan tegas dinyatakan bahwa **Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie.**

13. Bahwa selain itu juga, berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa *Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan **Parate Executie.***

14. Bahwa dengan demikian, pelelangan eksekusi terhadap obyek sengketa yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II adalah sah dan berdasarkan hukum karena jelas-jelas Para Penggugat telah beritikad tidak baik dengan tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I.

15. Bahwa selain itu, terhadap permintaan pelelangan yang dimohonkan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. SHM Nomor 04014/Desa Nyitdah seluas 297 m2 terletak di Desa Nyitdah, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabana, Bali;
- b. Surat Permohonan Lelang Nomor 32/BJA/02/2021 tanggal 9 Februari 2021;
- c. Surat Pernyataan dari Tergugat I Nomor 33/BJA/02/2021 tanggal 9 Februari 2021 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata/tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang dan membebaskan segala tuntutan yang ditujukan kepada Tergugat II selaku pelaksana lelang ;
- d. Surat Peringatan I Nomor 028/BJA/05/2017 tanggal 10 Mei 2017;
- e. Surat Peringatan II Nomor 0252/BJA/07/2017 tanggal 21 Juli 2017;
- f. Surat peringatan III Nomor 335/BJA/09/2017 tanggal 30 September 2017.

Hal 17 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat II pada pokoknya dilakukan guna memenuhi bunyi **Akta Pemberian Hak Tanggungan** Nomor 1718/2016 tanggal 20 Desember 2016 yang berkepalanya **Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**. “Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut berfungsi guna menjamin hutang-piutang antara Pihak pertama-Debitor (Pemberi Hak Tanggungan) dengan Pihak Kedua-Kreditor (Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama)”.

17. Bahwa berdasarkan **Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan** disebutkan bahwa “Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan Irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan Eksekutorial pada sertifikat hak Tanggungan sehingga apabila debitor cidera janji, harus siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan Peraturan Hukum Acara Perdata”.

18. Bahwa berdasarkan hal tersebut dan setelah Tergugat I melakukan pengurusan terhadap piutang tersebut, maka Tergugat I kemudian meminta untuk dilakukan lelang oleh Tergugat II yang tidak lain guna memenuhi ketentuan bunyi **Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** dan bunyi klausula **Akta Pemberian Hak Tanggungan** Nomor 1718/2016 tanggal 20 Desember 2016 yang berbunyi: “**Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, kreditor 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.**

Hal 18 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan.

e. **Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor.**

f. **Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.**

19. Bahwa guna memenuhi asas publisitas, terhadap pelelangan atas obyek sengketa telah diumumkan oleh Tergugat II melalui selebaran tanggal 10 Maret 2021 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Tribune Bali tanggal 25 Maret 2021 sebagai pengumuman lelang kedua. Selain itu juga ditayangkan melalui Internet pada alamat <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.

20. Bahwa oleh karena proses pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Tergugat II menolak dengan tegas permintaan Penggugat yang di dalam petitumnya menyatakan lelang yang diperantarai Tergugat II adalah tidak sah/batal demi hukum. Bahwa pembatalan lelang nyata-nyata akan menimbulkan ketidakadilan bagi Tergugat II sebagai perantara lelang yang telah melaksanakan kewajiban hukumnya serta ketidakadilan bagi pembeli lelang yang telah membeli dengan itikad baik dan telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

PENETAPAN NILAI LIMIT TELAH SESUAI DENGAN PROSEDUR

21. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat pada halaman 6 (enam) angka 14 dan angka 17 dalam posita gugatannya yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Para Penggugat merasa dirugikan karena nilai limit objek lelang yang jauh di bawah harga pasar yakni hanya sebesar Rp.230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah), sedangkan menurut Para Penggugat harga pasaran objek sengketa adalah sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).

22. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena dalil/alasan Para Penggugat yang menyatakan barang yang dilelang limitnya terlalu rendah, dapat Tergugat II sampaikan sebagai berikut:

Hal 19 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/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

a. Bahwa harga limit merupakan harga taksaksi yaitu harga pasar setelah dikurangi oleh resiko-resiko yang timbul atau yang mungkin timbul akibat pelelangan, misalnya adanya gugatan seperti halnya pelelangan *a quo*.

b. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, nilai limit lelang adalah harga minimal dalam proses lelang, dan dengan sistem penawaran naik-naik maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal, sehingga harga tertinggilah yang memenangkan lelang. Dengan demikian, harga lelang merupakan cerminan dari harga pasar atas suatu barang yang dijual secara lelang.

23. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan bahwa dalam pelelangan *a quo*, penentuan harga limit telah diatur tata caranya dalam **Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang menyatakan:

1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
- c. harga perkiraan sendiri.

2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

4) Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang *Noneksekusi Sukarela*.

24. Bahwa sesuai dengan ketentuan di atas, penentuan nilai limit dilakukan oleh Penaksir yang merupakan pihak internal penjual atau pihak yang ditunjuk penjual, sebagaimana telah disampaikan oleh Tergugat I berdasarkan laporan nomor 002/APL/BJA/02/2021.

25. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum sehingga sudah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

PELAKSANAAN LELANG TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU

26. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat pada halaman 6 (enam) angka 15 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa pelelangan terhadap objek sengketa bukan merupakan jenis lelang yang telah ditetapkan dan diatur di dalam pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *jo.* Nomor 103/PMK.06/2013 sehingga pelelangan terhadap objek sengketa dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

27. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat tersebut di atas adalah tidak benar karena jelas-jelas di dalam pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jelas-jelas telah diatur bahwa lelang objek sengketa adalah merupakan lelang eksekusi dan tidak terbatas pada **Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan**.

28. Bahwa selain itu dapat pula Tergugat II sampaikan bahwa Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *jo.* Nomor 103/PMK.06/2013 yang dimaksudkan oleh Para Penggugat telah dinyatakan tidak berlaku.

29. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dalil/alasan Pengugat tersebut ditolak atau setidaknya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

30. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat pada posita dan petitum gugatannya di halaman 6 (enam) angka 17 dan 18 serta pada halaman 7 (tujuh) angka 2 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

31. Bahwa terhadap dalil/alasan tersebut di atas adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena tidak ada satupun tindakan dari Tergugat II yang memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang diatur dalam **pasal 1365 KUHPerdata**, yakni:

- a. *adanya suatu perbuatan;*

Hal 21 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
perbuatan tersebut melawan hukum;

- c. adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. adanya kerugian bagi korban; dan
- e. adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian.”

32. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terhadap dalil-dalil/alasan yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

TUNTUTAN GANTI RUGI TIDAK BERDASARKAN HUKUM

33. Bahwa dengan tidak adanya perbuatan/tindakan Tergugat II yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, maka tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan kepada Tergugat II. Oleh karenanya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat yang pada pokoknya menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng.

34. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut adalah sangat mengada-ada dan dalil/alasan Para Penggugat tersebut juga tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

- 1.-----Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat untuk diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
- 2.-- -Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III tersebut di atas telah mengajukan Jawaban tertanggal 25 Agustus 2021, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

Saya Drs. I Wayan Artha sebagai tergugat III.

Seperti pembeli pada umumnya, setelah melihat ada tulisan pengumuman

Hal 22 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan tanah dilelang, saya langsung menghubungi pihak pelelang yaitu PT. BPR Jero Anom, Jalan Dr. Ir. Soekamo, Ruko Dukiih No. 168 Tabanan untuk menanyakan kebenarannya. Disana saya ditunjukkan sertifikat dan harga yang diminta.

