



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

I MADE SUTRISNA, lahir di Tabanan, tanggal 11-11-1946, Jenis Kelamin Laki-laki, bertempat tinggal di Jl. Gatot Subroto II B No.2 Br./Link.Lumbung, Kel/Desa Dangin Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Agama Hindu, Pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. PT. BPR ARUNA NIRMALADUTA, berkedudukan di Jalan Dharma Giri No.99, Buruan, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, Dalam hal ini diwakili oleh I Ketut Gede Mardawa, S.T., selaku Direktur Utama PT. BPR Aruna Nirmaladuta memberikan kuasa kepada I Gede Pasek Pramana, S.H.,M.H. dan kawan-kawan Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di GOPTA LAW FIRM, alamat di Jl. Imam Bonjol No. 445, Denpasar, Bali, Indonesia, Email : goptalawfirm@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 April 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Senin tanggal 22-04-2024, dibawah Register No.: 1558/Daf/2024, sebagai sebagai **Tergugat I**;

2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) DENPASAR, berkedudukan di Jl. Dr. Kusumaatmaja, Gedung Keuangan Negara (GKN) I, Renon, Denpasar, Bali, dalam hal ini diwakili oleh Sudarsono, S.H., LL.M., Kepala Kantor Wilayah DJKN Bali dan Nusa Tenggara, memberikan kuasa kepada I Ketut Arimbawa, S.E., dan kawan-kawan selaku

Halaman 1 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Denpasar, Email : goptalawfirm@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 April 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Rabu tanggal 29-05-2024, dibawah Register No.: 2168/Daf/2024, sebagai sebagai **Tergugat II**;

3. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG

BADAN/PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BADUNG, berkedudukan di Jl. Dewi Saraswati No.3, Seminyak, Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini diwakili oleh Heryanto, S.SiT., M.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung memberikan kuasa kepada Gede Irwan Agustian, S.ST., M.H., dan kawan-kawan kesemuanya sebagai Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung e-mail : pmppbpbadung@gmail.com, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus NOMOR : 1447/SKu-51.03.MP.02.02/IV/2024 tanggal 03 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Rabu tanggal 17-04-2024, dibawah Register No.: 1501/Daf/2024, sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperlihatkan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 27 Maret 2024 dalam Register Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

POSITA

1. Bahwa PENGGUGAT merupakan warga negara Indonesia asli bertempat tinggal sesuai alamat domisili, tetap sesuai dengan identitas

Halaman 2 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT Jl.Gatot Subroto II B No.2 DPS BR/LINK,Lumbung Rt 000 Rw 000,Kel/Desa Dangin Puri Kaja Kecamatan Denpasar Utara,Kota Denpasar,Provinsi Bali.

2. Bahwa PENGGUGAT merupakan orang tua dari saudara Made Budi yang bertempat Tinggal di Jl.Gatot Subroto II B No.2 Dps Br/Link Lumbung sari Dangin Puri Kaja,Denpasar Utara,Kota Denpasar yang dalam hal ini merupakan Nasabah dari PT. BPR Aruna Nirmaladuta yang Berkedudukan di Jalan.Dharma Giri No.99,Buruan,Kecamatan Blahbatuh,Kabupaten Gianyar,Provinsi Bali.

3. Bahwa,anak PENGGUGAT saudara Made Budi telah melakukan perjanjian kredit dengan PT BPR ARUNA NIRMALADUTA,sebagaimana dalam Perjanjian Kredit Tanggal 20 Juni 2019,Perjanjian Kredit Modal Kerja dari BPR Aruna Nirmala Duta No.06,AN.Made Budi dengan surat keputusan Kredit No.006/SKK/AN/VI/2019 dengan besar Pinjaman awal Sebesar Rp.1.000.000.000,00.(Satu Milyar Rupiah).dengan menjaminkan 2 Sertipikat Hak Milik sebagaimana Posita angka 4 dibawah ini.

4. Bahwa,selain sebagai Nasabah di PT BPR Aruna Nirmaladuta,anak PENGGUGAT saudara Made Budi juga telah menjaminkan Dua (2) Sertipikat Hak Milik,

1. SHM No. 9473 Dengan Luas 453 M2 Atas Nama KOMANG HERRY.yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.

2. SHM No. 2650 dengan Luas 13 537 M2 Atas Nama I MADE SUTRISNA yang terletak di Desa Kaliakah, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali.

5. Bahwa atas kedua (2) Sertipikat Hak Milik tersebut di atas telah dijaminkan hutang oleh anak PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sebesar Rp.1.000.000.000,00.(Satu Milyar Rupiah).Pada Tanggal 20 Juni 2019,karena ada biaya Perpanjangan, biaya provisi, Tunggakan bunga dll, Pinjaman menjadi sebesar Rp.1.050.000.000,00.(Satu Milyar Lima Puluh Juta Rupiah).

6. Bahwa Pada Tanggal 05 Mei 2020 Addendum No.002/ADD/AN/V/2020 AN.Made Budi,dengan Pinjaman sebesar Rp.1.050.000.000,00.setelah di Addendum hutang tersebut menjadi sebesar Rp.1.100.000.000,00. Yang meliputi,Tunggakan bunga,denda,dan sisa tunggakan hutang di jumlah menjadi satu

Halaman 3 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Pinjaman anak PENGGUGAT disetiap tahunnya akan bertambah menjadi besar. Addendum tersebut dilakukan oleh TERGUGAT I di tengah kredit yang berstatus quo. Dimana Nasabah sudah tidak ada sumber penghasilan lagi, akan tetapi TERGUGAT I selalu melakukan Addendum disetiap tahunnya.

7. Bahwa sebagaimana tanggal 18 Desember 2020 Addendum No. A0066-IB/AN/2020 an. I MADE BUDI pinjaman yang awal mulanya sebesar Rp. 1.100.000.000,00. menjadi sebesar Rp. 1.166.000.000,00. angka kredit tersebut bertambah karena terdiri dari sisa pokok pinjaman, bunga dan denda + provisi dll.

8. Bahwa untuk selanjutnya pada Tanggal 17 Juni 2022 Addendum PK A0066-ID/AN/2022 pinjaman anak PENGGUGAT saudara MADE BUDI yang semula sebesar Rp. 1.166.000.000,00. Menjadi sebesar Rp. 1.200.980.000,00. terdiri dari sisa pokok, bunga denda, dan provisi di jumlahkan menjadi satu.

9. Bahwa pada Tanggal 17 Februari 2023 Addendum dengan PK 20 dengan Tunggakan pinjaman sebesar Rp. 1.166.000.000,00, setelah dilakukan Addendum Pinjaman Debitur A/N Made Budi/anak PENGGUGAT menjadi Sebesar Rp. 1.273.038.800,00. angka kredit menjadi sebesar itu adalah merupakan Tunggakan pokok ditambahkan dengan bunga denda yang tertunggak serta tambahan provisi dan lain-lain. Setelah adanya beberapa kali dilakukan Addendum, TERGUGAT I sudah tidak memberikan Perpanjangan lagi, kemudian TERGUGAT I memberikan surat panggilan kepada saudara Made Budi/anak PENGGUGAT sebagaimana surat Nomor. 036/SAM/AN/IV/2023 dengan perihal Surat Panggilan, sebagai nasabah yang baik anak PENGGUGAT memenuhi Panggilan tersebut, sebagai nasabah yang baik dan sebagai bentuk Tanggungjawab, nasabah datang dan menghadap, serta menyampaikan kepada pimpinan kalau disuruh melunasi sisa tunggakan hutang debitur/anak PENGGUGAT sanggup tetapi, nasabah meminta waktu untuk menjual semua Asset mana yang laku terjual terlebih dahulu untuk melunasi Tunggakan hutang, karena Permohonan debitur tersebut ditolak oleh TERGUGAT I, kemudian TERGUGAT I memberikan surat Peringatan 1 sampai Surat Peringatan 3 yang terdiri dari Tanggal 21 April 2023 Surat Peringatan 1, Tanggal 05 Mei 2023 Surat Peringatan 2, dan Pada Tanggal 05 Mei 2023 Nasabah/anak PENGGUGAT mengirimkan surat dengan perihal: Mohon

Halaman 4 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Penundaan Pembayaran Pinjaman, yang pada pokok intinya dari surat yang di ajukan nasabah tersebut agar diberikan waktu untuk menjual beberapa Asset sampai laku terjual untuk melunasi, karena hanya itu satu-satunya jalan debitur bisa membayar atau melunasi tunggakan hutangnya, kemudian Nasabah Pada Tanggal 11 Mei 2023 menerima surat balasan dari TERGUGAT I sebagaimana dalam perihal:

10. Tanggapan Permohonan Penundaan Pembayaran Pinjaman, karena Asset yang di jual PENGUGAT dengan anaknya belum laku Terjual kemudian PENGUGAT dan Nasabah mengajukan surat Permohonan penundaan pembayaran pinjaman sampai akhir September 2023, tetapi dijawab oleh TERGUGAT I dengan memberikan surat peringatan ke 3 kepada Debitur anak PENGUGAT.

11. Bahwa, Pada Tanggal 6 Juli 2023 anak PENGUGAT mendapatkan surat Panggilan dari TERGUGAT I sebagaimana surat Nomor.016/SAM/AN/VII/2023 dengan perihal surat: Surat Pemanggilan yang pada intinya saudara Made Budi sebagai pemimjam atau nasabah, serta PENGUGAT sebagai penjamin dalam perjanjian kredit, agar segera mungkin menyelesaikan Tunggakan hutang tersebut, apabila tidak segera diselesaikan maka Asset yang menjadi jaminan dan yang telah diikat Hak Tanggungan akan dilakukan Pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan, menanggapi ancaman lelang tersebut, baik PENGUGAT maupun anaknya, menyampaikan atas penyelesaian kredit ini bisanya hanya menjual Asset karena sumber penghasilan sudah tidak ada lagi, karena itu mohon untuk diberikan kelonggaran waktu untuk menjual, tetapi TERGUGAT I tetap akan melakukan pelaksanaan lelang melalui KPKNL DENPASAR/TERGUGAT II.

12. Bahwa, Pada Tanggal 7 September 2023 setelah PENGUGAT bersama anaknya saudara Made Budi selaku Nasabah telah memenuhi Panggilan dari TERGUGAT I, telah mendapat surat dari TERGUGAT I dengan Perihal Surat: Pernyataan Wanprestasi (Default), yang dilanjutkan pada Tanggal 5 Januari 2024, sebagaimana surat No.005/SAM/AN/II/2024 dengan Perihal surat: Surat Pemberitahuan Pralelang, dan Pada Tanggal 10 Januari 2024 PENGUGAT dan Nasabah mengajukan Permohonan Penihilan bunga berjalan dan biaya lain-lain ditolak oleh TERGUGAT I, TERGUGAT I pada Tanggal 4 Maret

Halaman 5 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024 telah memberikan surat pemberitahuan kepada Nasabah anak PENGUGAT, sebagaimana surat No.006/AN/III/2024,dengan Perihal: Surat Pemberitahuan Jadwal Lelang atas obyek Jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor.9473 dengan Luas 453 M2,Atas Nama Komang Herry yang terletak di Desa Ungasan,Kecamatan Kuta Selatan,Kabupaten Badung,Provinsi Bali.Pada Hari Rabu Tanggal 03 April 2024 Pukul 10.00 WITA (09.00 WIB/Sesuai waktu server).yang bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar,GKN I Denpasar Jalan Dr.Kusuma Atmaja Denpasar.

13. Bahwa, sebagaimana uraian Posita angka 3 sampai dengan posita angka 10 diatas,anak PENGUGAT sebagai Nasabah telah mematuhi dan memenuhi apa yang diperintahkan oleh TERGUGAT I,sebagai bentuk tanggungjawab.akan tetapi atas beberapa Addendum yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada anak PENGUGAT merupakan suatu bentuk penindasan terhadap nasabah yang dalam hal ini sangat tidak berdaya,sehingga memunculkan jumlah pinjaman yang semakin membengkak/atau disebut juga suatu Pengemblungan kredit,hal ini tentu tidak harus dilakukan ditengah kredit yang berstatus quo.

14. Bahwa, TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan yang memenuhi unsur Perbuatan melawan Hukum kepada Nasabah,yaitu ditengah upaya PENGUGAT menjual semua Assetnya untuk melunasi hutang atas nama anaknya saudara Made Budi,TERGUGAT I selalu memberikan penekanan dan intimidasi kepada keluarga PENGUGAT,menakut-nakuti dengan memberikan ancaman lelang kalau pinjaman tidak segera di selesaikan secepatnya atas obyek yang menjadi Jaminan akan dilakukan Eksekusi Hak Tanggungan,Hal ini dikuatkan dengan diterimanya surat Pemberitahuan lelang dari TERGUGAT I sebagaimana surat Nomo.006/AN/III/2024 dengan Perihal surat Pemberitahuan Jadwal Lelang Tertanggal 4 Maret 2024.

15. Bahwa, TERGUGAT I memberikan Surat Pemberitahuan lelang kepada keluarga PENGUGAT/anak PENGUGAT saudara Made Budi Tanpa disertai Nilai/Harga Limit jelas dalam hal ini TERGUGAT I dalam melakukan Pelaksanaan lelang sudah tidak mau terbuka,dan ditutup-tutupi,hal inilah yang membuat PENGUGAT sebagai orang tua PENGUGAT sangat tidak terima dan keberatan,karena TERGUGAT I dalam melakukan Pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Halaman 6 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui TERGUGAT II tidak disertai harga limit jelas tidak memenuhi syarat formil,tidak sah dan BATAL DEMI HUKUM.

16.

Bahwa atas pelaksanaan lelang tersebut lah Para TERGUGAT menjadi Para TERGUGAT pada dasarnya anak PENGGUGAT /Nasabah tidak pernah di mintai ijin terlebih dahulu dari TERGUGAT I,keluarga PENGGUGAT hanya di berikan ancaman untuk lelang asset yang menjadi jaminan,padahal sebelumnya TERGUGAT I sudah di beri tahu PENGGUGAT dan Nasabah , kalau PENGGUGAT bersama keluarga akan menjual seluruh Assetnya untuk menyelesaikan kewajibannya namun kelihatanya TERGUGAT I tidak ada Tanggapan,justru TERGUGAT I memaksa agar hutang anak PENGGUGAT segera untuk di lunasi dengan alasan bank/TERGUGAT I tetap akan melaksanakan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan,Karena itu PENGGUGAT keberatan kepada Para Penyelenggara Lelang,karena sebelumnya belum ada Putusan dari Pengadilan yang menyatakan Nasabah wanprestasi atau ingkar janji.kalau memang saudara Made Budi dinyatakan Ingkar janji atau wanprestasi sebagaimana surat yang diterima dari TERGUGAT I Pada Tanggal 7 September 2023 surat Nomor.006/SAM/AN/IX/2023 dengan Perihal:Pernyataan Wanprestasi (Default).seharusnya TERGUGAT I mengajukan gugatan wanprestasi kepada Nasabah,untuk menguatkan pernyataan wanprestasi,karena itu debitur/ PENGGUGAT menolak dinyatakan wanprestasi,atas dasar Nasabah telah mengikuti Addendum dan bertanggungjawab untuk menyelesaikan kewajiban hutang kepada TERGUGAT I dengan cara menjual Asset akan tetapi TERGUGAT I tidak sabar menunggu,karena itu PENGGUGAT sebagai orang tua Debitur mengucapkan permohonan maaf yang sebesar-besarnya atas keterlambatan angsuran maupun pelunasan,karena PENGGUGAT bersama keluarga betul-betul ingin urusan ini terselesaikan,tetapi PENGGUGAT bersama keluarga bisanya menyelesaikan hutang kepada TERGUGAT I hanya dengan menjual Asset,silahkan dilakukan lelang,tetapi sebelum lelang harus dilakukan Appraisal terlebih dahulu dengan menghadirkan KJPP supaya sesuai dengan harga pasar saat ini,bukan sesuai dengan harga dibawah Hak Tanggungan,dan lagi pula TERGUGAT I melalui surat Penberitahuan lelang tanpa menyertakan harga limit ini juga sudah tidak benar,karena itu PENGGUGAT meminta agar Pelaksanaan lelang ditunda terlebih

Halaman 7 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu.biar tidak terjadi pelanggaran hukum terlalu jauh yang dilakukan oleh TERGUGAT I.

17.

Bahwa TERGUGAT I /KREDITUR/BANK tidak bisa serta merta melelang jaminan/agunan Pemilik/nasabah yang gagal bayar sebelum adanya keputusan dari Pengadilan yang menyatakan Nasabah Wanprestasi,karena itu DEBITUR /PENGGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada PT BPR ARUNA NIRMALADUTA/TERGUGAT karena telah melakukan lelang tanpa adanya putusan dari Pengadilan yang menyatakan debitur telah wanprestasi,dalam hal ini PENGGUGAT sangat keberatan dan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar ,karena ada niat dan upaya PENGGUGAT untuk menyelesaikan.

18.

Bahwa selain itu pula TERGUGAT I juga terus menaikkan status bunga Debitur setelah kredit macet padahal debitur tidak sanggup bayar yang dalam hal ini tidak di benarkan menurut Hukum,bank yang menyatakan kredit macet tapi bunga masih tetap dihitung terus tidaklah di benarkan secara hukum Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.2899 K/Pdt/1994 Tanggal 15 Februari 1996 yang kaidah hukumnya menyatakan: "Bank yang sudah menyatakan suatu kredit macet,maka pada saat itu,kredit harus status quo dan karenanya tidak di perkenankan lagi untuk menambah bunga" karenanya atas tindakan yang di lakukan TERGUGAT I dengan melakukan beberapa kali Addendum/Perjanjian baru yang awal mula Pinjaman Atas Nama Made Budi Sebesar Rp.1.000.000.000,00.(Satu Milyar Rupiah) Tertanggal 20 Juni 2019 (Wabah dunia COVID 19) terakhir di ketahui menjadi sebesar Rp.1.273.038.800,00.(Satu Milyar Dua Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Tiga Puluh Delapan Ribu Delapan Ratus Rupiah).tertanggal 17 Februari 2023.sangat jelas atas apa yang dilakukan TERGUGAT I sangatlah melanggar Hukum dan Melawan Hukum.

19.

Bahwa atas tindakan TERGUGAT I yang masih menaikkan status bunga kredit macet dalam hal ini juga di kuatkan dengan yang tadinya total pinjaman anak PENGGUGAT sebesar Rp.1.000.000.000,00.Tertanggal 20 Juni 2019 ditengah adanya wabah Pandemi Covid 19 saat itu,menjadi sebesar

Halaman 8 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.1.273.038.800,00.tertanggal 17 Februari 2023 mohon untuk dipertimbangkan.

20.

Bahwa TERGUGAT II telah menerima permohonan lelang dari TERGUGAT I ,yang tanpa adanya putusan dari Pengadilan yang menyatakan bahwa kalau PENGGUGAT telah wanprestasi,pernyataan TERGUGAT I yang sepihak tersebut seharusnya tidak dapat di terima oleh TERGUGAT II,tapi kenyataannya TERGUGAT II telah menerima permohonan lelang yang di ajukan sepihak oleh TERGUGAT I,karena itu TERGUGAT II sangat Pantas di seret untuk menjadi TERGUGAT II,seharusnya TERGUGAT II suatu lembaga di bawah naungan Kementerian keuangan RI lebih jeli memperhatikan dan mempertimbangkan pengajuan lelang sebelum menerimanya,biar tidak timbul tuntutan hukum di kemudian hari,karenanya PENGGUGAT sebagai Nasabah yang mempunyai niat baik untuk menyelesaikan dengan menjual semua Assetnya tetapi TERGUGAT I tidak mau menyadari dan tidak mau memberikan kebijaksanaan,dan tetap mengajukan pelaksanaan lelang Pada Hari Rabu Tanggal 03 April 2024 Pada Pukul 10.00 WITA (09.00 WIB/Sesuai Waktu Sever) yang bertempat di KPKNL DENPASAR, sangat jelas memenuhi unsur Perbuatan melawan Hukum,karena itu PENGGUGAT sebagai orang tua Nasabah sekaligus sebagai Penjamin dalam perjanjian Kredit sangat keberatan adanya pelaksanaan lelang tersebut karena tidak diuraikan berapa nilai limitnya,atas hal tersebut PENGGUGAT bersama keluarga telah menderita ancaman kerugian yang sangat besar,karena itu TERGUGAT II dalam hal ini diikutkan menjadi TERGUGAT II.

21.

Bahwa demi menghindari adanya proses balik nama,karena adanya pelaksanaan lelang terhadap obyek jaminan yang bisa saja memunculkan nama pemenang lelang,maka BPN Kabupaten Badung patut di jadikan TERGUGAT III,atas dasar pelaksanaan lelang yang di laksanakan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II tidak berdasarkan putusan dari Pengadilan Negeri yang mempunyai putusan hukum tetap (Inkrah) yang menyatakan debitur telah wanprestasi.karena itu biar tidak terjadi pelanggaran Hukum yang terlalu jauh,BPN Kabupaten Badung juga di jadikan TERGUGAT III biar mengetahui kalau obyek SHM No.9473 dengan luas 453 M2 Atas Nama Komang Herry yang

Halaman 9 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak didesa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan,Kabupaten Badung,Provinsi bali sedang berperkara di Pengadilan Negeri Denpasar.

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

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

Maka dengan segala akibat hukumnya atas tindakan TERGUGAT I yang telah melakukan kesewenang-wenangan dengan mengubah maksimum saldo kredit sebagaimana huruf b diatas merupakan tindakan yang memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdara terkait PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana posita angka 23 di bawah ini.

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

Halaman 10 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama, di hadapan hukum”. Dan pasal 28 huruf G ayat (1) yang berbunyi “Setiap Orang berhak atas Perlindungan, diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman, ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan Hak Asasi”. Sehingga PENGUGAT sebagai kepala keluarga yang ingin menyelamatkan keluarga dan harta benda yang di miliki, dan memiliki niat baik untuk menyelesaikan dengan cara menjual semua Assetnya untuk menyelesaikan Tunggakan hutang anaknya, Menurut Hukum Harus Dilindungi.

24. Bahwa sebagaimana PENGUGAT uraikan dalam posita angka 3 sampai 21 di atas atas tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdata terkait Perbuatan Melawan Hukum dan atas tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut sangat memenuhi syarat – syarat sebagai berikut.

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

dimana debitur telah mendapat ancaman kerugian atas Pelaksanaan lelang yang akan dilakukan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II. serta ancaman-ancaman yang membuat keluarga PENGUGAT mengalami ketakutan atas adanya intimidasi dari TERGUGAT I.

25.

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semestinya melanggar ketentuan peraturan dan undang – undang yang berlaku adalah jelas perbuatan MELAWAN HUKUM

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

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan II membatalkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada hari Rabu Tanggal 03 April 2024 Pukul 10.00 WITA (09:00.WIB/sesuai Waktu Server) yang bertempat di KPKNL Denpasar/TERGUGAT II terhadap obyek Jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor.9473 dengan Luas 453 M2 Atas Nama Komang Herry. yang terletak di Desa Ungasan, kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung,Provinsi Bali.Sampai adanya putusan perkara ini mempunyai Hukum Tetap (Inkrah)
4. Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk tidak melakukan pelaksanaan lelang terhadap obyek Jaminan SHM No.2650 dengan Luas 13 537 M2 Atas Nama I Made Sutrisna/PENGGUGAT yang terletak di Desa Kaliakah,Kecamatan Negara,Kabupaten Jembrana,Provinsi Bali.sampai adanya putusan Perkara ini mempunyai Hukum tetap (Inkrah).
5. menyatakan tidak sah dan batal demi Hukum atas pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan SHM No.9473 dengan Luas 453 M2 Atas Nama Komang Herry yang terletak di Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Provinsi bali,karena tanpa adanya putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan debitur telah wanprestasi
6. Memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk membayar angsuran sebesar Rp.1.000.000,00.(Satu Juta Rupiah)Perbulan selama 3 tahun /sampai Asset milik PENGGUGAT laku terjual untuk melunasi Tunggakan hutang saudara Made Budi.
7. Memberikan waktu/kesempatan kepada anak PENGGUGAT untuk menjual Assetnya sampai laku terjual.
8. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti yang di ajukan oleh PENGGUGAT.

Halaman 12 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini.

SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap sendiri dipersidangan sedangkan Tergugat I, II dan III hadir menghadap kuasanya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Juni 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah memberikan jawaban tertanggal 26 Juni 2024, pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

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

Gugatan A Quo Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima, Karena Masih Ada pihak lain yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit dan perjanjian jaminan yang harus ikut digugat.

- 1.1. Bahwa pokok gugatan **Penggugat** dalam perkara *a quo* adalah mengenai gugatan utang piutang dengan **Tergugat I**, dan juga berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 9473/Desa Ungasan, seluas 453 m², sesuai dengan Surat Ukur tanggal 10 Agustus 2010, Nomor

Halaman 13 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



06973/Ungasan/2010, yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang tercatat atas nama KOMANG HERY yang dilakukan oleh **Tergugat I** dengan perantara **Tergugat II**;

1.2. Bahwa adapun yang menjadi alasan gugatan kurang pihak sebagaimana dimaksud, diantaranya:

- a. Bahwa oleh karena lelang yang dilaksanakan oleh **Tergugat I** adalah lelang berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai akibat tindakan wanprestasinya Debitur I MADE BUDI terhadap perjanjian kredit yang telah disepakati oleh dan antara Debitur I MADE BUDI dengan **Tergugat I**, namun karena Debitur I MADE BUDI sendiri tidak dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan *a quo* dikualifikasikan sebagai gugatan yang mengandung *plurium litis consortium* yakni tidak lengkapnya pihak yang di gugat;
- b. Bahwa begitu pula karena perjanjian kredit antara Debitur I MADE BUDI dengan **Tergugat I** selain dijamin oleh **Penggugat**, juga dijamin oleh KOMANG HERRY sebagai Penjamin kredit yang menjaminkan asetnya berupa Sertipikat Hak Milik No. 9473/Ungasan, seluas 453 m², sesuai dengan Surat Ukur tanggal 10 Agustus 2010, Nomor 06973/Ungasan/2010, yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang tercatat atas nama KOMANG HERRY untuk menjamin utang Debitur I MADE BUDI, maka sudah seharusnya pula **Penggugat bersama sama dengan KOMANG HERRY** mengajukan gugatan atau setidaknya tidaknya menarik dan mengikut sertakan **KOMANG HERRY** sebagai pihak dalam perkara *a quo* oleh karena Penjamin **KOMANG HERRY** tidak ikut dan/atau dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan *a quo* juga dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang mengandung *plurium litis consortium* yakni tidak lengkapnya pihak yang di gugat;
- c. Bahwa alasan lain yang menjadi gugatan kurang pihak adalah karena seharusnya **Penggugat** mengajukan gugatan

Halaman 14 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



ini bersama-sama dengan pasangannya, yaitu I GST AYU PUTU SUSILAWATI. **Penggugat** dan I GST AYU PUTU SUSILAWATI merupakan pasangan suami istri yang terikat harta bersama dalam kapasitasnya sebagai Penjamin untuk menjamin utang Debitur I MADE BUDI yang ada pada **Tergugat I**. Dalam kapasitasnya sebagai Penjamin, **Penggugat** dan I GST AYU PUTU SUSILAWATI bersama-sama telah menggabungkan diri untuk menanggung hutang Debitur I MADE BUDI sebagaimana Perjanjian Kredit No. 06, tanggal 20 Juni 2019 yang di buat dan ditandatangani di hadapan Ni Luh Gede Wija, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Badung, dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 39/2019, tanggal 29 Agustus 2019 juga ikut memberi persetujuan dan kuasa untuk menandatangani APHT selaku pemilik bersama dengan **Penggugat** atas Sertifikat Hak Milik No. 2650/Desa Kaliakah, seluas 13.537 m², sesuai dengan Surat Ukur tanggal 29 Maret 1999, Nomor 290/klkh/1999, yang terletak di Desa Kaliakah, Kecamatan Negara, Kabupaten Daerah Tingkat II Jembrana, Provinsi Daerah Tingkat I Bali. Karena itu, untuk kepentingan hukum sebagai Penjamin, maka **Penggugat** dan I GST AYU PUTU SUSILAWATI adalah merupakan satu kesatuan sebagai pasangan suami istri yang terikat pada harta bersama dan **dengan tidak diikutsertakan I GST AYU PUTU SUSILAWATI sebagai pihak dalam perkara a quo, maka gugatan menjadi kurang pihak (plurium litis consortium).**

- 1.3. Bahwa meskipun wewenang untuk menarik pihak dalam satu gugatan memang sepenuhnya hak **Penggugat**, namun penentuan pihak-pihak tersebut tetap harus memperhatikan keterkaitan pihak lain dalam permasalahan yang bersangkutan, hal ini sejalan dengan :

a. **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971:** *"Bahwa pada dasarnya, hanya Penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya, sepanjang*

Halaman 15 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



hal tersebut nantinya tidak akan mempengaruhi pelaksanaan putusan.”

b. [Putusan PN Singaraja Nomor 274/Pdt.G/2019/PN Sgr Tanggal 4 Maret 2020](#): “Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak (Pluris litis Consortium); Menimbang, bahwa materi eksepsi yang berkaitan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (Pluris litis Consortium) adalah adanya subyek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subyek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak; Menimbang, bahwa kekurangan subyek hukum ini juga berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formal sebuah gugatan ...”

c. [Putusan PN Jakarta Barat Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt Tanggal 23 September 2020](#): “Menimbang, bahwa dengan dinyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (pluris litis consortium) berarti Eksepsi dari Tergugat tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak adalah terbukti, sehingga dengan demikian bagian eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi; Dalam Pokok Perkara Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (pluris litis consortium) dinyatakan diterima, ...”

d. [Putusan PN Raha Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Rah Tanggal 10 Februari 2022](#): “bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah kurang pihak (pluris litis consortium) maka hal tersebut merupakan bentuk cacat formil dari Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengandung cacat formal ...”