Saya mengikuti lelang sesuai dengan persyaratannya, dengan tidak ada maksud untuk berbuat tidak baik, saya hanya mengikuti aturan dan proses lelang. Mengenai bangunan milik masyarakat yang ada di sana, tidak ada masalah, sepanjang lahan tersebut belum saya gunakan.

Saya tetap menghargai siapa pun termasuk istri penggugat yang memang benar satu desa dengan saya, namun karena ini urusan lelang, maka saya hanya menghubungi pihak pelelang, bukan penggugat.

Dengan uraian di atas saya tetap berharap bahwa pemegang hak atas SHM No. 04014 dengan luas 297 m² adalah saya sendiri, Drs. I Wayan Artha;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV tersebut di atas telah mengajukan Jawaban tertanggal 25 Agustus 2021, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

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

2. Bahwa gugatan Para Penggugat salah pihak (**EROR IN PERSON**), jika dikaitkan dengan penempatan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabanan sebagai Tergugat IV. Dimana Tergugat IV hanya semata-mata menjalankan tugas dan fungsi melaksanakan pendaftaran berdasarkan ketentuan yang berlaku, sehingga **gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima**;

3. Bahwa Para Penggugat dalam perkara ini adalah **KABUR (OBSCUUR LIBEL)**, sesuai point 6 primair yaitu memerintahkan kepada Tergugat IV untuk tidak melakukan proses balik nama terlebih dahulu terhadap obyek perkara SHM No. 04014, luas 297 m² yang terletak di Desa Nyitdah, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tananan, Provinsi Bali yang akan dilakukan balik nama menjadi atas nama TERGUGAT III untuk dibatalkan terlebih dahulu demi menghormati hukum yang berjalan karena telah terjadi peralihan Hak

Hal 23 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/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
berdasarkan gelang diproses sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 sehingga **gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima**;

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

II. DALAM POKOK PERKARA.

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

2. Bahwa pada Buku Tanah Hak Milik No. 04014/ Desa Nyitdah terdapat :

-Tercatat Surat Keterangan Pendaftaran Tanah untuk keperluan lelang berdasarkan surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar

No : S-708/WKN.14/KNL.01/2021

Tanggal : 08/03/2021

DI 303 : 3303/2021

Tanggal : 06/04/2021

Telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 107 tentang Pemindahan Hak Dengan Lelang.

Pasal 107 :

Ayat (1) : Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.

Ayat (2) : Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana

Hal 24 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud pada ayat (1) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan.

3. Bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat bahwa perubahan data pendaftaran tanah dan pencatatan peralihan/ pemindahan Hak Milik No. 04014/ Desa Nyitdah, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Luas 297 m2, atas nama I wayan Gunadi, Ni Made Suwitri, dan I Nyoman Mustika Ardana menjadi atas nama Drs. I Wayan Artha berdasarkan kutipan Risalah Lelang Nomor : 308/65/2021, tanggal 08 April 2021 yang dibuat oleh Fitrianiingsih, S.E. selaku Pejabat Lelang.

DI 208 No : 11625/2021

Tanggal : 02/07/2021

DI 307 No : 21485/2021

Tanggal : 07/07/2021

Telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 41 tentang Pemindahan Hak Dengan Lelang.

Pasal 41 :

Ayat (1) : Peralihan Hak melalui Pemindahan hak dengan lelang haknya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

Ayat (2) : selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.

Sehingga peralihan Sertipikat Hak Milik No. 04014/ Desa Nyitdah, atas nama Drs. I Wayan Artha berdasarkan Lelang adalah **SAH**.

4. Bahwa dalil – dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya hanya merupakan dalil – dalil Para Penggugat semata yang sepenuhnya menjadi kewajiban Para Penggugat untuk membuktikannya dipersidangan dan oleh karenanya bukan menjadi

Hal 25 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/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

Tergugat IV tidak membenarkan.

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS, TERGUGAT IV MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENGABULKAN DAN MENERIMA EKSEPSI TERGUGAT IV DAN MENYATAKAN GUGATAN PARA PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA, DENGAN AMARNYA SEBAGAI BERIKUT:

DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi Tergugat IV ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para 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 atas jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut, Para Penggugat mengajukan replik tertanggal 14 September 2021, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan duplik masing-masing tertanggal 21 September 2021;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

- 1.-----Bukti P-1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 5102060203700002 atas nama I Nyoman Budi;
- 2.-----Bukti P-2 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 5102064111700003 atas nama Ni Made Suwetri;
- 3.---Bukti P-3 : Fotokopi Tanda Terima uang sejumlah Rp. 260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) tertanggal 5 Pebruari 2021;
- 4.-----Bukti P-4 : Fotokopi Kuitansi Nomor 198/WKN.14/KNL.01.06/2021 tertanggal 8 April 2021;
- 5.----Bukti P-5 : Fotokopi Tanda Terima SHM No 06634/Desa Dauh Peken atas nama I Made Badra tertanggal 5 Pebruari 2021;
- 6.-----Bukti P-6 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pemenang Lelang Nomor 149/BJA/07/2021 tertanggal 2 Juli 2021;

Hal 26 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 308/65/2021

tertanggal 8 April 2021;

8.-----Bukti P-8 : Fotokopi Print Out Foto;

9.-----Bukti P-9 : Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 5102062003085317
tertanggal 12 Desember 2019;

10.- Bukti P-10 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 5102061103820001
atas nama I Nyoman Mustika Ardana;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti P-1 sampai dengan P-10
tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya di mana
bukti sesuai asli, kecuali bukti P-4, P-6, P-7, dan P-8 adalah fotokopi;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Para Penggugat di persidangan
tidak mengajukan alat bukti lainnya;

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

1. Bukti T.I-1 : Fotokopi Surat Permohonan Kredit Nomor
021/SPK/KU/KP/10/2016 tertanggal 22 Oktober 2016;
2. Bukti T.I-2 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 4014/Desa Nyitdah
atas nama I Wayan Gunadi, Ni Made Suwitri dan I Nyoman Mustika
Ardana;
3. Bukti T.I-3 : Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor
2.507468/KU/BJA/10/2016 tertanggal 28 Oktober 2016;
4. Bukti T.I-4 : Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00432/2017
atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat
Anom;
5. Bukti T.I-5 : Fotokopi Daftar Riwayat Pembayaran tertanggal 15
April 2021;
6. Bukti T.I-6 : Fotokopi Surat Peringatan Hutang I Nomor
028/BJA/05/2017 tertanggal 10 Mei 2017;
7. Bukti T.I-7 : Fotokopi Surat Peringatan Hutang II Nomor
0252/BJA/07/2017 tertanggal 21 Juli 2017;
8. Bukti T.I-8 : Fotokopi Surat Peringatan Hutang III Nomor
335/BJA/09/2017 tertanggal 30 September 2017;
9. Bukti T.I-9 : Fotokopi Surat Peringatan Terakhir Nomor
001SP//BJA/02/2021 tertanggal 2 Pebruari 2021;
10. Bukti T.I-10 : Fotokopi Catatan Tanda Terima Surat Peringatan;