Bahwa oleh karena pihak-pihak lain in casu **I MADE BUDI** sebagai Debitur, **KOMANG HERRY**, sebagai Penjamin lainnya dan **I GUSTI AYU PUTU SUSILAWATI** sebagai Istri Penggugat tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* mengakibatkan pemeriksaan perkara ini menjadi tidak tuntas

Halaman 16 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



serta dapat mempengaruhi pelaksanaan putusan, dan bahkan dapat menimbulkan putusan yang saling bertentangan dikemudian hari, karena pada prinsipnya subjek hukum yang tidak diposisikan sebagai pihak dalam perkara *a quo* tidak dapat terikat dengan isi putusan, selain itu dengan tidak ditariknya pihak-pihak (*in casu* I MADE BUDI, KOMANG HERRY dan I GUSTI AYU PUTU SUSILAWATI) dalam gugatan merupakan pelanggaran atas hukum acara (*procesueel axeptie*).

bahwa begitu pula tujuan ditarik/diikutsertakan pihak-pihak tersebut diatas adalah untuk memberikan fakta-fakta yang lengkap agar Majelis Hakim memeriksa perkara dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* dengan penuh rasa kebenaran dan keadilan. Hal tersebut sejalan dengan pendapat M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Jakarta, Sinar Grafika, 2005, hal. 349, yang menyatakan bahwa "*alasan pengajuan exceptio plurium litis consortium yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, harus ada orang lain yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas, dan menyeluruh.*"

2. **EKSEPSI ERROR IN PERSONA - Gugatan A Quo Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima, karena Gugatan A Quo Dilarang Terbatas Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar, Tanpa Kemudian Mengikutsertakan Institusi yang Hierarkinya Lebih Tinggi (Atasan) dari Tergugat II dalam Perkara A Quo.**

- 2.1. Bahwa bertolak dari substansi gugatan **Penggugat**, maka secara eksplisit **Penggugat** sejatinya memang bermaksud untuk menarik **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar** sebagai pihak yang dianggap turut bertanggungjawab atas penetapan atau pelaksanaan lelang terhadap agunan kredit;
- 2.2. Bahwa terdapat kesalahan formil gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** terhadap **Tergugat II**. Kesalahan yang dimaksud adalah berkaitan dengan penyebutan **Tergugat II** yang hanya dibatasi dengan menyebut "**Kantor Pelayanan Kekayaan**

Halaman 17 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara dan Lelang Denpasar". Seyogyanya **Penggugat** mengetahui bahwa kedudukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan bagian dari suatu instansi pemerintahan/badan hukum negara. Oleh karena itu, apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan dengan unit atasannya, yakni: **Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Lelang (DJKN) Bali dan Nusa Tenggara, cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar**.

Hal sebagaimana dimaksud di atas, didasarkan pada beberapa sumber hukum, yaitu:

- a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975, tanggal 8 Juni 1976 yang pada intinya menegaskan bahwa **"gugatan yang diajukan terhadap suatu instansi Pemerintahan yang memiliki atasan, maka gugatan dimaksud harus ditunjukan kepada instansi secara hierarki berada di atasnya, dalam hal ini Pemerintah Pusat"**.
- b. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 770/Pdt.G/ 2015/PN. Dps. Tanggal 30 Agustus 2016 yang pada intinya menegaskan bahwa **"bahwa hubungan hukum dalam suatu instansi, keberadaannya tidak terlepas satu sama lainnya, melainkan terkait dalam satu mata rantai di dalam wadah koordinasi Pusat (Inter Departemen Pusat)"**.
- c. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 536/Pdt.G/2021/PN.Dps, tanggal 17 November 2021 yang pada intinya menegaskan bahwa **"Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat I (KPKNL) penyebutannya telah keliru, karena seharusnya yang digugat adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), cq. Kanwil DJKN Bali dan para Tergugat lainnya, sehingga gugatan Penggugat salah penyebutan pihak dalam gugatan, berdasarkan pertimbangan tersebut, penyebutan pihak**

Halaman 18 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Terlawan III adalah salah, sehingga menyebabkan gugatan perlawanan pelawan menjadi tidak sempurna”.

Bahwa berdasarkan argumentasi hukum dan pertimbangan putusan-putusan sebagaimana tersebut di atas, maka tindakan **Penggugat** yang hanya melayangkan gugatan terbatas pada **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar**, tanpa mengikutsertakan instansi atasannya merupakan tindakan yang salah menurut hukum. Beranjak dari hal tersebut, maka secara hukum sudah sepatutnya untuk dinyatakan bahwa gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna dan oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL - Gugatan A Quo bersubstansi Keberatan terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II.

- 3.1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** terbukti kabur (*obscuur*), hal ini dikarenakan gugatan **Penggugat** substansinya adalah keberatan terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh **Tergugat I** melalui perantara **Tergugat II** (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar, maka seharusnya **Penggugat** tidak mengajukan gugatan melainkan perlawanan (*verset*);
- 3.2. Bahwa selain itu kekaburan lain dari gugatan yang disusun oleh **Penggugat** adalah perihal gugatan dalam bentuk perbuatan melawan hukum, atas upaya lelang eksekusi yang dimohonkan serta diajukan oleh **Tergugat I** kepada **Tergugat II** yang sejatinya sudah benar dan telah memenuhi mekanisme sesuai ketentuan hukum yang berlaku karena lelang eksekusi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan didasarkan atas sertifikat hak tanggungan peringkat pertama No. 4938/2019, tanggal 19 Agustus 2019, yang telah memuat irah-irah “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*” sehingga Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*). Selain itu, permohonan lelang yang diajukan oleh **Tergugat I** juga telah diperiksa dan kemudian ditetapkan oleh **Tergugat II** selaku instansi yang memiliki kewenangan serta berkompeten

Halaman 19 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



melaksanakan lelang hak tanggungan, maka dengan demikian gugatan **Penggugat** tidak berdasarkan hukum karena **Penggugat** dalam mengajukan gugatan tidak memahami pokok tuntutan dan pengertian perbuatan melawan hukum, sehingga mengakibatkan gugatan **Penggugat** kabur atau tidak jelas.

- 3.3. Bahwa begitu pula, bila dilihat dari dalil Posita gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** tidak satupun terlihat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat I** dalam hal proses pemberian kredit sampai dengan prosedur dan pelaksanaan lelang. Justru apa yang telah dilakukan oleh **Tergugat I** dalam melakukan penyelesaian kredit melalui lelang telah sesuai dengan kesepakatan, prosedur dan aturan hukum yang berlaku. Maka oleh karena itu sudah sepatutnya secara hukum gugatan **Penggugat** dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima;

3. **EXCEPTIE DOLI PRAE SINTIS - Gugatan A Quo merupakan gugatan yang mengandung vexation litigation dengan harapan Penggugat mendapatkan keuntungan dalam suatu proses persidangan (unjust enrichment).**

Gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** adalah gugatan yang tergolong *vexation litigation* untuk menghindari tanggungjawab **Penggugat** sebagai pihak penjamin dari Debitur yang telah dinyatakan wanprestasi berdasarkan (1) **Surat peringatan pertama** No. 051/SAM/AN/IV/2023, tanggal 21 April 2023; (2) **Surat peringatan kedua** No. 005/SAM/AN/V/2023, tanggal 5 Mei 2023; (3) **Surat peringatan ketiga** No. 009/SAM/AN/VII/2023, tanggal 5 Juli 2023, serta untuk menghindari **Tergugat I** untuk menjalankan kewenangannya untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan peringkat pertama atas objek agunan kredit yang dijadikan jaminan utang oleh Debitur sebagaimana Perjanjian Kredit No. 06, tanggal 20 Juni 2019 yang telah diubah beberapa kali sebagaimana perubahan terakhir berdasarkan Addendum V No. 20 tanggal 17 Pebruari 2023, jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No 39/2019, tanggal 29 Agustus 2019 jo. Sertiifkat Hak Tanggungan Nomor 1570/2019, tanggal 9 Agustus 2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No 17/2019, tanggal 2 Agustus 2019 jo sertifikat hak tanggungan peringkat pertama No. 4938/2019, tanggal 19 Agustus 2019



Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah selayaknya jika Majelis Hakim yang terhormat sependapat dengan **Tergugat I** bahwa gugatan **Penggugat** tergolong *vexation litigation*, karena:

- a. Gugatan *a quo* terlalu mengada-ada dan mengaburkan fakta yang sesungguhnya, seolah-olah **Tergugat I** telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- b. gugatan *a quo* dibuat oleh **Penggugat** dengan tujuan semata-mata untuk mengganggu **Tergugat I** melaksanakan haknya atau bertujuan untuk menunda waktu **Tergugat I** melaksanakan haknya sebagaimana Perjanjian Kredit No. 06, tanggal 20 Juni 2019 yang telah diubah beberapa kali sebagaimana perubahan terakhir berdasarkan Addendum V No. 20 tanggal 17 Pebruari 2023, jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No 39/2019, tanggal 29 Agustus 2019 jo. Sertiifkat Hak Tanggungan Nomor 1570/2019, tanggal 9 Agustus 2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No 17/2019, tanggal 2 Agustus 2019 jo sertifikat hak tanggungan peringkat pertama No. 4938/2019, tanggal 19 Agustus 2019
- c. Gugatan *a quo* ditunjukkan semata-mata untuk mendapatkan keuntungan dalam suatu proses persidangan (*unjust enrichment*)

Dari uraian tersebut di atas, maka jelas terlihat bahwa proses persidangan perdata ini ditempuh oleh **Penggugat** semata-mata untuk mengganggu **Tergugat I** serta berupaya untuk mencari keuntungan *financial* semata, dan bukan demi memperoleh keadilan dan kepastian hukum.

Bahwa karena gugatan **Penggugat** adalah gugatan yang tergolong *vexation litigation* maka sudah selayaknya jika Majelis Hakim yang terhormat untuk mencegah adanya preseden-preseden buruk yang mungkin dapat terjadi pada proses peradilan di Indonesia dan menerapkan prinsip peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan dengan cara menerima eksepsi ini dengan berdasarkan pada fakta bahwa gugatan **Penggugat** mengandung *vexation litigation*.

Bahwa berdasarkan segenap argumentasi hukum sebagaimana tersebut di atas, maka terbukti bahwa gugatan *a quo* mengandung cacat formil. Dengan demikian, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang



memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* agar menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **dalil-dalil dalam eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara, karenanya eksepsi tersebut dinyatakan *mutatis mutandis* telah dicantumkan kembali dalam jawaban pokok perkara;**
2. Bahwa **Tergugat I tidak akan menanggapi Gugatan Penggugat secara keseluruhan** namun hanya akan menanggapi gugatan yang pada pokok-pokoknya saja, khusus yang menitikberatkan pada kepentingan hukum **Tergugat I;**
3. Bahwa **Tergugat I dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I. Segala hal yang tidak dijawab dan/atau tidak ditanggapi oleh Tergugat I bukan berarti diakui kebenarannya,** akan tetapi semata-mata karena **Tergugat I menganggap dalil-dalil dalam gugatan tersebut tidak benar dan/atau tidak berdasar dan/atau sama sekali tidak ada relevansinya dengan gugatan *a quo*;**
4. Bahwa gugatan dari **Penggugat** pada intinya patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, karena bertentangan dengan angka VIII Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 07 Tahun 2012 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang pada intinya menyebutkan:

"Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak." (huruf tebal dari Tergugat I).

Artinya, terhadap tanah yang telah dijaminkan (diagunkan) kepada Kreditur (*i.c* **Tergugat I**) dan dibebani dengan hak tanggungan yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dengan memuat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" mempunyai hak istimewa atas objek hak tanggungan untuk pelunasan kewajiban hukum Debitur kepada Kreditur (*i.c* **Tergugat I**), dan hak Kreditur (*i.c* **Tergugat I**) ini harus dilindungi oleh hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 9473/Ungasan, seluas 453 m², sesuai dengan Surat Ukur tanggal 10 Agustus 2010, Nomor 06973/Ungasan/2010, yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang tercatat atas nama KOMANG HERRY, saat ini **tercatat sebagai objek hak tanggungan** sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 4938/2019, Tanggal 19 Agustus 2019, atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Aruna Nirmaladuta, berkedudukan di Gianyar, dan Sertipikat Hak Milik No. 2650/Kaliakah, seluas 13.537 m², sesuai dengan Surat Ukur tanggal 290/klkh/1999, Nomor 29 Maret 1999, yang terletak di Desa Kaliakah, Kecamatan Negara, Kabupaten Daerah Tingkat II Jembrana, Provinsi Bali, yang tercatat atas nama I MADE SUTRISNA (**Penggugat**), saat ini **juga tercatat sebagai objek hak tanggungan** sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 1570/2019, Tanggal 9 Oktober 2019, atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Aruna Nirmaladuta.

Bahwa SEMA No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Kamar Perdata tersebut diatas telah sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1731 K/Pdt/2011, tanggal 14 Desember 2011, dengan kaedah hukum sebagai berikut:

“Suatu obyek sengketa dalam perkara a quo yang telah diletakkan sertifikat hak tanggungan menjadi hak utama bagi pemegang hak tanggungan untuk dijadikan pelunasan kewajiban hukum debitur, oleh karena hak debitur atas obyek hak tanggungan dipandang secara hukum berpindah kepada pemegang hak tanggungan (kreditur)”;

“Oleh karena itu kreditur mempunyai hak istimewa atas penjualan obyek hak tanggungan untuk pelunasan kewajiban hukum debitur adalah harus dilindungi oleh hukum”.

Bahwa SEMA No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Kamar Perdata juga telah dijadikan rujukan dan bahan pertimbangan untuk melindungi pemegang hak tanggungan, sebagaimana termuat dalam putusan-putusan berikut:

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 19 PK/Pdt/2016, tanggal 18 Agustus 2016, dengan kaedah hukum sebagai berikut :

Halaman 23 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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

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



"Bahwa Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung RI tanggal 14 Maret 2011 sampai dengan tanggal 16 Maret 2011 telah menyepakati bahwa pemegang hak tanggungan yang beriktikad baik harus dilindungi;

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali I memenuhi kriteria sebagai pemegang hak tanggungan beriktikad baik karena pada waktu perjanjian kredit dibuat antara Tergugat I dan Pemohon Peninjauan Kembali I, objek kredit/objek sengketa telah dibaliknamakan atas nama Tergugat I dan objek sengketa tidak dalam status sengketa atau diblokir oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN);

*Bahwa alasan Penggugat tidak menyadari atau tidak mengakui adanya surat kuasa menjual tersebut tetapi mendalilkan bahwa hal tersebut adalah rekayasa Tergugat I tidak dapat dibebankan pertanggung jawabannya kepada Tergugat IV. Kalaupun peralihan hak atas objek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat I tidak sah karena direkayasa maka peristiwa itu **semata-mata menjadi tanggung jawab Tergugat I tetapi tidak boleh merugikan pihak kreditur/Tergugat IV/Pemohon Peninjauan Kembali I**".*

- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.638 K/Pdt/2017, tanggal 19 Mei 2017, dengan kaedah hukum sebagai berikut :

"Bahwa peralihan hak atas tanah secara melawan hukum adalah cacat secara hukum, hal mana dapat dibuktikan oleh termohon kasasi (in casu penggugat), yaitu balik nama atas tiga sertifikat yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat V didasarkan pada akta jual beli yang berisi tanda tangan pihak yang tidak berhak;

tetapi, sesuai SEMA No. 7 Tahun 2012, pemegang hak tanggungan yang beriktikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak;

*bahwa berhubung objek hak tanggungan sudah atas nama Tergugat V selaku penjamin, maka Tergugat VII adalah **pemegang hak tanggungan yang beriktikad baik yang harus dilindungi secara hukum;***



Dengan demikian, putusan *judex factie* sudah benar sepanjang mengenai perbuatan Tergugat I hingga Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum, sedangkan amar selebihnya menyangkut objek sengketa dinyatakan ditolak, oleh karena pembebanan hak tanggungan sudah dilaksanakan secara sah dan Tergugat VII adalah pemegang hak tanggungan yang beritikad baik.”

- c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 211 PK/Pdt/2019, tanggal 24 April 2019, dengan kaedah hukum sebagai berikut :

“Bahwa *Judex Juris* telah menerapkan hukum dengan benar yaitu memberi Perlindungan hukum kepada pemegang hak tanggungan beriktikad baik. Sesuai Kesepakatan Kamar Perdata tanggal 14 – 16 Maret 2016 telah menyatakan pemegang hak Tanggungan beriktikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak;

Bahwa ketika perjanjian kredit antara Tergugat V dan Tergugat I dibuat, objek tanggungan berstatus Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat V. Baru belakangan diketahui bahwa Tergugat V adalah bukan pihak yang berhak atas objek hak Tanggungan. Atas situasi ini, **pihak Penggugat hanya dapat mengajukan gugat ganti rugi** terhadap Tergugat V yang sesungguhnya bukan satu-satunya pihak yang berhak atas objek sengketa.

Proses perjanjian kredit dengan hak Tanggungan dan lelang benda hak Tanggungan adalah tetap sah.”

- d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 245 PK/Pdt/2020, tanggal 30 Mei 2020, dengan kaidah hukum sebagai berikut :

“Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dapat dikategorikan sebagai kreditur beritikad baik yang berhak memperoleh perlindungan hukum sesuai Kesepakatan Kamar Perdata tanggal 14 - 16 Maret 2011 yaitu **“Pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi**. Pemohon Peninjauan Kembali adalah pemegang hak tanggungan beritikad baik karena objek sengketa pada waktu pembuatan Perjanjian Pembiayaan Nomor 1, tanggal 2 Juli 2012 adalah pemilik objek hak tanggungan.”

Bertolak dari argumentasi dan dasar hukum tersebut, serta sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap Pemegang Hak Tanggungan (in

Halaman 25 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



casu **Tergugat I**) maka sudah sewajarnya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo* untuk menolak Gugatan dari **Penggugat** atau setidaknya menyatakan Gugatan dari **Penggugat** tidak dapat diterima;

5. Bahwa setelah membaca, dan mencermati gugatan yang diajukan oleh **Penggugat**, Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil gugatan **Penggugat** pada poin 6, poin 7, poin 8, poin 9, poin 12, poin dan 18 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*Pinjaman sebesar Rp. 1.050.000.000,- bertambah menjadi Rp. 1.273.038.800,- adalah merupakan tunggakan pokok ditambahkan dengan bunga, denda yang tertunggak serta tambahan provisi dan lain-lain, sehingga memunculkan jumlah pinjaman semakin membengkak/atau disebut juga suatu penggelembungan kredit, dan Tergugat I mengubah maksimum saldo kredit sewenang-wenang sehingga perbuatan Tergugat I tersebut merupakan tindakan yang memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata terkait perbuatan melawan hukum*", Kami tanggapi sebagai berikut:

Bahwa sudah sangat jelas bahwa dalil gugatan **Penggugat** tersebut hanya merupakan asumsi **Penggugat** semata, yang disusun hanya untuk mengaburkan akar permasalahan perkara *a quo* yaitu wanprestasinya Debitur I MADE BUDI. Bahwa atas kelalaian Debitur tersebut, **Penggugat** kemudian menarasikan seolah-olah **Tergugat I** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Debitur I MADE BUDI dengan cara menggelembungkan kredit Debitur secara sewenang-wenang dan menarasikan seolah-olah Debitur dan dirinya yang merupakan Penjamin dari Kredit Debitur adalah korban dari penyalahgunaan pemberian kredit (*playing victim*) yang dilakukan oleh **Tergugat I** selaku Bank/Kreditur, Padahal sebaliknya tindakan **Penggugat** dan/atau Debitur I MADE BUDI yang telah menikmati fasilitas kredit yang diberikan oleh **Tergugat I** selaku Bank/Kreditur dan kemudian gagal melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan (*wanprestasi*), serta mengajukan gugatan atas upaya lelang eksekusi hak tanggungan berkenaan dengan fasilitas kredit yang telah beberapa kali dilakukan addendum (perubahan perjanjian), hal ini jelas membuktikan bahwa **Penggugat** adalah **Penggugat** yang beritikad tidak baik, selain itu tindakan **Penggugat** yang menggugat **Tergugat I** selaku Kreditur yang hendak mengeksekusi objek hak tanggungan akibat adanya kelalaian Debitur dalam memenuhi kreditnya, hal tersebut jelas



merupakan penyalahgunaan hukum (acara) atau *misbruik van het* yang dilakukan oleh **Penggugat**.

Bahwa demikian, sebagai bentuk klarifikasi guna menggambarkan permasalahan perkara *a quo* secara utuh atas fakta yang terjadi perlu

Tergugat I sampaikan, hal-hal sebagai berikut:

5.1. Bahwa hubungan hukum antara **Tergugat I** dengan Debitur I MADE BUDI, diawali dari adanya permohonan pinjaman kredit yang diajukan oleh Debitur I MADE BUDI kepada **Tergugat I** sebagaimana dibuktikan dengan ditandatanganinya aplikasi permohonan kredit oleh Debitur I MADE BUDI, atas permohonan yang diajukan oleh Debitur I MADE BUDI tersebut **Tergugat I** kemudian melakukan analisa kredit dan atas hasil analisa kredit tersebut **Tergugat I** kemudian menerbitkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) No. 006/SPPK/AN/VI/2019, tanggal 20 Juni 2019 sebagai bentuk persetujuan dan prakontraktual yang disepakati antara **Tergugat I** dan Debitur I MADE BUDI sebelum dilakukan penandatanganan perjanjian kredit. Kemudian, pada tanggal 20 Juni 2019 telah dilakukan penandatanganan perjanjian kredit No. 06 di hadapan Ni Luh Gede Wija, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Badung, yang intinya **Tergugat I** setuju untuk memberi pinjaman uang kepada Debitur I MADE BUDI dalam bentuk fasilitas kredit *Demand Loan* yang digunakan untuk tujuan modal kerja sejumlah Rp 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) demikian Debitur I MADE BUDI menyatakan "telah menerima pinjaman uang/kredit tersebut", dan untuk menjamin pembayaran kredit tersebut Debitur I MADE BUDI menyerahkan agunan kepada **Tergugat I** berupa *fixed asset* milik **Penggugat** dan milik KOMANG HERRY sebagai Penjamin kredit, berupa: (1) Sertifikat Hak Milik No. 9473/Desa Ungasan, seluas 453 m², sesuai dengan Surat Ukur tanggal 10 Agustus 2010, Nomor 06973/Ungasan/2010, yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang tercatat atas nama KOMANG HERRY; dan (2) Sertifikat Hak Milik No. 2650/Desa Kaliakah, seluas 13.537 m², sesuai dengan Surat Ukur tanggal 29 Maret 1999, Nomor 290/klkh/1999, yang terletak di Desa Kaliakah, Kecamatan Negara, Kabupaten Daerah Tingkat II Jembrana, Provinsi Daerah Tingkat I Bali, yang tercatat atas nama I MADE

Halaman 27 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUTRISNA (*in casu* **Penggugat**) yang ikut serta menandatangani perjanjian kredit;

- 5.2. Bahwa kemudian pada tanggal 5 Mei 2020 Debitur I MADE BUDI dilakukan kesepakatan dengan **Tergugat I** untuk (1) penambahan kredit sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), disertai dengan permohonan (2) penurunan suku bunga dari 21% menjadi 18%, serta (3) Perpanjangan jangka waktu kredit, yang hasil kesepakatan tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk addendum perjanjian kredit, sebagaimana addendum I Nomor 022/ADD/AN/V/2020, tanggal 5 Mei 2020, dimana Debitur I MADE BUDI telah menerima tambahan pinjaman sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sehingga pokok utang Debitur I MADE BUDI kepada **Tergugat I** menjadi sebesar Rp 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) serta penurunan suku bunga yang awalnya 21% menjadi 18% per tahun dan perubahan jangka waktu dari sebelumnya akan berakhir pada tanggal 20 Juni 2019 diperpanjang menjadi berakhir pada tanggal 20 Desember 2020;
- 5.3. Bahwa kemudian pada tanggal 18 Desember 2020 Debitur I MADE BUDI kembali membuat kesepakatan dengan **Tergugat I** tentang (1) penambahan kredit sebesar Rp. 66.000.000,- (enam puluh enam juta rupiah) serta (2) Perpanjangan jangka waktu kredit, dan hasil kesepakatan tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk penandatanganan addendum perjanjian kredit. Pada tanggal 18 Desember 2020 antara Debitur I MADE BUDI dengan **Tergugat I** telah sepakat membuat addendum perjanjian, sebagaimana addendum II Nomor A0066-1B/AN/2020, tanggal 18 Desember 2020, dimana berdasarkan addendum perjanjian kredit tersebut diterangkan bahwa Debitur I MADE BUDI telah menerima tambahan pinjaman sebesar Rp 66.000.000,- (enam puluh enam juta rupiah), sehingga pokok utang Debitur I MADE BUDI kepada **Tergugat I** menjadi sebesar Rp 1.166.000.000,- (satu milyar seratus enam pulun enam juta rupiah) dan perubahan jangka waktu dari sebelumnya akan berakhir pada tanggal 20 Desember 2020 diperpanjang menjadi berakhir pada tanggal 18 Juni 2021;
- 5.4. Bahwa kemudian pada tanggal tanggal 18 Juni 2021 Debitur dan **Tergugat I** kembali membuat kesepakatan yang dituangkan dalam addendum III Nomor A0066-1C/AN/2021, tanggal 18 Juni 2021,

Halaman 28 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana berdasarkan addendum perjanjian kredit tersebut diterangkan bahwa jangka waktu kredit Debitur I MADE BUDI yang sebelumnya akan berakhir pada tanggal 18 Juni 2021 diperpanjang, dan akan berakhir pada tanggal 18 Juni 2022;

5.5. Bahwa kemudian pada tanggal 17 Juni 2022 antara Debitur dan Tergugat I kembali membuat kesepakatan mengenai (1) penambahan kredit sebesar Rp. 34.980.000,- (tiga puluh empat juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah) serta (2) Perpanjangan jangka waktu kredit, dan atas kesepakatan tersebut Para Pihak menuangkannya kedalam bentuk addendum perjanjian, sebagaimana addendum IV Nomor A0066-1D/AN/2022, tanggal 17 Juni 2022, yang pada pokoknya addendum perjanjian kredit tersebut menerangkan bahwa Debitur I MADE BUDI telah menerima tambahan pinjaman sebesar Rp 34.980.000,- (tiga puluh empat juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah), sehingga pokok utang Debitur I MADE BUDI kepada Tergugat I menjadi sebesar Rp 1.200.980.000,- (satu milyar dua ratus juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah) dan perubahan jangka waktu dari sebelumnya akan berakhir pada tanggal 18 Juni 2022 diperpanjang menjadi berakhir pada tanggal 17 Pebruari 2023; dan

5.6. Bahwa kemudian pada tanggal 17 Pebruari 2023 Debitur dan Tergugat I kembali membuat kesepakatan mengenai (1) penambahan kredit sebesar Rp. 72.058.800,- (tujuh puluh dua juta lima puluh delapan ribu delapan ratus rupiah) serta (2) Perpanjangan jangka waktu kredit yang dituangkan kedalam addendum V Nomor 20, tanggal 17 Pebruari 2023, dimana berdasarkan addendum perjanjian kredit tersebut diterangkan bahwa Debitur I MADE BUDI telah menerima tambahan pinjaman sebesar Rp 72.058.800,- (tujuh puluh dua juta lima puluh delapan ribu delapan ratus rupiah), sehingga pokok utang Debitur I MADE BUDI kepada Tergugat I menjadi sebesar Rp 1.273.038.800,- (satu milyar dua ratus tujuh puluh tiga juta tiga puluh delapan ribu delapan ratus rupiah) dan perubahan jangka waktu dari sebelumnya akan berakhir pada tanggal 17 Pebruari 2023 diperpanjang menjadi berakhir pada tanggal 17 Agustus 2023;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, serta mencermati dalil gugatan **Penggugat** maka dapat ditarik suatu pengakuan atau setidaknya tidaknya