Hal 27 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti T.I-11 : Fotokopi Surat Permohonan Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 32/BJA/02/2021 tertanggal 9 Pebruari 2021;
12. Bukti T.I-12 : Fotokopi Daftar dan Tempat Objek Barang yang akan Dijual Lelang serta Harga Limit tertanggal 9 Pebruari 2021;
13. Bukti T.I-13 : Fotokopi Daftar Debitur yang Agunannya akan Dijual Lelang tertanggal 9 Pebruari 2021;
14. Bukti T.I-14 : Fotokopi Perincian Hutang Nomor 043/BJA/02/2021 tertanggal 9 Pebruari 2021;
15. Bukti T.I-15 : Fotokopi Surat Pernyataan Nomor 33/BJA/02/2021 tertanggal 9 Pebruari 2021;
16. Bukti T.I-16 : Fotokopi Laporan Penilaian Aset Interen PT BPR Jero Anom atas SHM Nomor 04014 tertanggal 4 Pebruari 2021;
17. Bukti T.I-17 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Nomor 001/SP-BJA/03/2021 tertanggal 10 Maret 2021;
18. Bukti T.I-18 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Nomor 002/SP-BJA/03/2021 tertanggal 10 Maret 2021;
19. Bukti T.I-19 : Fotokopi Pengumuman Lelang I (Pertama) tertanggal 10 Maret 2021;
20. Bukti T.I-20 : Fotokopi Pengumuman Lelang II (Kedua) tertanggal 10 Maret 2021;
21. Bukti T.I-21 : Fotokopi Ralat Pengumuman Lelang tertanggal 31 Maret 2021;
22. Bukti T.I-22 : Fotokopi Pengumuman Lelang II (Kedua) di Surat Kabar Tribun Bali tertanggal 25 Maret 2021;
23. Bukti T.I-23 : Fotokopi Foto-Foto;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti T.I-1 sampai dengan T.I-23 tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya di mana bukti sesuai asli, kecuali bukti T.I-2, T.I-4, T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-16 dan T.I-23 adalah fotokopi;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat I di persidangan mengajukan bukti saksi sebanyak 1 (satu) orang yang didengar keterangannya di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Ni Made Fina Karnita
 - Bahwa saksi bekerja di BPR Jero Anom;
 - Bahwa permohonan kredit diajukan oleh I Nyoman Mustika Ardana;

Hal 28 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada saat penandatanganan kredit tersebut I Nyoman Mustika Ardana hadir;

- Bahwa kredit atas nama I Nyoman Mustika Ardana tersebut termasuk kredit macet;
- Bahwa setelah kredit tidak lancar, pihak BPR Jero Anom melakukan pembinaan kepada nasabah kredit yang macet tersebut, di mana saat pembinaan Para Penggugat hadir dan berjanji akan membayar kredit sesuai kemampuannya namun tidak ada kelanjutan;
- Bahwa karena kredit macet selanjutnya pihak BPR Jero Anom melakukan pelelangan terhadap jaminan kredit melalui KPKNL, namun saat itu tidak ada peserta lelang sehingga lelang tidak berjalan;
- Bahwa BPR Jero Anom tetap berkoordinasi dengan KPKNL Denpasar lalu dilakukan pelelangan melalui pihak ketiga;
- Bahwa jaminan kredit I Nyoman Mustika Ardana adalah SHM atas nama I Wayan Gunadi, Ni Made Suwitri dan I Nyoman Mustika Ardana;
- Bahwa I Wayan Gunadi dan Ni Made Suwitri ikut menandatangani perjanjian kredit tersebut;
- Bahwa sebelum melakukan pelelangan, BPR Jero Anom sudah mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali namun tetap tidak ada pembayaran;
- Bahwa pada saat melakukan pembinaan, BPR Jero Anom hanya bertemu dengan Penggugat I dan Penggugat I berjanji akan membayar sesuai kemampuan namun tidak ada kelanjutan;
- Bahwa terhadap jaminan hutang sudah diletakkan hak tanggungan;
- Bahwa saat dilakukan pelelangan sudah ada pemberitahuan kepada debitur I Nyoman Mustika Ardana, maupun kepada penjamin yaitu I Wayan Gunadi, Ni Made Suwitri dan I Nyoman Budi;
- Bahwa tidak ada upaya dari Para Penggugat untuk menghentikan pelelangan tersebut;
- Bahwa yang memenangkan pelelangan tersebut adalah Tergugat III;

Terhadap keterangan saksi tersebut, baik Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV akan menanggapi dalam kesimpulan;

Hal 29 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat II

mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti T.II-1 : Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 2.507468/KU/BJA/10/2016 tertanggal 28 Oktober 2016;
2. Bukti T.II-2 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 4014/Desa Nyitdah atas nama I Wayan Gunadi, Ni Made Suwitri dan I Nyoman Mustika Ardana;
3. Bukti T.II-3a : Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00432/2017 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Anom;
4. Bukti T.II-3b : Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1718/2016 tertanggal 20 Desember 2016;
5. Bukti T.II-4 : Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 166/Ket-51.02/IV/2021 tertanggal 6 April 2021;
6. Bukti T.II-5a : Fotokopi Surat Peringatan Hutang I Nomor 028/BJA/05/2017 tertanggal 10 Mei 2017;
7. Bukti T.II-5b : Fotokopi Surat Peringatan Hutang II Nomor 0252/BJA/07/2017 tertanggal 21 Juli 2017;
8. Bukti T.II-5c : Fotokopi Surat Peringatan Hutang III Nomor 335/BJA/09/2017 tertanggal 30 September 2017;
9. Bukti T.II-5d : Fotokopi Surat Peringatan Terakhir Nomor 001SP//BJA/02/2021 tertanggal 2 Pebruari 2021;
10. Bukti T.II-6 : Fotokopi Surat Permohonan Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 9 Pebruari 2021;
11. Bukti T.II-7 : Fotokopi Surat Pernyataan Nomor 33/BJA/02/2021 tertanggal 9 Pebruari 2021;
12. Bukti T.II-8 : Fotokopi Perincian Hutang Nomor 043/BJA/02/2021 tertanggal 9 Pebruari 2021;
13. Bukti T.II-9 : Fotokopi Daftar dan Tempat Objek Barang yang akan Dijual Lelang serta Harga Limit tertanggal 9 Pebruari 2021;
14. Bukti T.II-10 : Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-709/WKN.14/KNL.01/2021 tertanggal 8 Maret 2021;
15. Bukti T.II-11a : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Nomor 001/SP-BJA/03/2021 tertanggal 10 Maret 2021;
16. Bukti T.II-11b : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Nomor 002/SP-BJA/03/2021 tertanggal 10 Maret 2021;

Hal 30 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/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 Fotokopi Pengumuman Lelang I (Pertama) tertanggal

10 Maret 2021;

18. Bukti T.II-12b : Fotokopi Pengumuman Lelang II (Kedua) di Surat Kabar Tribun Bali tertanggal 25 Maret 2021;

19. Bukti T.II-12c : Fotokopi Ralat Pengumuman Lelang tertanggal 31 Maret 2021;

20. Bukti T.II-13 : Fotokopi Risalah Lelang Nomor 308/65/2021 tertanggal 8 April 2021;

21. Bukti T.II-14 : Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti T.II-1 sampai dengan T.II-14 tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya di mana bukti sesuai asli, kecuali bukti T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5a, T.II-5b, T.II-5c, T.II-5d, T.II-11a, T.II-11b, T.II-12a dan T.II-14 adalah fotokopi;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan alat bukti lain dalam perkara ini;

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

1. Bukti T.III-1 : Fotokopi Hasil Pelaksanaan Lelang;
2. Bukti T.III-2 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 4014/Desa Nyitdah atas nama Drs. I Wayan Artha;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti T.III-1 sampai dengan T.III-2 tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya di mana bukti sesuai asli, kecuali bukti T.III-1 adalah fotokopi;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan alat bukti lain dalam perkara ini;