Halaman 29 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



tidak disangkal, sehingga menurut hukum dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa antara Debitur **I MADE BUDI** yang merupakan anak dari **Penggugat** dan **Tergugat I** ada hubungan hukum dengan **Tergugat I**, dimana diawali dari **I MADE BUDI** selaku Debitur mengajukan kredit/pinjaman kepada **Tergugat I** selaku Kreditur, dan telah dilakukan beberapa kali penandatanganan perubahan/addendum perjanjian kredit, dengan nilai total pokok pinjaman *Demand Loan* yang diakui dan disepakati adalah sebesar Rp 1.273.038.800,- (satu milyar dua ratus tujuh puluh tiga juta tiga puluh delapan ribu delapan ratus rupiah);
- Bahwa sebagai jaminan atas pinjamannya tersebut Debitur **I MADE BUDI** yang merupakan anak dari **Penggugat** dan Penjamin (*in casu* **Penggugat** dan **KOMANG HERRY**) telah menyerahkan jaminan sebagai agunan kredit berupa: (1) Sertifikat Hak Milik No. 9473/Desa Ungasan, seluas 453 m², sesuai dengan Surat Ukur tanggal 10 Agustus 2010, Nomor 06973/Ungasan/2010, yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang tercatat atas nama **KOMANG HERRY**; dan (2) Sertifikat Hak Milik No. 2650/Desa Kaliakah, seluas 13.537 m², sesuai dengan Surat Ukur tanggal 29 Maret 1999, Nomor 290/klkh/1999, yang terletak di Desa Kaliakah, Kecamatan Negara, Kabupaten Daerah Tingkat II Jembrana, Provinsi Daerah Tingkat I Bali, yang tercatat atas nama **I MADE SUTRISNA** (*in casu* **Penggugat**), sebagai agunan untuk menjamin utang milik **Penggugat** kepada **Tergugat I yang telah dibebankan Hak Tanggungan**;
- Bahwa Debitur **I MADE BUDI** belum melunasi semua utangnya kepada **Tergugat I** meski telah beberapa kali dilakukan restrukturisasi sebagai upaya penyelamatan kredit bermasalah oleh **Tergugat I** sesuai dengan perjanjian kredit berikut perubahan/addendumnya, sehingga terdapat kewajiban Debitur **I MADE BUDI** yang belum dibayarkan lunas kepada **Tergugat I** sampai kredit dinyatakan jatuh tempo (wanprestasi);
- Bahwa Perjanjian Kredit antara Debitur **I MADE BUDI**, **PENJAMIN** (*in casu* **Penggugat** serta **Komang Herry**) dengan **Tergugat I** tersebut masih berlaku dan mengikat para pihak sampai saat ini, bahkan tidak ada pernyataan apapun, atau pun upaya pembatalan perjanjian kredit dari para pihak. Oleh karena itu terbukti bahwa perjanjian kredit antara **I MADE BUDI** selaku Debitur, dan

Halaman 30 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian jaminan antara **KOMANG HERRY** dan **Penggugat** sebagai Penjamin/pemilik jaminan, dengan **Tergugat I** selaku Kreditur tersebut sah menurut hukum;

6. Bahwa permohonan penambahan-penambahan Debitur yang diberikan oleh **Tergugat I** adalah dalam upaya penguatan permodalan untuk memperbaiki keadaan kas (*cash flow*) usaha yang terganggu akibat adanya *account payable* (utang usaha) dan/atau *account receivable* (piutang usaha) Debitur, dan sebagai bentuk penyelamatan kredit serta bentuk itikad baik **Tergugat I** dalam memberi kesempatan kepada Debitur dan/atau pemilik jaminan untuk menjual sendiri agunannya untuk penyelesaian kredit.

Bahwa mengacu pada penjelasan ketentuan pasal 21 ayat (3) huruf c POJK No. 33/POJK.03/2018 tentang Kualitas Aset Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif Bank Perkreditan Rakyat, bahwa penambahan kredit yang diberikan oleh **Tergugat I** kepada Debitur dengan cara mengkonversi seluruh atau sebagian tunggakan angsuran bunga menjadi pokok kredit baru sebagai upaya dalam memperbaiki *cash flow* usaha Debitur, dapat dibenarkan sebagai bentuk restrukturisasi/penyelamatan kredit sepanjang pilihan restrukturisasi tersebut disepakati oleh para pihak, sehingga dalil **Penggugat** yang menyatakan bahwa **Tergugat I** menggelembungkan kredit milik Debitur I MADE BUDI secara sewenang-wenang adalah dalil yang tidak benar, serta tidak beralasan hukum.

Bahwa patut untuk digarisbawahi, bahwa penambahan-penambahan kredit yang diberikan oleh **Tergugat I** berkenaan dengan adanya permohonan kredit Debitur I MADE BUDI bukan merupakan kesewenang-wenangan atau perbuatan melawan hukum, dan begitu pula tindakan pemberian tambahan kredit oleh **Tergugat I** kepada Debitur atas permohonannya, bukanlah tindakan yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, maupun Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan sebaliknya pemberian kredit berikut penambahan-penambahan kreditnya sebagai bentuk konversi tunggakan yang dituangkan dalam addendum perjanjian, oleh dan antara **Tergugat I** dengan Debitur I MADE BUDI telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, diantaranya :

a. Adanya Kesepakatan

Halaman 31 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



antara Debitur I MADE BUDI, **Penggugat** dan Penjamin KOMANG HERRY dengan **Tergugat I** secara sadar dan tanpa paksaan telah sepakat untuk mengikatkan diri sebagai pihak dalam suatu perjanjian kredit serta addendum perjanjian kredit sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dan pasal 21 ayat (3) huruf c POJK No. 33/POJK.03/2018 tentang Kualitas Aset Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif Bank Perkreditan Rakyat

b. Kecakapan

Debitur I MADE BUDI, **Penggugat** dan Penjamin KOMANG HERRY dengan **Tergugat I** telah cakap dan berwenang dalam melakukan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1329 KUH Perdata dan bukan pihak yang termasuk dalam Pasal 1330 KUH Perdata;

c. Objek yang diperjanjikan

Dalam Perjanjian Kredit No. 06 tanggal 20 Juni 2019 yang terakhir di ubah dengan Addendum V (kelima) No. 20 tanggal 17 Pebruari 2023 disebutkan bahwa objek yang diperjanjikan berupa fasilitas kredit dengan total pinjaman sebesar Rp 1.273.038.800,00 (satu milyar dua ratus tujuh puluh tiga juta tiga puluh delapan ribu delapan ratus rupiah) yang diberikan oleh **Tergugat I** kepada Debitur I MADE BUDI, dan untuk itu Debitur I MADE BUDI dengan pemilik jaminan (*in casu* **Penggugat** serta KOMANG HERRY) sebagai Penjamin menyerahkan jaminan kredit kepada **Tergugat I** berupa: (1) Sertifikat Hak Milik No. 9473/Desa Ungasan, seluas 453 m², sesuai dengan Surat Ukur tanggal 10 Agustus 2010, Nomor 06973/Ungasan/2010, yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang tercatat atas nama KOMANG HERRY; dan (2) Sertifikat Hak Milik No. 2650/Desa Kaliakah, seluas 13.537 m², sesuai dengan Surat Ukur tanggal 29 Maret 1999, Nomor 290/klkh/1999, yang terletak di Desa Kaliakah, Kecamatan Negara, Kabupaten Daerah Tingkat II Jembrana, Provinsi Daerah Tingkat I Bali, yang tercatat atas nama I MADE SUTRISNA (*in casu* **Penggugat**).

d. Hal yang halal

Fasilitas kredit modal kerja berikut penambahan-penambahan kredit dalam bentuk konversi yang dimohonkan, diterima dan diperjanjikan

Halaman 32 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



oleh Debitur I MADE BUDI, dimana hal tersebut tidak bertentangan dengan apa yang dimaksud dalam pasal 1337 KUH Perdata maupun Peraturan Otoritas Jasa Keuangan.

Oleh karena perjanjian kredit yang dibuat dan disepakati tersebut, telah sesuai serta memenuhi syarat pasal 1320 KUH Perdata, serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, sehingga berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, sehingga tidak beralasan dalil **Penggugat** yang menyatakan **Tergugat I** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Debitur I MADE BUDI dengan cara menggelembungkan kredit Debitur secara sewenang-wenang untuk di tolak dan/atau setidaknya tidak dapat diterima;

7. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil gugatan **Penggugat** pada poin 9 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "... sebagai nasabah yang baik dan sebagai bentuk tanggungjawab, nasabah datang dan menghadap, serta menyampaikan kepada pimpinan untuk meminta waktu untuk menjual semua aset untuk melunasi tunggakan hutang...". Kamianggapi sebagai berikut:

7.1. Bahwa **Penggugat** keliru dalam memaknai maksud nasabah yang baik/nasabah yang beritikad baik dengan dalil hanya telah datang menghadap dan menyampaikan untuk meminta waktu menjual semua aset tanpa melakukan pembayaran kredit, padahal telah jelas dalam perjanjian kredit bahwa Debitur memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran secara tertib setiap bulannya. Namun faktanya hal tersebut bertolak belakang dengan tindakan faktual Debitur yang sama sekali dalam 15 (lima belas) bulan terakhir tidak melakukan pembayaran atau pelunasan kepada **Tergugat I** sebagai bentuk itikad baiknya kepada **Tergugat I**, sampai dengan kredit Debitur jatuh tempo tanggal 17 Agustus 2023, sehingga dalil yang disampaikan oleh **Penggugat** yang menyatakan bahwa **Penggugat** adalah nasabah yang baik tidak terbukti dan begitu pula sebaliknya dengan diajukannya gugatan terhadap proses lelang yang dilakukan oleh **Tergugat I** melalui perantara **Tergugat II**, **Penggugat** selaku Penjamin kredit telah menunjukkan bahwa **Penggugat** sama sekali tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi seluruh isi dari perjanjian yang disepakatinya dalam perjanjian kredit, khususnya kesepakatan dalam ketentuan Pasal 12 ayat (3) huruf a dan huruf e dan ayat (4)

Halaman 33 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit No. 06, tanggal 20 Juni 2019 yang telah diubah beberapa kali sebagaimana perubahan terakhir berdasarkan Addendum V No. 20 tanggal 17 Pebruari 2023, dan kesepakatan yang disepakati dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No 39/2019, tanggal 29 Agustus 2019 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No 17/2019, tanggal 2 Agustus 2019, pasal 2 poin 5, yang ketentuan lengkapnya, sebagai berikut:

Pasal 12 ayat (3) huruf a dan huruf e Perjanjian Kredit No. 06, tanggal 20 Juni 2019

"Para Pihak, setuju untuk mengakhiri jangka waktu pinjaman sebelum jangka waktu berakhir atau jatuh tempo dengan PEMINJAM/PENJAMIN melunasi seluruh kewajiban baik hutang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya, apabila terjadi hal-hal sebagai berikut: a. PEMINJAM/PENJAMIN melalaikan kewajibannya untuk membayar angsuran pokok dan/atau bunga berturut-turut selama 3 (tiga) bulan; dan e. PEMINJAM/PENJAMIN tidak memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit ini."

Pasal 12 ayat (4) Perjanjian Kredit No. 06, tanggal 20 Juni 2019

"Apabila PEMINJAM dalam keadaan ingkar janji maka PEMINJAM/PENJAMIN setuju bahwa BANK berhak untuk melakukan tindakan hukum yang diperlukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, baik yang diatur dalam perjanjian kredit ini maupun yang diatur oleh Peraturan perundang-undangan yang berlaku, terkait dengan perjanjian kredit ini."

Pasal 2 poin 5 Akta Pemberian Hak Tanggungan No 39/2019, tanggal 29 Agustus 2019 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No 17/2019, tanggal 2 Agustus 2019

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi hak dengan 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;

Halaman 34 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



b.dst.”

7.2 Bahwa kewajiban Debitur untuk melakukan pembayaran kredit tersebut juga sejalan dengan apa yang memang menjadi kewajiban seorang Debitur, yang telah pula ditegaskan dalam beberapa regulasi, diantaranya:

- Pasal 5 huruf a dan c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang pada pokoknya mengatur sebagai berikut:

“Kewajiban konsumen adalah: a. membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan; dan c. membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.”

- Pasal 235 ayat (3) huruf b dan huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, yang pada pokoknya mengatur sebagai berikut: *“Kewajiban Konsumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: b. Membaca, memahami, dan melaksanakan dengan benar perjanjian dan/atau dokumen penggunaan produk dan/atau layanan; dan e. Membayar sesuai dengan nilai/harga dan/atau biaya produk dan/atau layanan yang disepakati dengan PUSK.”*

7.3. Bahwa seharusnya apabila benar (*quod non*) **Penggugat** memiliki itikad baik untuk menjual sendiri atau sungguh-sungguh ingin melakukan penjualan atas seluruh agunan kredit maupun aset milik **Penggugat**, maka sudah sepatutnya **Penggugat** dalam jauh-jauh hari atas izin/persetujuan dari **Tergugat I** mengiklankan, memasarkan agunan tersebut untuk dijual baik dijual melalui pemasaran sendiri, atau melalui broker-broker untuk melakukan penjualan atau memasang plang objek dijual atau bahkan berkoordinasi dengan **Tergugat I** untuk dapat dilakukan penjualan melalui lelang sukarela atas agunan kredit Debitur melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai bentuk keseriusan **Penggugat** melakukan penjualan agunan untuk penyelesaian kredit sebagaimana kesempatan yang **Penggugat** berikan sebagaimana poin 6 dalil di atas, bukan malah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang ditunjukkan kepada **Tergugat I** atas upaya lelang *parate eksekusi* yang dilakukan

Halaman 35 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



oleh **Tergugat I** atas agunan kredit Debitur, yang kreditnya telah dinyatakan *wanprestasi* berdasarkan perjanjian kredit. Tindakan **Penggugat** ini jelas menunjukkan bahwa **Penggugat** adalah **Penggugat** yang tidak bertikad baik;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka berdasar hukum jika dalil **Penggugat** tersebut ditolak atau di kesampingkan. Dalil tersebut hanya merupakan akal-akalan **Penggugat** semata untuk menunda pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh **Tergugat I** dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah;

8. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil gugatan **Penggugat** pada poin 13 dan poin 23 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*Tergugat I telah melakukan perbuatan yang memenuhi unsur Perbuatan melawan hukum kepada Nasabah, yaitu ditengah upayanya Penggugat menjual semua asetnya untuk melunasi hutang atas nama anaknya saudara Made Budi, Tergugat I selalu memberikan penekanan dan intimidasi kepada keluarga Penggugat, menakut-nakuti dengan memberikan ancaman lelang.*" Kamianggapi sebagai berikut:

- Bahwa perlu **Penggugat** ketahui, bahwa lelang merupakan perjanjian dengan syarat batal artinya permohonan dan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan apabila Debitur (*in casu* **MADE BUDI**) tidak dalam keadaan *wanprestasi*, namun sebaliknya apabila Debitur (*in casu* **MADE BUDI**) *wanprestasi* dalam memenuhi prestasinya, sebagaimana yang diperjanjikannya dalam perjanjian kredit maka permohonan dan pelaksanaan lelang dapat dilaksanakan oleh Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (*parate eksekusi*);
- Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh **Tergugat I** karena Debitur (*in casu* **MADE BUDI**) *wanprestasi* bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh **Penggugat**, sebaliknya informasi adanya pelaksanaan lelang yang disampaikan oleh **Tergugat I** kepada Debitur (*in casu* **MADE BUDI**) dan **Penggugat** sebagai penjamin merupakan konsekuensi yuridis atas apa yang disepakati oleh Debitur (*in casu* **MADE BUDI**), **Penggugat** dan **KOMANG HERRY** sebagai penjamin utang dari Debitur kepada **Tergugat I** dalam perjanjian kredit maupun perjanjian jaminan sebagai *pacta sunt servanda* yang harus dipatuhi oleh para pihak didalamnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1313 jo. Pasal 1320, jo Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum

Halaman 36 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdata, serta merupakan konsekuensi logis akibat kelalaian Debitur (*in casu* **MADE BUDI**) dalam memenuhi prestasinya kepada **Tergugat I** sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UUHT; Sehingga berdasarkan hal hal tersebut diatas jelas bahwa pemberitahuan akan adanya konsekuensi pelaksanaan lelang eksekusi atas fasilitas Debitur yang telah *wanprestasi* **tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, melainkan apa yang dilakukan oleh Tergugat I adalah merupakan kewajiban hukum dari Tergugat I selaku Kreditur atau selaku Penerima Hak Tanggungan serta sebagai lembaga intermediasi.**

9. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil gugatan **Penggugat** pada poin 14 dan poin 15 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*Pemberitahuan lelang kepada keluarga/anak Penggugat saudara Made Budi tanpa disertai Nilai/Harga limit jelas dalam hal ini Tergugat I dalam melakukan pelaksanaan lelang sudah tidak mau terbuka, dan ditutup-tutupi sehingga tidak memenuhi syarat formil, tidak sah, dan batal demi hukum.*" oleh karena **Tergugat I** sudah jelas-jelas telah mencantumkan nilai limit lelang atas objek lelang berupa Sertifikat Hak Milik No. 9473/Desa Ungasan, seluas 453 m², sesuai dengan Surat Ukur tanggal 10 Agustus 2010, Nomor 06973/Ungasan/2010, yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang tercatat atas nama KOMANG HERRY yaitu sebesar Rp 1.132.500.000,- (satu milyar seratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), pencantuman nilai limit tersebut juga telah dipublikasikan oleh **Tergugat I** kepada masyarakat umum termasuk **Penggugat** di dalamnya, dalam 2 (dua) Kali pengumuman lelang diantaranya: Pengumuman lelang pertama tanggal 5 Maret 2024 melalui selebaran, dan Pengumuman lelang kedua tanggal 20 Maret 2024 melalui media koran Tribun Bali telah mencantumkan nilai limit agunan yang akan dilelang. Namun pada pelaksanaan lelang tersebut tidak ada peserta yang berminat mengajukan penawaran (tidak laku), sehingga dalil **Penggugat** yang menyatakan bahwa *Tergugat I dalam melakukan pelaksanaan lelang sudah tidak mau terbuka* patut untuk dikesampingkan, karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh **Tergugat I** melalui perantara **Tergugat II** sudah sangat terbuka sesuai dengan prinsip lelang dan telah memenuhi syarat formil dalam penentuan nilai limit lelang sebagaimana dipersyaratkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 27 jo. Pasal 55 ayat (1), ayat (2), ayat (4), dan ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 122 Tahun

Halaman 37 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang lengkapnya berbunyi, sebagai berikut:

Pasal 1 angka 27

"Nilai limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual."

Pasal 55 ayat (1) dan (2)

- "(1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat nilai limit;
(2) Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggungjawab Penjual."
(3) ...
(4) Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicantumkan dalam pengumuman lelang;
(5) ...
(6) Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat secara tertulis dan disampaikan oleh Penjual kepada :
a. Penyelenggara lelang sebagai dokumen persyaratan lelang; atau
b. Pejabat lelang sebelum lelang dimulai, dalam hal nilai limit tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang."
(7) ... dst."*

10. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil gugatan **Penggugat** pada poin 15, poin 16, poin 19 dan poin 20 yang pada pokoknya menyatakan bahwa *"... Penggugat keberatan kepada Para Penyelenggara Lelang, karena sebelumnya belum ada Putusan dari Pengadilan yang menyatakan Nasabah wanprestasi atau ingkar janji kalau memang saudara Made Budi dinyatakan ingkar janji atau wanprestasi sebagaimana surat yang diterima dari Tergugat I pada tanggal 7 September 2023 surat nomor: 006/SAM/AN/IX/2023 dengan perihal: Pernyataan Wanprestasi (Default) seharusnya Tergugat I mengajukan gugatan wanprestasi kepada nasabah untuk menguatkan pernyataan wanprestasi. Pernyataan Tergugat I yang sepihak tersebut seharusnya tidak diterima oleh Tergugat II"*. Bahwa dalil tersebut menunjukkan bahwa **Penggugat** tidak mengikuti perkembangan hukum dan ketentuan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan karena masih berpedoman kepada ketentuan lama yang mengakibatkan keliru dalam memahami hak tanggungan, oleh karena berdasarkan peraturan perundang-undangan, sebagai berikut:

Halaman 38 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



10.1. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut "UUHT"), yang lengkapnya sebagai berikut:

Pasal 6

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

Penjelasan Pasal 6

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan"

Pasal 14 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3)

(1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per- undang-undangan yang berlaku.

(2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

(3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah

Halaman 39 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Pasal 20 ayat (1)

Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan :

1. *Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau*
2. *Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.”*

10.2. Surat Edaran Nomor: SE-21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT

Angka 1 : *“...Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan*

tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu tidak perlu ragu-ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan”;

10.3. Surat Edaran Nomor: SE-23/PN/2000

Angka 2 : *“Penjualan objek hak tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.”*

“Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak diperlukan persetujuan Debitur untuk pelaksanaan lelangnya.”

10.4. Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007.

huruf AG angka 12 : *“Penjualan agunan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW dan Pasal 11 ayat (2)*

Halaman 40 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

huruf e UU No. 4 Tahun 1996 (undang-undang hak tanggungan) dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas Permohonan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama.”

Jelas bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan (*parate eksekusi*) dapat dilakukan oleh **Tergugat I** selaku pemegang hak tanggungan pertama atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, oleh karena **pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT** merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang (*ex lege*) kepada Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama apabila Debitur *wanprestasi* tanpa perlu persetujuan dari Pemberi Hak Tanggungan maupun *fiat* dari Ketua Pengadilan Negeri setempat, terlebih dalam dalil poin 17 dan poin 16 gugatan **Penggugat** secara eksplisit menyatakan bahwa nasabah telah gagal bayar, dengan redaksional sebagai berikut:

Poin 17

“Tergugat I juga terus menaikan status bunga debitur setelah kredit macet **padahal debitur tidak sanggup bayar...dst**”.

Poin 16

“Tergugat I/Kreditur/Bank **tidak bisa serta merta melelang jaminan / agunan pemilik / nasabah yang gagal bayar ...dst**”.

Hal ini juga dipertegas kembali dalam beberapa doktrin hukum dan putusan, diantaranya:

- Dr. Herowati Poesoko, SH., MH dalam bukunya Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan (inkosistensi, konflik, norma dan kesesatan dalam UUHT), terbitan LaksBang Pressindo, Yogyakarta, 2007, Hal. 248 yang menerangkan bahwa “Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dipersiapkan oleh Pembentuk Undang-Undang sebagai tiang penyangga utama bagi kreditur (bank) dalam rangka memperoleh percepatan perlunasan hutangnya..., maka tidak diargukan lagi bahwa pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan dasar hukum berlakunya *parate eksekusi* manakala debitur *wanprestasi*. Kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dikarenakan pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta *fiat* ketua Pengadilan Negeri”;

Halaman 41 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



- Prof. Dr. St. Remy Sjahdelni, SH., Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan-satu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan, Terbitan Alumni, Bandung, Tahun 1999, Hal. 46 yang pada pokoknya menerangkan bahwa *"untuk melakukan parate eksekusi, Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari Pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat."*

- Putusan Mahkamah Konsitusi Nomor: 70/PUU-VII/2010 tanggal 21 Desember 2011, dalam pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Konsitusi menyampaikan sebagai berikut (mengutip buku Dinamika Hukum *Parate Executie* Obyek Hak Tanggungan, penulis Prof Dr. Herowati Poesoko, SH., MH, penerbit Aswaja Pressindo, Edisi Revisi Juni 2013, hal. 337), yang pada pertimbangannya menerangkan bahwa *"pengaturan parate executie dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a UU 4/1996 menyatakan "Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6. Adapun Pasal 6 Undang-undang a quo menyatakan, "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut." Dengan demikian, dalam hal debitor cidera janji maka hak relative tersebut berlaku. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama bersifat relatif (relatief recht), artinya berlaku hanya untuk seseorang tertentu atau lebih yang dapat melaksanakannya (Een relatief recht-ook wel persoonlijk recht genoemd-is een recht dat slechts in relatis tot een of meer bepaalde personen kan worden uitgeoefend). Hak tersebut menciptakan tuntutan kepada orang lain untuk melakukan sesuatu, memberikan sesuatu, dan/atau tidak melakukan sesuatu. Dalam hal ini khusus diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk mengajukan permintaan kepada Kantor Lelang melakukan penjualan objek Hak Tanggungan milik debitor melalui pelelangan umum."*

11. Bahwa begitu pula terkait dengan dalil **Penggugat** yang menyatakan bahwa *"Penggugat keberatan kepada Para Penyelenggara Lelang, karena sebelumnya belum ada Putusan dari Pengadilan yang*

Halaman 42 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



menyatakan Nasabah wanprestasi atau ingkar janji." Dalil tersebut adalah dalil yang keliru, dan menandakan bahwa **Penggugat** tidak memahami arti wanprestasi atau ingkar janji sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan." Bahwa arti wanprestasi sebagaimana redaksi Pasal 1238 KUHPerdara adalah suatu pernyataan debitur telah lalai (wanprestasi) yang diberikan melalui peringatan, peringatan yang tidak dipenuhi tanpa alasan yang sah, membawa debitur berada dalam keadaan lalai, dan sejak itu semua akibat kelalaian (wanprestasi) berlaku.

Bahwa hal ini juga dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi No. 1/Pdt.G/2018/PN.Skb, tanggal 12 September 2018, sebagai berikut:

"bahwa selanjutnya berdasarkan fakta dipersidangan sebagaimana telah diuraikan diatas Debitur dalam hal ini Penggugat I telah terbukti tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar cicilan hutang sejak Desember 2014 dan telah dikirim surat teguran tertulis atas kelalaian Penggugat I selaku debitur sebanyak tiga kali dalam perkara aquo sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata.

Dengan demikian perbuatan atau kelalaian membayar kredit yang dilakukan oleh Debitur in casu **MADE BUDI** adalah termasuk perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada **Tergugat I**, hal ini telah diakui pula oleh **Penggugat**, bahwa Debitur **MADE BUDI** tidak mampu memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat dan disepakati dengan **Tergugat I**, sehingga **Penggugat** meminta keringanan pembayaran menjadi sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per bulan dan waktu untuk menjual agunan kreditnya selama 3 tahun, terlebih **Tergugat I** selaku Kreditur telah berulang kali berusaha untuk memberitahukan, menegur, serta memperingatkan **MADE BUDI** selaku Debitur, agar **MADE BUDI** selaku Debitur memenuhi prestasinya melalui surat-surat berikut:

- **Surat peringatan pertama** No. 051/SAM/AN/IV/2023, tanggal 21 April 2023;
- **Surat peringatan kedua** No. 005/SAM/AN/V/2023, tanggal 5 Mei 2023;

Halaman 43 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Surat peringatan ketiga** No. 009/SAM/AN/VII/2023, tanggal 5 Juli 2023;

Bahwa oleh karena surat-surat teguran atau peringatan tersebut tidak diindahkan dengan pembayaran, maka beralasan hukum demi perikatannya sendiri Debitur **MADE BUDI** dinyatakan lalai (*wanprestasi*) tanpa perlu lagi adanya putusan Pengadilan sebagaimana di dalilkan oleh **Penggugat** karena indikator-indikator yang digunakan untuk menentukan Debitur **MADE BUDI** dinyatakan *wanprestasi* sudah disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit No. 6 tanggal 12 Juni 2019 yang dibuat oleh dan ditandatangani di hadapan Ni Luh Gede Wija, S.H.,M.Kn., Notaris di Kabupaten Badung, dan turut pula diketahui oleh **Penggugat** selaku Penjamin utang.

Hal ini, senada dengan apa yang disampaikan oleh Mariam Darus Madruzaman yang dikutip dari buku Dr. Johannes Ibrahim, S.H.,M.H., Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah, Refika Aditama, Bandung, 2004, hal. 54, yang menyatakan bahwa "*Kelalaian Debitur diberikan dalam bentuk peringatan pernyataan lalai sebelum debitur dinyatakan wanprestasi. Adapun bentuk peringatan pernyataan lalai salah satunya adalah karena perikatan sendiri, artinya pihak-pihak telah menentukan terlebih dahulu saat terjadinya kelalaian dari Debitur di dalam suatu perjanjian, misal pada perjanjian dengan ketentuan waktu. Secara teoritis dalam hal ini suatu perikatan keadaan lalai adalah tidak perlu, jadi lampaunya suatu waktu, keadaan lalai itu terjadi dengan sendirinya.*" dan sejalan pula dengan yang disampaikan oleh Pitlo yang dikutip oleh J. Satrio, dalam tulisannya yang berjudul Janji-Janji (*Bedingeng*) Dalam Akta Hipotek dan Hak Tanggungan, Media Notariat Edisi Januari-Maret, Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta, 2002, Hal. 12 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*Parate Executie mempunyai keuntungan dan kelebihan, yang terdiri dari: 1) Penjualan itu didasarkan kuasa (mandat) atau sebagai pelaksanaan haknya sendiri (eksekusi), yang diperjanjikan dengan pemberian jaminan; 2) di luar wilayah hukum acara, dengan kensekuwensinya hukum acara; 3) tidak perlu melalui atau didahului dengan persitaan; 4) tidak perlu menunjukkan grosse acte; 5) tidak perlu ada fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan; 6) Tidak perlu somasi, kalau dalam perjanjian kredit diperjanjikan, bahwa dengan lewatnya waktu/tanggal tertentu saja, Debitur sudah dianggap dalam keadaan lalai.*"

Halaman 44 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Selain itu berdasarkan pendekatan melalui penafsiran sistematis (logis) yang bersifat *purposive approach*, yaitu penafsiran yang menitikberatkan pada tujuan dari peraturan perundang-undangan, sudah sangat jelas dijelaskan bahwa dokumen syarat lelang sebagaimana diatur dalam Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hanya menyebutkan "salinan/fotokopi surat peringatan bahwa debitur wanprestasi, **bukan putusan yang menyatakan debitur wanprestasi**" yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

"Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan terdiri atas: a) dokumen khusus permohonan Lelang terdiri atas: 5) salinan/fotokopi bukti bahwa: (a) debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan."