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

1. Bukti T.IV-1 : Fotokopi Buku Tanah Nomor 4014/Desa Nyitdah atas nama Drs. I Wayan Artha;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti T.IV-1 tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya di mana bukti sesuai asli;

Hal 31 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mengajukan alat bukti lain dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di persidangan Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 19 Oktober 2021, selanjutnya Para Pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara pemeriksaan perkara ini dianggap termasuk dan ikut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA :

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam jawabannya sebelum menjawab pokok perkara telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa gugatan Para Penggugat salah pihak (**EROR IN PERSON**), jika dikaitkan dengan penempatan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabanan sebagai Tergugat IV. Dimana Tergugat IV hanya semata-mata menjalankan tugas dan fungsi melaksanakan pendaftaran berdasarkan ketentuan yang berlaku, sehingga **gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;**
- Bahwa Para Penggugat dalam perkara ini adalah **KABUR (OBSCUUR LIBEL)**, sesuai point 6 primair yaitu memerintahkan kepada Tergugat IV untuk tidak melakukan proses balik nama terlebih dahulu terhadap obyek berperkara SHM No. 04014, luas 297 m2 yang terletak di Desa Nyitdah, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tananan, Provinsi Bali yang akan dilakukan balik nama menjadi atas nama TERGUGAT III untuk dibatalkan terlebih dahulu demi menghormati hukum yang berjalan karena telah terjadi peralihan Hak berdasarkan Lelang diproses sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 sehingga **gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;**

Hal 32 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam repliknya pada pokoknya membantah eksepsi Tergugat IV tersebut dengan menyatakan pada pokoknya ditariknya Tergugat IV dalam perkara ini karena Tergugat IV telah melaksanakan proses balik nama yang dimohonkan Tergugat III sebagai pemenang lelang, padahal nyatanya hasil pelaksanaan lelang tersebut telah cacat pelaksanaannya sehingga ada hubungan hukum antara Tergugat IV dengan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa tujuan dari eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa menurut doktrin/ ilmu hukum acara perdata eksepsi dibagi dalam yaitu eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara) dan eksepsi materiil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil);

Menimbang, bahwa yang termasuk eksepsi prosesuil adalah eksepsi prosesuil mengenai kompetensi maupun eksepsi prosesuil di luar kompetensi atau kewenangan mengadili ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam putusan ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsti lain di luar eksepsi tentang kewenangan mengadili tersebut di mana berdasarkan pasal 162 Rbg penyelesaian eksepsi di luar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersama-sama secara keseluruhan dalam putusan akhir;

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

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat IV tersebut, dapat dikelompokkan, antara lain :

1. Eksepsi gugatan Penggugat *Error in persona*;

Menimbang, bahwa setelah membaca petitum dan posita gugatan Penggugat, maka pada dasarnya Para Penggugat mendasarkan gugatannya pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan pelelangan terhadap SHM Nomor 4014/Desa Nyitdah, di mana Tergugat III selaku pemenang lelang telah melakukan proses balik nama atas SHM Nomor 4014/Desa Nyitdah di Penggugat IV;

Hal 33 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut dikaitkan dengan petitum gugatan Para Penggugat angka 6 yang meminta Tergugat IV untuk tidak melakukan proses balik nama atas SHM Nomor 4014/Desa Nyitdah, maka Majelis Hakim melihat ada tuntutan Para Penggugat kepada Tergugat IV dalam melakukan proses balik nama SHM Nomor 4014/Desa Nyitdah, sedangkan mengenai apakah proses balik nama tersebut sudah terlaksana atau apakah ada perbuatan melawan hukum terkait proses balik nama tersebut, maka inilah yang kemudian harus dibuktikan para pihak dalam pemeriksaan pokok perkara. Dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat IV tentang gugatan Para Penggugat error in persona tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan harus dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa PARA PENGGUGAT merupakan suami istri, yang beralamat di BR Kebon RT. 000 RW. 000 Desa Nyitdah, Kec. Kediri Kab. Tabanan, Bali. Yang memiliki SHM No. 04014, luas 297 m² yang terletak di Desa Nyitdah Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan Provinsi Bali. Yang dipinjam oleh saudara I Nyoman Mustika Ardana yang beralamat di BR Kebon RT. 000 RW. 000 Desa Nyitdah, Kec. Kediri Kab. Tabanan, Bali untuk dijadikan agunan di PT. BPR JERO ANOM, Jalan Dr. Ir. Soekarno Ruko Dukuh No. 168 Tabanan/TERGUGAT I. Dan mendapatkan plapon pinjaman kredit sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah);
2. Bahwa PARA PENGGUGAT pada waktu penandatanganan kredit juga telah dilibatkan untuk ikut serta menandatangani perjanjian kredit sebagai pemilik hak, atas SHM yang dijaminkan oleh saudara I Nyoman Mustika Ardana atas dilibatkannya PARA PENGGUGAT dalam perjanjian kredit tersebut PARA PENGGUGAT secara menurut hukum mempunyai hubungan hukum dengan TERGUGAT I, sangatlah tepat apabila PENGGUGAT menyeret TERGUGAT I menjadi TERGUGAT. Karena PARA PENGGUGAT sudah sangat dirugikan atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap hak milik PENGGUGAT II karena sebelum pelaksanaan lelang tertanggal 8 April 2021 PARA PENGGUGAT sudah ada niat baik dengan menebus salah satu SHM yang menjadi

Hal 34 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I untuk menutup salah satu perjanjian kredit dengan membayar sebesar Rp. 260.000.000,- tetapi dalam hal ini TERGUGAT I tidak ada kebijaksanaanya atas pembayaran pada tanggal 5 Februari 2021 gak sampai 2 bulan TERGUGAT I melakukan pelaksanaan lelang terhadap obyek hak milik PARA PENGGUGAT;

3. Bahwa atas jaminan SHM No. 04014 yang dijaminan oleh I Nyoman Mustika Ardana sebagaimana diketahui bersama telah berdiri bangunan hak milik masyarakat yang dalam hal ini bernilai sebesar Rp. 100.000.000,- TERGUGAT I sebelumnya sudah diberitahu oleh PARA PENGGUGAT, berarti dalam hal ini TERGUGAT I sudah mengetahui atas hak milik masyarakat berupa bangunan, tetapi TERGUGAT I masih saja melakukan pelaksanaan lelang pada tanggal 08 April 2021. Atas pelaksanaan lelang tersebut akhirnya membuat masyarakat yang memiliki bangunan tersebut menjadi ribut dan tidak terima, oleh karenanya yang mulia majelis hakim, demi kerukunan antar masyarakat saya mohon atas pelaksanaan yang dilaksanakan pada tanggal 08 April 2021, pukul 11.10 waktu indonesia tengah aplikasi lelang melalui internet sesuai waktu indonesia barat mohon dibatalkan terlebih dahulu demi kerukunan berbangsa dan bernegara;

4. Bahwa TERGUGAT I sebelum melakukan pelaksanaan lelang, seharusnya TERGUGAT I menyelesaikan perkara ini melalui cara kekeluargaan atau dengan menempuh jalur hukum terlebih dahulu, karena atas pelaksanaan lelang hak tanggungan yang sudah dilakukan TERGUGAT I bukan hak milik pribadi nasabah melainkan hak bersama dari beberapa saudara yang masih memegang atas nama dalam SHM No. 04014 tersebut itu saudara PENGGUGAT II. Dan selain itu juga ada berupa bangunan milik warga, bagaimana bisa TERGUGAT I mengambil langkah semudah itu untuk melakukan eksekusi hak tanggungan terhadap hak milik PENGGUGAT II tanpa terlebih dahulu menyelesaikan secara kekeluargaan atau hukum;