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas telah jelas bahwa **wanprestasinya Debitur yang terikat dengan perjanjian kredit yang telah diikuti dengan perjanjian jaminan berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan serta telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan cukup dengan surat peringatan dari Kreditur/Pemegang Hak Tanggungan, tanpa perlu lagi adanya putusan dari Pengadilan yang menyatakan Nasabah ingkar janji/wanprestasi.**

Sehingga tidak tepat dan tidak berdasar hukum apabila **Penggugat** menyatakan bahwa **Tergugat I** secara sepihak tanpa adanya putusan pengadilan, menentukan bahwa **MADE BUDI** selaku Debitur melakukan **wanprestasi**, sebaliknya bahwa keadaan **MADE BUDI** selaku **Debitur telah dinyatakan wanprestasi** didasarkan atas surat-surat peringatan yang telah dilayangkan secara tertulis oleh Tergugat I kepada **MADE BUDI** selaku Debitur serta didasarkan atas indikator-indikator **wanprestasi** yang telah diatur dan disepakati dalam perjanjian antara **MADE BUDI** selaku Debitur, Penggugat dan Komang Hery selaku Penjamin dengan Tergugat I selaku Kreditur sebagaimana termuat jelas dalam ketentuan Pasal 12 Akta Perjanjian Kredit No 6 tanggal 20 Juni 2019, sebagai berikut:

Pasal 8

KEADAAN INKGAR JANJI

1. **PEMINJAM**, menyatakan semua data dan informasi yang diberikan pada **BANK** adalah benar dan **PEMINJAM** berjanji untuk

Halaman 45 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan semua kewajibannya terkait pinjamannya ini dengan baik dan benar.

2. Apabila **PEMINJAM telah lalai** atau melanggar sesuai ketentuan pasal 7, maka **BANK** tidak berkewajiban lagi untuk memberikan kredit untuk selanjutnya dalam jumlah yang belum ditarik/dipinjam oleh **PEMINJAM**, dan **BANK** berhak:

a. Menuntut/menagih pembayaran dan pembayaran kembali atas semua utang-utang **PEMINJAM** berdasarkan perjanjian kredit ini dan/atau penambahan, perubahan dan penggantianinya kemudian, termasuk tetapi tidak terbatas pada utang pokok, bunga, ongkos dan biaya-biaya lainnya.

b. Melaksanakan dan mengambil setiap tindakan terhadap jaminan-jaminan yang telah diberikan kepada **BANK** dan/atau setiap tindakan hukum lainnya.

3. **PARA PIHAK**, setuju untuk mengakhiri jangka waktu pinjaman sebelum jangka waktu berakhir atau jatuh tempo dengan **PEMINJAM** melunasi seluruh kewajiban baik hutang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya, apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :

a. **PEMINJAM** melalaikan kewajibannya untuk membayar angsuran pokok dan/atau bunga berturut –turut selama 3 (tiga) bulan.

b.

c.

d.

e. **PEMINJAM** tidak memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit ini.

f. ...dst.

11. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 15 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "... sebelum lelang harus dilakukan appraisal terlebih dahulu dengan menghadirkan **KJPP** supaya sesuai dengan harga pasar saat ini, bukan sesuai dengan harga dibawah hak tanggungan." oleh karena **Tergugat I** telah melakukan penilaian atas agunan milik Debitur pada tanggal 9 Februari 2024 sebagai salah satu syarat pelaksanaan lelang. bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai acuan dalam

Halaman 46 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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

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



menentukan nilai limit lelang agunan mengacu pada ketentuan pasal 56 ayat (1) huruf b dan ayat (3) jo. Pasal 60 ayat ayat (3) serta Pasal 59 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

Pasal 55

- (1) **Setiap pelaksanaan Lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.**
- (2) **Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.**

Pasal 56 ayat (1) huruf b dan ayat (3)

- (1) **Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 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 penilai pemerintah pada DJKN atau penilai publik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.**
- (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.**

Pasal 60 ayat (3)

- (3) **Laporan hasil penilaian atau penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian atau penaksiran harus dilampirkan oleh Penjual dalam pengajuan permohonan Lelang Wajib berupa Lelang Eksekusi.**

Pasal 59

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.

Sehingga berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut diatas jelas bahwa **Tergugat I** selaku penjual dalam menetapkan limit objek lelang dapat mendasarkan pada penilaian Penaksir dari penjual (**Tergugat I**) sendiri,

Halaman 47 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



sehingga dalil **Penggugat** yang menyatakan “*harus dilakukan appraisal dengan menghadirkan KJPP*” adalah dalil yang keliru karena tidak berdasar pada ketentuan hukum yang berlaku, serta merupakan kesimpulan dan asumsi **Penggugat** sendiri;

12. Bahwa mengacu pada pelaksanaan lelang yang telah **Tergugat I** lakukan, dengan nilai limit Rp 1.132.500.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) sampai dengan waktu pelaksanaan lelang berakhir yaitu tanggal 3 April 2024, jam 10.00 wita tidak ada masyarakat peserta yang mengajukan penawaran baik sebagai peserta lelang maupun mengajukan penawaran sebagai pembeli, sehingga hal tersebut membuktikan bahwa nilai limit lelang yang dimohonkan tidaklah berada di bawah harga pasar sebagaimana didalilkan oleh **Penggugat**, karena logikanya jika harga limit lelang diajukan di bawah harga pasar maka sudah semestinya banyak diperoleh peserta lelang atau pihak yang mengajukan penawaran lelang, selain itu apabila benar nilai limit lelang berada di bawah harga pasar sebagaimana dalil **Penggugat**, maka mengapa tidak dijual secara “dibawah tangan” dengan izin kreditur, oleh **Penggugat**? dan kenapa **Penggugat** sampai meminta waktu selama 3 tahun untuk melakukan penjualan atas objek lelang, jika benar (*quod non*) objek agunan yang di lelang oleh **Tergugat I** di jual di bawah harga pasar?

Bahwa perlu **Penggugat** pahami, dan **Tergugat I** ingatkan kembali, bahwa lelang eksekusi pasal 6 Undnag-undang hak tanggungan, hanya merupakan pelaksanaan atas Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang secara yuridis tergolong sebagai “perikatan bersyarat batal”, artinya yang tidak dapat dilaksanakan jika Debitur tidak *wanprestasi*, namun apabila Debitur *wanprestasi* pun, maka sewaktu-waktu dan secara serta merta dapat dibatalkan oleh pihak Debitur/Pemilik Agunan, cukup dengan melunasi seluruh utang sebelum tanggal pelaksanaan lelang, dengan melunasi seluruh utang Debitur, keberlakuan sertifikat hak tanggungan yang membebani objek agunan akan gugur secara seketika itu juga, sehingga dalam permasalahan ini kuncinya terletak pada itikad baik pihak Debitur itu sendiri, karena dalam perkara *aquo* **Tergugat I** selaku kreditur hanya sekedar menindaklanjuti apa yang telah disepakati sebagai penyelesaian kredit ketika Debitur berada dalam keadaan *wanprestasi*, baik sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian kredit maupun yang disepakati dalam perjanjian jaminan;



13. **Tergugat I** menolak dalil gugatan **Penggugat** pada poin 17, yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*Tergugat I terus menaikkan status bunga debitur setelah kredit macet padahal debitur tidak sanggup bayar yang dalam hal ini tidak dibenarkan menurut hukum, bank yang menyatakan kredit macet tapi bunga masih tetap dihitung terus tidaklah dibenarkan secara hukum, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 2899 K/Pdt/1994 tanggal 15 Februari 1996.*" dengan alasan bahwa **Tergugat I** telah memberikan kebijakan penurunan bunga dari 21% per tahun menjadi 18% per tahun, sebagaimana Addendum I Nomor 022/ADD/AN/V/2020, tanggal 5 Mei 2020. Selain itu, terkait dengan pengenaan Bunga dan Denda telah sesuai dan berdasarkan kepada Perjanjian Kredit yang telah disepakati bersama, yang mana dalam Perjanjian Kredit diatur mengenai Bunga dan Denda sebagai berikut:

Pasal 3

BUNGA, PROVISI, BIAYA-BIAYA, DAN DENDA

1. Atas Fasilitas Kredit tersebut Debitur wajib membyar bunga pinjaman dan provisi:

a) Bunga untuk fasilitas Demand Loan sebesar 18% (delapan belas persen) secara efektif pertahun, menurut penetapan Bank atas dasar jumlah yang terhutang, dan harus dibayar Debitur kepada Bank setiap bulan.

2. ...

3. Denda terhadap jumlah tunggakan angsuran kredit (pokok dan/atau bunga) dikenakan denda sebesar 0,2% (nol koma dua persen) perhari atas jumlah angsuran yang harus dibayar, denda mana harus dibayar sekaligus dan tunai bersamaan dengan angsuran yang tertunggak.

Bahwa sehubungan dengan Debitur **I MADE BUDI** tidak dapat melakukan pembayaran angsuran sebagaimana mestinya sebagaimana yang diakui oleh **Penggugat** dalam Gugatan pada Posita poin 16 halaman 17, sehingga kewajiban pembayaran bunga kredit **Penggugat** menjadi terus tertunggak. Berdasarkan ketentuan Perjanjian Kredit sebagaimana tersebut diatas, Debitur **I MADE BUDI** diwajibkan untuk membayar angsuran bunga setiap bulannya sesuai tingkat suku bunga yang berlaku serta disepakati. hal ini sejalan dengan ketentuan pasal 1767 KUH Perdata jo. Pasal 1338 KUH Perdata. Oleh karena Debitur **I MADE BUDI** tidak membayar kewajiban bunga, maka atas Tunggakan Bunga yang ada, dikenakan Denda sebesar 0,2% (nol koma dua persen) per hari atas jumlah angsuran yang harus

Halaman 49 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayar, sehingga konsekuensi yuridisnya apabila Debitur tidak melakukan pembayaran, maka jumlah kewajiban utang Debitur **I MADE BUDI** otomatis akan terus bertambah, sampai kewajiban Debitur dibayar lunas;

14. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil gugatan **Penggugat** pada poin 21 yang pada pokoknya menyatakan bahwa *"Tergugat I kelihatannya lebih suka mengutamakan pelaksanaan lelang dari pada suatu penyelamatan kredit yang dalam hal ini tertuang dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 jo. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/22.KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 jo. Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993...dst."* Bahwa dalil tersebut kembali menunjukkan bahwa **Penggugat** tidak mengikuti perkembangan hukum dan memahami ketentuan mengenai penyelamatan /restrukturisasi kredit bagi Bank Perkreditan Rakyat (sekarang Bank Perekonomian Rakyat) karena masih berpedoman kepada ketentuan lama yang telah di cabut serta yang dikutip oleh **Penggugat** adalah ketentuan untuk acuan Bank Umum bukan ketentuan terhadap Bank Perkreditan Rakyat (sekarang Bank Perekonomian Rakyat), sehingga hal tersebut mengakibatkan **Penggugat** kekeliruan **Penggugat** dalam memahami aturan hukum yang berlaku, oleh karena **Penggugat** keliru dalam memahami serta mengutip aturan hukum maka dalil **Penggugat** tersebut tidak relevan **Tergugat I** tanggapi, namun terkait dalil **Penggugat** mengenai restrukturisasi kredit telah **Tergugat I** tanggapi dalam dalil jawaban poin 5 dan dalil poin 13 diatas, agar tidak menjadi pengulangan jawaban untuk itu kami mohon dalil poin 3 dan dalil poin 13 **tersebut dinyatakan mutatis mutandis telah dicantumkan kembali** dalam dalil jawaban ini;

15. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil gugatan **Penggugat** pada poin 24 yang pada pokoknya menyatakan bahwa *"tindakan yang di lakukan Tergugat I dan Tergugat II bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 PMK.06/2012 (seharusnya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2012) juga edaran DEP.KEU.RI Urusan Piutang dan Lelang Nomor SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan...dst."* Bahwa dalil tersebut lagi-lagi menunjukkan bahwa **Penggugat** sudah tidak *up to date* dalam mengikuti perkembangan aturan hukum khususnya terkait dengan Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, bahwa ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2012 yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan

Halaman 50 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2012 telah dicabut dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang kemudian Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dicabut dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang kembali dicabut dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga dalil **Penggugat** tidak relevan digunakan sebagai dasar dalam gugatan *aquo*.

Bahwa terkait dengan dalil **Penggugat** yang menyatakan bahwa “... *lelang pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan karena akta pemberian hak tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pasal 6 jo. pasal 11 ayat (2) huruf e...dst*” adalah dalil yang sangat keliru, dan terkait dalil **Penggugat** ini telah **Tergugat I** tanggapi secara panjang lebar dalam dalil jawaban poin 7 dan poin 10 di atas sehingga tidak perlu **Tergugat I** tanggapi kembali, agar tidak terjadi pengulangan;

Bahwa begitu pula terkait dengan dalil **Penggugat** yang menyatakan bahwa “...*lelang pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan karena adanya gugatan atau gugatan dari Debitur...dst*” dapat **Tergugat I** tanggapi, bahwa oleh karena **Penggugat** tidak mengikuti perkembangan hukum terkait Pelaksanaan Lelang maka **Penggugat** keliru dalam memahami dan mengutip ketentuan, bahwa perlu **Tergugat I** informasikan kepada **Penggugat**, agar **Penggugat** tidak mengalami kesesatan berpikir, yang dapat merugikan **Penggugat** sendiri. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 34 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah dijelaskan dan ditegaskan, bahwa pelaksanaan lelang tidak dapat dilaksanakan apabila terdapat gugatan dari pihak lain selain debitur/pemilik jaminan dan/atau suami/istri debitur/pemilik jaminan. Namun pada kesempatan ini, gugatan *a quo* memang diajukan oleh pribadi **Penggugat** selaku pemilik jaminan atau penjamin dari Debitur, sehingga tidak memenuhi ketentuan Pasal 34 sebagaimana disebutkan di atas. untuk lebih jelasnya berikut kutipan lengkapnya:

Pasal 34

- (1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitur/pemilik

Halaman 51 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



jaminan dan/atau suami atau istri debitur/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, lelang eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-undang hak tanggungan, tidak dapat dilaksanakan.

(2) Pihak lain selain debitur/pemilik jaminan dan/atau suami/istri debitur/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1) terdiri atas:

- a. Ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemberian hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
- b. pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau
- c. pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pemberian hak tanggungan.

Bahwa berdasarkan hal sebagaimana tersebut di atas maka dalil **Penggugat** yang meminta dibatalkannya pelaksanaan lelang karena ada gugatan *a quo* patut dikesampingkan.

Berdasarkan atas hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka **TERGUGAT I** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi **Tergugat I**;
- Menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya.
- Menghukum **Penggugat** untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa Tergugat II juga telah memberikan jawaban tertanggal 26 Juni 2024, pada pokoknya sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.



2. Bahwa telah dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dalam perkara *a quo* oleh Tergugat II berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Tergugat I terhadap objek berupa:

sebidang tanah SHM No. 9473, luas tanah 453 m2, tercatat atas nama Komang Herry terletak di Perum Bali Kencana Resort II Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Badung.

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

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

II. DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima sebab adanya kurang pihak yaitu Saudara Made Budi anak dari Penggugat yang merupakan debitur dari Tergugat I.

III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.

2. Bahwa dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan selanjutnya TERGUGAT II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang pada tanggal 3 April 2024. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :

Halaman 53 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

3. Bahwa TERGUGAT II yang melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek dalam perkara *a quo* atas permohonan dari Tergugat I adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, tidak ada satupun tindakan TERGUGAT II yang merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat melainkan bahwa proses dan tata cara dalam rangka pelaksanaan lelang terhadap objek dalam perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga tindakan TERGUGAT II adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.