5. Bahwa atas tindakan yang dilakukan TERGUGAT I tersebut sangatlah melawan hukum, karena atas tindakan TERGUGAT I dilakukan tanpa di dahului upaya penyelesaian secara kekeluargaan atau menempuh hukum kalau memang dalam hal ini I Nyoman Mustika Ardana dinyatakan tidak bisa membayar angsuran, TERGUGAT I bisa melakukan upaya hukum kepada I Nyoman Mustika Ardana ke Pengadilan Negeri Tabanan untuk mempertanggungjawabkan hutangnya kepada TERGUGAT I kalau

Hal 35 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memang tidak mau membayar biar yang mulia hakim yang memutuskan bahwa gugatan ini dilakukan PARA PENGGUGAT sebagai upaya meminta keadilan di Pengadilan Negeri Tabanan atas tindakan TERGUGAT I yang sudah keluar dari jalur hukum. Atas pelaksanaan lelang yang dilakukan telah banyak mengandung unsur cacat pelaksanaannya dimana atas suatu pelaksanaan lelang terdapat obyek hak milik orang lain itu tidak dapat dilaksanakan eksekusi hak tanggungan. Karena akan menimbulkan suatu permasalahan dikemudian hari. Karena itu yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili atas pelaksanaan lelang yang sudah dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II namun mohon dibatalkan terlebih dahulu. Serta memberikan kesempatan/waktu kepada NASABAH untuk menyelesaikannya dan sebagai bentuk pertanggungjawabannya NASABAH / I NYOMAN MUSTIKA ARDANA selama 2 tahun. Dengan mengingat, memperhatikan serta mempertimbangkan sebelum pelaksanaan lelang atas obyek SHM No. 04014 keluarga PENGGUGAT juga telah mendapat penyelesaian dari keluarga PARA PENGGUGAT untuk mengambil salah satu sertifikat yang dijamin oleh NASABAH yaitu SHM No. 06634 sebagaimana posita angka 5 dibawah sebesar Rp. 260.000.000,- oleh karenanya berdasarkan uraian yang sudah PARA PENGGUGAT sebutkan memohon untuk dijadikan sebuah pertimbangan;

6. Bahwa pada tanggal 05 Februari 2021 PARA PENGGUGAT dan keluarga secara gotong royong mengambil dan melunasi kredit dari salah satu perjanjian kredit di tempat TERGUGAT I sebesar Rp. 260.000.000,- untuk mengambil sertifikat hak milik No. 06634 terletak di Desa Dauh Peken atas nama I MADE BADRA, seharusnya TERGUGAT I bisa memberikan pertimbangan dan kebijaksanaan karena di musim pandemi saat ini, uang sebesar Rp. 260.000.000,- sangatlah besar. Ketidakterimaan PARA PENGGUGAT dalam hal ini TERGUGAT I telah melakukan pelaksanaan lelang yang hanya tidak berselang lama dari pelunasan sebesar Rp. 260.000.000,- karena itu PARA PENGGUGAT memohon kepada yang mulia majelis hakim seharusnya TERGUGAT I bisa mempertimbangkan untuk dijadikan kebijaksanaan, tetapi dalam hal ini TERGUGAT I terkesan sengaja memaksakan kehendak untuk melakukan pelaksanaan lelang tersebut;

7. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan pelaksanaan lelang pada tanggal 08 April 2021, pukul 11.10 waktu indonesia tengah aplikasi lelang

Hal 36 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id waktu indonesia barat melalui TERGUGAT II

terhadap SHM No. 04014, luas 297 m² yang terletak di Br. Kebon Desa Nyitdah Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan Provinsi Bali milik istri PENGGUGAT, yang dalam hal ini atas obyek yang telah terlelang tersebut terdapat hak milik masyarakat BR Kebon RT. 000 RW. 000 Desa Nyitdah, Kec. Kediri Kab. Tabanan, Bali yang bukan masuk hak tanggungan / bukan ikut menjadi jaminan. Pada waktu TERGUGAT I melakukan peninjauan lokasi untuk melakukan appraisal aset juga dijelaskan oleh PARA PENGGUGAT. Selain itu juga oleh pemilik aset tersebut juga menjelaskan kalau bangunan yang berdiri itu merupakan milik masyarakat yang dipergunakan untuk kegiatan sosial dan keagamaan, bukan merupakan bagian dari hak tanggungan. Karena itu, yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo atas pelaksanaan lelang terhadap obyek yang terdapat hak milik orang lain mohon untuk dibatalkan terlebih dahulu karena menurut hukum maupun menurut akal pelaksanaan lelang yang dimana terdapat hak milik orang lain yang bukan merupakan suatu jaminan wajib dibatalkan demi hukum;

8. Bahwa TERGUGAT II dalam hal ini juga turut bertanggungjawab atas apa yang sudah dilakukannya yaitu melakukan pelaksanaan lelang pada hari kamis tanggal 08 April 2021 tanpa disertai peninjauan obyek terlebih dahulu. Ini juga suatu kesalahan yang menyebabkan pelaksanaan lelang tersebut menjadi tidak memenuhi syarat formil. Subyek dan obyek tidak tepat dilakukan pelaksanaan lelang. Dimana atas obyek tersebut telah terdapat hak milik orang lain yang tidak masuk menjadi jaminan. Atas tindakan TERGUGAT II tersebut sangatlah pantas PARA PENGGUGAT menyeret TERGUGAT II menjadi TERGUGAT. Dan atas apa yang dilakukan oleh TERGUGAT II sangat merugikan PARA PENGGUGAT, baik formil maupun materil. Oleh karenanya atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II wajib dibatalkan;

9. Bahwa TERGUGAT III telah menjadi peserta lelang/pembeli dalam pelaksanaan lelang tersebut yang dalam hal ini masih satu Banjar Adat dengan istri PENGGUGAT selaku pemilik SHM No. 04014 luas 297 m² yang terletak di Br. Kebon Desa Nyitdah Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan Provinsi Bali dan diketahui PENGGUGAT, TERGUGAT III sangatlah mengetahui kalau lahan yang akan dilelang itu telah terdapat hak milik masyarakat untuk kegiatan bakti sosial. Kalau memang

Hal 37 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
TERGUGAT III berniat baik, seharusnya TERGUGAT III bisa mendatangi pemilik aset / PARA PENGGUGAT untuk mengkoordinasi menanyakan apakah benar aset tersebut akan dijual melalui lelang. Tentu upaya ini menjadi langkah atau niat baik. Tapi dalam hal ini TERGUGAT III tidak melakukannya. Oleh karenanya yang mulia majelis hakim mohon uraian ini dijadikan pertimbangan selanjutnya. TERGUGAT III merupakan tetangga istri PENGGUGAT karena masih satu desa dan dalam hal ini TERGUGAT III tidak mau menemui pemilik hak sebelum membeli obyek tersebut, dapat disimpulkan TERGUGAT III sudah memiliki niat buruk ingin menguasai obyek hak milik karena itu juga antara TERGUGAT III dan PARA PENGGUGAT tidak pernah melakukan jual beli dengan cara yang sebenarnya;

10. Bahwa PARA PENGGUGAT juga mengikutsertakan TERGUGAT IV menjadi TERGUGAT agar tidak melakukan proses balik nama atas obyek SHM No. 04014, luas 297 m² yang terletak di Desa Nyitdah Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan Provinsi Bali. Dan apabila telah dilakukan proses balik nama, maka TERGUGAT IV memiliki tanggungjawab untuk membatalkan proses balik nama tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada posita point 2 dan point 6, PARA PENGGUGAT menyatakan menutup salah satu kredit dengan membayar sebesar Rp. 260.000.000, padahal yang terjadi adalah PENGGUGAT I membeli jaminan kredit dari debitur macet yang dimana saat debitur yang bersangkutan datang ke kantor TERGUGAT I, debitur tersebut menyerahkan sepenuhnya tindak lanjut kepada PENGGUGAT I secara lisan untuk menyelesaikan permasalahan kredit tersebut. Saat itu kredit dan agunan kredit berupa sertifikat tersebut adalah atas nama I MADE BADRA bukan atas nama PARA PENGGUGAT;
2. Bahwa pada posita point 3 dan point 7, PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa masyarakat menjadi ribut dan tidak terima karena Bagunan yang berdiri di atas jaminan SHM No. 0414 ikut serta di masukkan lelang pada tanggal 08 April 2021. Padahal yang terjadi, pada saat lelang itu berakhir, TERGUGAT I dan TERGUGAT III telah bersurat dan mendatangi Kelian Dinas, Kelian Adat dan Kantor Kepala Desa Br Kebon Desa Nyitdah Kee. Kediri Kab.

Hal 38 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id TERGUGAT I sudah tidak bisa memberikan toleransi lagi kepada PARA PENGGUGAT dan saudara I Nyoman Mustika Ardana. Lelang pertama di adakan pada tanggal 20 November 2019 dengan harga limit sebesar Rp. 378.675.000,- dan tidak ada penawaran yang masuk karena di nilai harga terbilang cukup tinggi dan tidak sesuai dengan harga pasar saat itu. Pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan SOP yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat dalam posita gugatannya pada halaman 2 (dua) pada angka 3 dan 4 dan dalam petitum gugatan pada halaman 8 (delapan) angka 4 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa pelelangan terhadap objek sengketa adalah cacat hukum dan harus dibatalkan karena terdapat bangunan hak milik masyarakat Br. Kebon Desa Nyitdah yang tidak ikut dijaminan sebagai jaminan hutang namun tetap dilelang;
2. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat tersebut adalah tidak benar dan hanya bersifat coba-coba karena jelas-jelas Para Penggugat (khususnya NI Made Suwitri) sendiri selaku pihak yang ikut menandatangani Perjanjian Kredit dengan Tergugat I seharusnya telah mengetahui objek jaminan hutangnya. Hal ini terbukti di dalam Perjanjian Kredit Nomor 2.507468/KU/BJA/10/2016 tanggal 28 Oktober 2016 pada pasal 9 disebutkan pada pokoknya yang menjadi objek jaminan hutang adalah sebidang tanah untuk pertanian atau perumahan beserta bangunan dan/atau segala sesuatu yang tumbuh di atasnya sebagaimana dengan tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 4014/Desa Nyitdah tanggal 19 Juni 2006;
3. Bahwa dengan demikian jelas bahwa Para Pengugat telah mengetahui konsekuensi dari kelalaian dalam pelunasan hutangnya sehingga jelas bahwa objek yang dilelang telah sesuai dengan objek jaminan hutang Para Penggugat pada saat melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat I;
4. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan guna memenuhi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996. Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4

Hal 40 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan tegas dinyatakan bahwa **Kreditor Hak**

Tanggunggan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie;

5. Bahwa selain itu juga, berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa *Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan ketentuan ayat ini dimaksudkan utuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan **Parate Executie**;*

6. Bahwa dengan demikian, pelelangan eksekusi terhadap obyek sengketa yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II adalah sah dan berdasarkan hukum karena jelas-jelas Para Penggugat telah beritikad tidak baik dengan tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I;

7. Bahwa selain itu, terhadap permintaan pelelangan yang dimohonkan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. SHM Nomor 04014/Desa Nyitdah seluas 297 m2 terletak di Desa Nyitdah, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabana, Bali;
- b. Surat Permohonan Lelang Nomor 32/BJA/02/2021 tanggal 9 Februari 2021;
- c. Surat Pernyataan dari Tergugat I Nomor 33/BJA/02/2021 tanggal 9 Februari 2021 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata/tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang dan membebaskan segala tuntutan yang ditujukan kepada Tergugat II selaku pelaksana lelang ;
- d. Surat Peringatan I Nomor 028/BJA/05/2017 tanggal 10 Mei 2017;
- e. Surat Peringatan II Nomor 0252/BJA/07/2017 tanggal 21 Juli 2017;
- f. Surat peringatan III Nomor 335/BJA/09/2017 tanggal 30 September 2017.

8. Bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat II pada pokoknya dilakukan guna memenuhi bunyi **Akta Pemberian Hak Tanggungan** Nomor 1718/2016 tanggal 20 Desember 2016 yang berkepal **Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**. "Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut berfungsi guna menjamin

Hal 41 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/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
putusan.mahkamahagung.go.id
Pihak pertama-Debitur (Pemberi Hak Tanggungan) dengan Pihak Kedua-Kreditor (Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama)";

9. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena dalil/alasan Para Penggugat yang menyatakan barang yang dilelang limitnya terlalu rendah, dapat Tergugat II sampaikan sebagai berikut:

a. Bahwa harga limit merupakan harga taksaksi yaitu harga pasar setelah dikurangi oleh resiko-resiko yang timbul atau yang mungkin timbul akibat pelelangan, misalnya adanya gugatan seperti halnya pelelangan *a quo*.

b. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, nilai limit lelang adalah harga minimal dalam proses lelang, dan dengan sistem penawaran naik-naik maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal, sehingga harga tertinggilah yang memenangkan lelang. Dengan demikian, harga lelang merupakan cerminan dari harga pasar atas suatu barang yang dijual secara lelang.

10. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat pada halaman 6 (enam) angka 15 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa pelelangan terhadap objek sengketa bukan merupakan jenis lelang yang telah ditetapkan dan diatur di dalam pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *jo.* Nomor 103/PMK.06/2013 sehingga pelelangan terhadap objek sengketa dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

11. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat tersebut di atas adalah tidak benar karena jelas-jelas di dalam pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jelas-jelas telah diatur bahwa lelang objek sengketa adalah merupakan lelang eksekusi dan tidak terbatas pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Seperti pembeli pada umumnya, setelah melihat ada tulisan pengumuman tanah dilelang, saya langsung menghubungi pihak pelelang yaitu PT. BPR Jero Anom, Jalan Dr. Ir. Soekamo, Ruko Dukiih No. 168 Tabanan untuk menanyakan kebenarannya. Disana saya ditunjukkan

Hal 42 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.rsertifikat dan harga yang diminta.

Saya mengikuti lelang sesuai dengan persyaratannya, dengan tidak ada maksud untuk berbuat tidak baik, saya hanya mengikuti aturan dan proses lelang. Mengenai bangunan milik masyarakat yang ada di sana, tidak ada masalah, sspanjang lahan tersebut belum saya gunakan.

Saya tetap menghargai siapa pun termasuk istri penggugat yang memang benar satu desa dengan saya, namun karena ini urusan lelang, maka saya hanya menghubungi pihak pelelang, bukan penggugat.

Dengan uraian di atas saya tetap berharap bahwa pemegang hak atas SHM No. 04014 dengan luas 297 m² adalah saya sendiri, Drs. I Wayan Artha;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat bahwa perubahan data pendaftaran tanah dan pencatatan peralihan/ pemindahan Hak Milik No. 04014/ Desa Nyitdah, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Luas 297 m², atas nama I wayan Gunadi, Ni Made Suwitri, dan I Nyoman Mustika Ardana menjadi atas nama Drs. I Wayan Artha berdasarkan kutipan Risalah Lelang Nomor : 308/65/2021, tanggal 08 April 2021 yang dibuat oleh Fitrianingih, S.E. selaku Pejabat Lelang.

DI 208 No : 11625/2021

Tanggal : 02/07/2021

DI 307 No : 21485/2021

Tanggal : 07/07/2021

Telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 41 tentang Pemindahan Hak Dengan Lelang.

Pasal 41 :

Ayat : Peralihan Hak melalui Pemindahan hak dengan
(1) lelang haknya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

Ayat : selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum
(2) suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi, Kepala Kantor

Hal 43 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.

Sehingga peralihan Sertipikat Hak Milik No. 04014/ Desa Nyitdah, atas nama Drs. I Wayan Artha berdasarkan Lelang adalah SAH.

Menimbang, untuk menguatkan dalil gugatannya itu, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat diberi tanda P-1 sampai dengan bukti P-10 tanpa mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-23 dan 1 (satu) orang saksi yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah yaitu saksi Ni Made Fina Karnita;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-14 tanpa mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat III telah mengajukan bukti surat bertanda T.III-1 sampai dengan T.III-2 tanpa mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat IV telah mengajukan bukti surat bertanda T.IV-1 tanpa mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, maka berpedoman pada pasal 283 R.Bg jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 272/K/Sip/1973 tanggal 27 Nopember 1975, beban pembuktian terlebih dahulu akan dibebankan kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dari gugatan Para Penggugat, jawaban Tergugat I, jawaban Tergugat II, jawaban Tergugat III dan jawaban Tergugat IV, terdapat hal-hal yang diakui oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, yaitu:

Hal 44 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.-----Bahwa gugatan Tergugat I dengan I Nyoman Mustika Ardana terdapat perjanjian kredit sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), di mana Penggugat I dan Penggugat II turut menandatangani perjanjian tersebut sebagai penjamin dengan menyetujui jaminan atas pinjaman tersebut adalah SHM Nomor 4014/Desa Nyitdah;

2.-----Bahwa terhadap obyek jaminan SHM Nomor 4014/Desa Nyitdah tersebut telah dilakukan pelelangan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dan telah dimenangkan oleh pembeli lelang yaitu Tergugat III;

Menimbang, bahwa selanjutnya mencermati gugatan Para Penggugat, maka pada pokoknya gugatan Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan pelelangan terhadap SHM Nomor 4014/Desa Nyitdah, di mana Tergugat III selaku pemenang lelang telah melakukan proses balik nama atas SHM Nomor 4014/Desa Nyitdah di Penggugat IV. Dengan demikian selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Tergugat IV dalam proses pelelangan SHM Nomor 4014/Desa Nyitdah tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah Majelis Hakim uraikan sebelumnya bahwa dasar pelelangan SHM Nomor 4014/Desa Nyitdah oleh Tergugat I melalui Tergugat II adalah perjanjian kredit Nomor 2.507468/KU/BJA/10/2016 tertanggal 28 Oktober 2016 (bukti T.I-3 dan T.II-1), di mana dalam perjanjian kredit tersebut disepakati bahwa I Nyoman Mustika Ardana telah sepakat untuk meminjam uang dari PT. BPR Jero Anom (Tergugat I) sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) selama jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung tanggal 28 Oktober 2016 sampai 28 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa terhadap perjanjian kredit Nomor 2.507468/KU/BJA/10/2016 tertanggal 28 Oktober 2016 (bukti T.I-3 dan T.II-1), telah dijamin SHM Nomor 4014/Desa Nyitdah atas nama I Wayan Gunadi, Ni Made Suwetri, I Nyoman Mustika Ardana, di mana I Wayan Gunadi, Ni Made Suwetri (Tergugat II) dan I Nyoman Budi (Tergugat I) ikut menandatangani perjanjian kredit tersebut sebagai Penjamin;

Menimbang, bahwa selanjutnya SHM Nomor 4014/Desa Nyitdah atas

Hal 45 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/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 mahkamah agung, ini Ni Made Suwitri, I Nyoman Mustika Ardana yang telah dijaminan tersebut diletakkan Hak Tanggungan oleh PT. BPR Jero Anom (Tergugat I) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1718/2016 tertanggal 20 Desember 2016 (bukti T.I-4 dan T.II-3b) sehingga terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00432/2017 atas nama Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I PT. BPR Jero Anom (Tergugat I) (vide bukti T.I-4 dan T.II-3a);

Menimbang, bahwa selanjutnya karena I Nyoman Mustika Ardana tidak melakukan kewajibannya melakukan pembayaran atas pinjaman sebagaimana perjanjian kredit tersebut, maka Tergugat I sebanyak 4 (empat) kali telah mengirimkan teguran berupa Peringatan I, II, III dan peringatan terakhir masing-masing Surat Peringatan Hutang I Nomor 028/BJA/05/2017 tertanggal 10 Mei 2017, Surat Peringatan Hutang II Nomor 0252/BJA/07/2017 tertanggal 21 Juli 2017, Surat Peringatan Hutang III Nomor 335/BJA/09/2017 tertanggal 30 September 2017, dan Surat Peringatan Terakhir Nomor 001SP//BJA/02/2021 tertanggal 2 Pebruari 2021 (vide bukti T.I-6/T.II-5a, T.I-7/T.II-5b, T.I-8/T.II-5c dan T.I-9/T.II-5d), di mana menurut saksi Ni Made Fina Karnita, Penggugat I sempat datang ke tempat Tergugat I dan berjanji akan melunasi hutang I Nyoman Mustika Ardana namun sampai saat ini tidak ada tindak lanjut penyelesaiannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena tidak ada penyelesaian dari I Nyoman Mustika Ardana maupun dari Para Penggugat, selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan lelang terhadap SHM Nomor 4014/Desa Nyistdah tersebut kepada Tergugat II sebagaimana Surat Permohonan Lelang Nomor 32/BJA/02/2021 tertanggal 9 Pebruari 2021 (T.I-11 atau T.II-6);

Menimbang, bahwa terhadap pelaksanaan lelang tersebut, maka Tergugat I telah mengirimkan surat pemberitahuan lelang baik kepada I Nyoman Mustika Ardana maupun kepada Para Penggugat sebagaimana Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Nomor 001/SP-BJA/03/2021 tertanggal 10 Maret 2021 (bukti T.I-17 dan T.II-11a) dan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Nomor 002/SP-BJA/03/2021 tertanggal 10 Maret 2021 (bukti T.I-18 dan T.II-11b);

Hal 46 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pelaksanaan lelang tersebut juga telah diumumkan melalui surat kabar Tribun Bali sebagaimana Pengumuman Lelang I tertanggal 10 Maret 2021, Pengumuman Lelang II tertanggal 25 Maret 2021 serta Ralat Pengumuman Lelang tertanggal 31 Maret 2021 (bukti T.I-19/T.II-12a, bukti T.I-20/T.II-12b dan bukti T.I-21/T.II-12c);

Menimbang, bahwa Pelaksanaan Lelang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah menggantikan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 103/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, di mana dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur bahwa salah satu jenis lelang adalah lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);

Menimbang, bahwa pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 mengatur bahwa "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka terhadap SHM Nomor 4014/Desa Nyitdah yang telah dijaminan oleh I Nyoman Mustika Ardana dan telah disetujui oleh Para Penjaminnya yaitu I Wayan Gunadi dan Para Penggugat sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 2.507468/KU/BJA/10/2016 tertanggal 28 Oktober 2016 dan terhadap SHM Nomor 4014/Desa Nyitdah tersebut telah diletakkan Hak Tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1718/2016 tertanggal 20 Desember 2016 (bukti T.I-4 dan T.II-3b) sehingga terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00432/2017 atas nama Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I PT. BPR Jero Anom (Tergugat I) (vide (bukti T.I-4 dan T.II-3a), maka secara hukum Tergugat II dapat melakukan lelang atas SHM Nomor 4014/Desa Nyitdah atas dasar lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);

Hal 47 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/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 selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah pelaksanaan lelang yang Tergugat I ajukan melalui Tergugat II telah sesuai dengan prosedur lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dikaitkan dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II telah sesuai dengan mekanisme atau prosedur pelaksanaan lelang, dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa obyek lelang adalah barang tidak bergerak berupa tanah yang termasuk dalam jenis lelang eksekusi sebagaimana pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00432/2017 atas nama Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I PT. BPR Jero Anom (Tergugat I) (vide (bukti T.I-4 dan T.II-3a);
2. Bahwa Pemohon Lelang dalam hal ini Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada penyelenggara lelang (Tergugat II) sebagaimana Surat Permohonan Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 32/BJA/02/2021 tertanggal 9 Pebruari 2021 (bukti T.I-II atau T.II-6), di mana dalam permohonan tersebut telah dilampirkan pula hal-hal yang menjadi persyaratan Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang halaman 88-89 yaitu:
 - a. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 2.507468/KU/BJA/10/2016 tertanggal 28 Oktober 2016;
 - b. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00432/2017 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Anom;
 - c. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1718/2016 tertanggal 20 Desember 2016;
 - d. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 4014/Desa Nyitdah atas nama I Wayan Gunadi, Ni Made Suwitri dan I Nyoman Mustika Ardana;

Hal 48 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Surat Peringatan Hutang I Nomor 028/BJA/05/2017

tertanggal 10 Mei 2017;

f. Fotokopi Surat Peringatan Hutang II Nomor 0252/BJA/07/2017 tertanggal 21 Juli 2017;

g. Fotokopi Surat Peringatan Hutang III Nomor 335/BJA/09/2017 tertanggal 30 September 2017;

h. Fotokopi Surat Peringatan Terakhir Nomor 001SP//BJA/02/2021 tertanggal 2 Pebruari 2021;

i. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor 33/BJA/02/2021 tertanggal 9 Pebruari 2021;

j. Fotokopi Perincian Hutang Nomor 043/BJA/02/2021 tertanggal 9 Pebruari 2021;

k. Fotokopi Laporan Penilaian Aset Interen PT BPR Jero Anom atas SHM Nomor 04014 tertanggal 4 Pebruari 2021;

l. Fotokopi Daftar dan Tempat Objek Barang yang akan Dijual Lelang serta Harga Limit tertanggal 9 Pebruari 2021;

3. Bahwa setelah adanya Surat Penetapan Jadwal Lelang dari Tergugat II sebagaimana Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-709/WKN.14/KNL.01/2021 tertanggal 8 Maret 2021 (T.II-10), selanjutnya Tergugat I telah memberitahukan jadwal lelang tersebut kepada debitur (I Nyoman Mustika Ardana) sebagaimana Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Nomor 001/SP-BJA/03/2021 tertanggal 10 Maret 2021 (bukti T.I-17 dan T.II-11a) dan kepada Para Penggugat sebagai Penjamin/pemilik obyek lelang sebagaimana Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Nomor 002/SP-BJA/03/2021 tertanggal 10 Maret 2021 (bukti T.I-18 dan T.II-11b);

4. Bahwa telah dilakukan pengumuman akan pelaksanaan lelang sebanyak 2 (dua) kali dan ralat pengumuman sebanyak 1 (satu) kali sebagaimana Pengumuman Lelang I (Pertama) tertanggal 10 Maret 2021, Pengumuman Lelang II (Kedua) di Surat Kabar Tribun Bali tertanggal 25 Maret 2021 dan Ralat Pengumuman Lelang tertanggal 31 Maret 2021 (bukti T.I-19/T.II-12a, bukti T.I-20/T.II-12b dan bukti T.I-21/T.II-12c);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II adalah telah sah dan sesuai

Hal 49 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan peradilan putusan pengadilan peradilan pelaksanaan lelang yang berlaku atas dasar ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan I Nyoman Mustika Ardana terhadap Perjanjian Kredit Nomor 2.507468/KU/BJA/10/2016 tertanggal 28 Oktober 2016. Dengan demikian tuntutan Para Penggugat sebagaimana petitum angka 2, 3, 4 dan 5 gugatannya adalah tidak beralasan untuk dikabulkan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat sebagaimana petitum angka 6 gugatan Para Penggugat, oleh karena pelaksanaan lelang terhadap obyek lelang berupa SHM Nomor 4014/Desa Nyitdah dinyatakan sah dan sesuai dengan ketentuan petunjuk pelaksanaan lelang, maka proses balik nama yang dilakukan Tergugat III sebagai pemenang lelang terhadap SHM Nomor 4014/Desa Nyitdah juga adalah sah. Dengan demikian tuntutan Para Penggugat sebagaimana petitum angka 6 gugatan tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan ganti rugi yang dituntut oleh Para Penggugat sebagaimana petitum gugatan angka 7 Penggugat pun tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Para Penggugat adalah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka Para Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditaksir hingga saat ini sejumlah Rp1.139.000,00 (satu juta seratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Memperhatikan ketentuan hukum dan pasal-pasal lain dari perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;

Hal 50 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.139.000,00 (satu juta seratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan pada hari : Jumat tanggal 29 Oktober 2021 oleh kami : **LUH SASMITA DEWI, S.H., M.H** sebagai Hakim Ketua, **AYU PUTRI CEMPAKA SARI, S.H., M.H.**, dan **NI NYOMAN MEI MELIANAWATI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SELASA TANGGAL 2 NOPEMBER 2021** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh : **LUH PUTU ADHI YATMIKA** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dihadiri oleh Penggugat I sekaligus sebagai kuasa dari Penggugat II, Kuasa Tergugat I, Tergugat III, tanpa hadirnya Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat IV;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

AYU PUTRI CEMPAKA SARI, SH., MH

LUH SASMITA DEWI, SH., MH

NI NYOMAN MEI MELIANAWATI, SH., MH

PANITERA PENGGANTI,

LUH PUTU ADHI YATMIKA

Perincian biaya :

- | | | |
|---------------------------|-----|-----------|
| 1. Biaya Pendaftaran..... | Rp. | 30.000,- |
| 2. Biaya ATK | Rp. | 50.000,- |
| 3. Biaya Panggilan..... | Rp. | 889.000,- |

Hal 51 dari 52 halaman Putusan Nomor. 227/Pdt.G/2021/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

4.	Biaya perkara	Rp. 50.000,-
5.	Biaya sumpah	Rp. 100.000,-
6.	Materai	Rp. 10.000,-
7.	Redaksi	Rp. 10.000,-

Jumlah Rp. 1.139.000,-

(satu juta seratus tiga puluh sembilan ribu rupiah)