5. Bahwa Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut :

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya.”

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

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

6. Seharusnya Penggugat sadar dari awal akan resiko menyerahkan asetnya untuk dijadikan jaminan hutang oleh Saudara Made Budi (Anak Penggugat).

7. Bahwa TERGUGAT II menolak dalil dan tuntutan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena dalil dan tuntutan tersebut selain tidak berdasarkan hukum juga telah TERGUGAT III tanggapi sebagaimana jawaban di atas.

Halaman 54 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

A. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 3 April 2024 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor : 275/14.01/2024-01 tanggal 3 April 2024;
5. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa Tergugat III juga telah memberikan jawaban tertanggal 26 Juni 2024, pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Tergugat III;
2. Error In Persona
Bahwa dalam gugatan Penggugat salah subyek karena semestinya Tergugat III tidak ikut dilibatkan karena hanya sebagai lembaga yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa sesuai data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung terhadap Obyek Perkara:
 - a. **Sertipikat Hak Milik 9473/Ungasan**, Surat Ukur No. 06973/Ungasan/2010, Tanggal 10-08-2010, Luas 453 m², tercatat atas nama **Komang Herry** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 18/2018 Tanggal 29/09/2018 yang dibuat oleh Ni Luh Gede Wija, S.H., M.Kn selaku PPAT;

Halaman 55 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pencatatan pendaftaran hak tersebut telah sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) dan 38 ayat (2) dalam Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Bahwa dalam gugatan Penggugat sama sekali tidak ada point yang menyatakan terhadap Tergugat III;
5. Bahwa selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat III.

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS, TERGUGAT III MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI DENPASAR YANG MEMERIKSA PERKARA INI UNTUK MENGABULKAN DAN MENERIMA EKSEPSI TERGUGAT III DAN MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA, DENGAN AMARNYA SEBAGAI BERIKUT:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat III mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 08 Juli 2024, Tergugat I dan III, mengajukan Duplik tertanggal 15 Juli 2024, dan Tergugat II juga telah mengajukan Duplik tertanggal 22 Juli 2024, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Kartu Tanda Penduduk NIK 5171041111460001 atas nama I Made Sutrisna, dikeluarkan di Kota Denpasar tanggal 02-09-2016, selanjutnya diberi tanda P-1;

Halaman 56 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



2. Kartu Tanda Penduduk NIK 5171045908500001 atas nama Gst. Ayu Pt Susilawati, dikeluarkan di Kota Denpasar tanggal 21-04-2016, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Kartu Tanda Penduduk NIK 5171042104760003 atas nama Komang Herry, dikeluarkan di Kota Denpasar tanggal 27-05-2016, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Kartu Tanda Penduduk NIK 5171040804750002 atas nama Made Budi, dikeluarkan di Kota Denpasar tanggal 02-05-2016 selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Kartu Keluarga No. 5171042012060029, atas nama Kepala Keluarga I Made Sutrisna dikelarkan tanggal 25-03-2022, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Kartu Keluarga No. 5171040302070021, atas nama Kepala Keluarga Komang Herry dikelarkan tanggal 09-09-2015, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Sertifikat Hak Milik No. 9473, Desa Ungasan, NIB 22.03.09.02.08939, Surat Ukur tgl. : 10-08-2010, No. 06973/Ungasan/2010, Luas : 453 M2 (empat ratus lima puluh tiga meter persegi) atas nama Komang Herry, terletak di Desa Ungasan, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, Prov. Bali, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Sertifikat Hak Milik No. 2650, Desa Kaliakah, NIB 22.01.02.04.00729, Surat Ukur tgl. : 29-3-1999, No. 290/Kikh/1999, Luas : 13537 M2 (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh tujuh meter persegi) atas nama I Made Sutrisna, terletak di Desa Kaliakah, Kec. Negara, Kab. Daerah Tingkat II Jembrana, Prov. Daerah Tingkat I Bali, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Salinan Akta Perjanjian Kredit antara I Ketut Gede Mardawa, S.T., (PT. BPR Aruna Nirmaladuta), Komang Herry, I Made Sutrisna dan Gusti Ayu Putu Susilawati, tanggal 06-06-2018, Nomor 04 dibuat di kantor Notaris Ni Luh Gede Wija, S.H., M.Kn., selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Salinan Akta Perjanjian Kredit antara Ni Wayan Sri Purnami, S.E., Sang Nyoman Adi Putra Argitawan, S.E., Ak., (PT. BPR Aruna Nirmaladuta), Made Budi, Komang Herry, I Made Sutrisna dan Gusti Ayu Putu Susilawati, tanggal 20-06-2019, Nomor 06 dibuat di kantor Notaris Ni Luh Gede Wija, S.H., M.Kn., selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Addendum I (PERTAMA) Nomor : 022/ADD/AN/V/2020 dibuat di Gianyar, hari Selasa tanggal 5 Mei 2020 selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Addendum II (KEDUA) Nomor : A0066-1B/AN/2020 dibuat di Gianyar, hari Jumat tanggal 18 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda P-12;

Halaman 57 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Addendum III (KETIGA) Nomor : A0066-1C/AN/2021, dibuat di Gianyar, hari Jumat tanggal 18 Juni 2021 selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Daftar rekap dan bukti transfer pembayaran bunga di PT BPR Aruna Nirmala Duta yang ditransfer ke Rek Danamon, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Surat Nomor: 051/SAM/AN/IV/2023 tanggal 21 April 2023 perihal Surat Peringatan I kepada Made Budi, selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Surat Nomor: 005/SAM/AN/V/2023 tanggal 05 Mei 2023 perihal Surat Peringatan II kepada Made Budi, selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Surat Nomor: 009/SAM/AN/VII/2023 tanggal 05 Juli 2023 perihal Surat Peringatan III kepada Made Budi, selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Surat Nomor: 005/SAM/AN/II/2024 tanggal 05 Januari 2024 perihal Surat Pemberitahuan Pra Lelang kepada Made Budi, selanjutnya diberi tanda P-18;
19. Surat Nomor: 006/AN/III/2024 tanggal 04 Maret 2024 perihal Pemberitahuan Jadwal Lelang kepada Made Budi, selanjutnya diberi tanda P-19;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-19 telah dicocokkan sesuai dengan asli, kecuali bukti P-7 sampai dengan P-13 tidak ditunjukkan aslinya, dimana bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi materai yang sah dan telah dilegalisir sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Drs I Gusti Made Suryana, :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat, tidak mengenal Tergugat I dan mengetahui Tergugat II, serta Tergugat III;
- Bahwa saksi pernah mendengar anak Penggugat meminjam uang pada bulan Maret di Bank namun tidak ingat jumlah uang yang dipinjam tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui ada surat lelang pada bulan maret dan mengetahui surat lelang tersebut tidak ada nilai dari nominal lelang hanya terdapat surat pemberitahuan lelang;
- Bahwa seingat saksi tanggal lelang diadakan pada tanggal 4 April 2024;

Halaman 58 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



- Bahwa saksi tidak pernah melihat perjanjian kredit hanya pernah ditunjukkan surat lelang saja oleh Penggugat;
- Bahwa sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat untuk melunasi hutangnya tersebut, Penggugat siap untuk menjual asetnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui urusan penyelamatan kredit untuk urusan utang piutang Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui dari Penggugat, bahwa Bank pernah memberikan surat peringatan 2 kali kepada Penggugat untuk mengingatkan kewajiban sebagai Debitur di Bank;
- Bahwa nilai lelang baru muncul di surat yang akan diiklankan;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat/anak penggugat tidak dapat membayar hutang yang dipinjam di bank;
- Bahwa saksi tidak melihat dokumen surat kabar yang mencantumkan nominal lelang;

Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi I Gusti Agung Bagus Astawa,

- Bahwa saksi mengenal Pak Sutrisna (Penggugat) dikarenakan sering diminta untuk membuat banten upacara adat;
- Bahwa yang berutang kepada Bank adalah Made Budi (anaknya Penggugat) dan Pak Made Budi juga menjaminkan aset berupa tanah di Negara, Jembrana atas nama pada Made Sutrisna;
- Bahwa aset yang dipermasalahkan adalah aset yang ada di Ungasan yang luasnya 453m atas nama Komang Herry;
- Bahwa Komang Herry merupakan anak dari Penggugat;
- Bahwa saksi pernah ditunjukkan lembar pembayaran bunganya sekitar Rp596.000.000,00 (lima ratus Sembilan puluh enam juta rupiah);
- Bahwa masih terdapat tunggakan hutang pada tahun 2023 sebesar Rp1.296.000.000,00 (satu miliar dua ratus Sembilan puluh enam juta rupiah);
- Bahwa pembayaran kredit Penggugat yang terakhir sekitar bulan Maret 2023;
- Bahwa saksi tidak membaca perihal surat lelang, hanya terbatas membaca isinya;
- Bahwa saksi mengenali bukti T1-21 yang berjudul surat tersebut adalah surat pemberitahuan jadwal lelang;

Halaman 59 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, pihak Tergugat I, telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Salinan Akta Perjanjian Kredit antara Ni Wayan Sri Purnami, S.E., Sang Nyoman Adi Putra Argitawan, S.E., Ak., (PT. BPR Aruna Nirmaladuta), Made Budi, Komang Herry, I Made Sutrisna dan Gusti Ayu Putu Susilawati, tanggal 20-06-2019, Nomor 06 dibuat di kantor Notaris Ni Luh Gede Wija, S.H., M.Kn., selanjutnya diberi tanda TI-1;
2. Addendum I (PERTAMA) Nomor : 022/ADD/AN/V/2020 dibuat di Gianyar, hari Selasa tanggal 5 Mei 2020 selanjutnya diberi tanda TI-2;
3. Addendum II (KEDUA) Nomor : A0066-1B/AN/2020 dibuat di Gianyar, hari Jumat tanggal 18 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda TI-3;
4. Addendum III (KETIGA) Nomor : A0066-1C/AN/2021, dibuat di Gianyar, hari Jumat tanggal 18 Juni 2021 selanjutnya diberi tanda TI-4;
5. Addendum IV (KEEMPAT) Nomor : A0066-1D/AN/2022, dibuat di Gianyar, hari Jumat tanggal 17 Juni 2022 selanjutnya diberi tanda TI-5;
6. Salinan Akta Addendum V (kelima) antara Pihak Pertama I Ketut Gede Mardawa, S.T., (PT. BPR Aruna Nirmaladuta), dengan Pihak Kedua Made Budi, Komang Herry, I Made Sutrisna dan Gusti Ayu Putu Susilawati, tanggal 17-02-2023, Nomor 20 dibuat di kantor Notaris Ni Luh Gede Wija, S.H., M.Kn., selanjutnya diberi tanda TI-6;
7. Sertifikat Hak Milik No. 9473, Desa Ungasan, NIB 22.03.09.02.08939, Surat Ukur tgl. : 10-08-2010, No. 06973/Ungasan/2010, Luas : 453 M2 (empat ratus lima puluh tiga meter persegi) atas nama Komang Herry, terletak di Desa Ungasan, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, Prov. Bali, selanjutnya diberi tanda TI-7;
8. Sertifikat Hak Milik No. 2650, Desa Kaliakah, NIB 22.01.02.04.00729, Surat Ukur tgl. : 29-3-1999, No. 290/Kikh/1999, Luas : 13537 M2 (tiga belas ribu lima ratus tiga puluh tujuh meter persegi) atas nama I Made Sutrisna, terletak di Desa Kaliakah, Kec. Negara, Kab. Daerah Tingkat II Jembrana, Prov. Daerah Tingkat I Bali, selanjutnya diberi tanda TI-8;
9. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 4938/2019, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Peringkat Pertama, atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Aruna Nirmaladuta, selanjutnya diberi tanda TI-9;

Halaman 60 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 17/2019, tanggal 2 Agustus 2019, dibuat di kantor Notaris Ni Luh Gede Wija, S.H., M.Kn., selanjutnya diberi tanda TI-10;
11. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 1570/2019, Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali, Peringkat Pertama, atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Aruna Nirmaladuta, selanjutnya diberi tanda TI-11;
12. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 39/2019, tanggal 29 Agustus 2019, dibuat di kantor Notaris Ni Luh Gede Wija, S.H., M.Kn., selanjutnya diberi tanda TI-12;
13. Surat Nomor: 051/SAM/AN/IV/2023 tanggal 21 April 2023 perihal Surat Peringatan I kepada Made Budi, selanjutnya diberi tanda TI-13;
14. Surat Nomor: 005/SAM/AN/V/2023 tanggal 05 Mei 2023 perihal Surat Peringatan II kepada Made Budi, selanjutnya diberi tanda TI-14;
15. Surat Nomor: 009/SAM/AN/VII/2023 tanggal 05 Juli 2023 perihal Surat Peringatan III kepada Made Budi, selanjutnya diberi tanda TI-15;
16. Kartu kunjungan debitur PT. BPR Aruna Nirmaladuta nama debitur Made Budi, selanjutnya diberi tanda TI-16;
17. Foto terbaru obyek lelang, selanjutnya diberi tanda TI-17;
18. Surat Nomor : 125/AN/II/2024 tanggal 22 Februari 2024, hal : Permohonan Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda TI-18;
19. Fotokopi sesuai *print out* Surat Nomor : S-454/KNL.1401/2024 tanggal 29 Februari 2024 perihal : Penetapan Jadwal Lelang (debitur a.n. Made Budi) selanjutnya diberi tanda TI-19;
20. Surat Nomor: 006/AN/III/2024 tanggal 04 Maret 2024 perihal Pemberitahuan Jadwal Lelang kepada Made Budi, selanjutnya diberi tanda TI-20;
21. Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 05 Maret 2024, selanjutnya diberi tanda TI-21;
22. Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan yang dimuat dalam Koran Baliregion hari Rabu tanggal 20 Maret 2024, selanjutnya diberi tanda TI-22;
23. Salinan Risalah Lelang Nomor : 275/14.01/2024-01 Tanggal : 03 April 2024, Pejabat Lelang : Wasis Winarto, Penjual : PT. BPR Aruna Nirmaladuta, selanjutnya diberi tanda TI-23;

Halaman 61 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bukti surat bertanda TI-1 sampai dengan TI-23 telah dicocokkan sesuai dengan asli, kecuali bukti TI-17 dan TI-18 tidak ditunjukkan aslinya, dimana bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi materai yang sah dan telah dilegalisir sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Tergugat I telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Sang Nyoman Adi Putra Argitawan, S.E., Ak.;

- Bahwa saksi mengenal Penggugat, Tergugat I Tergugat II, dan Tergugat III;
- Bahwa saksi bekerja sebagai karyawan di Bank Aruna Nirmaladuta bagian bisnis yang bertugas melakukan proses awal sampai dengan realisasi pencairan dibidang kredit;
- Bahwa saksi mengenal dan mengetahui proses awal kredit I Made Sutrisna (Penggugat);
- Bahwa nilai kredit awal yang diajukan oleh Pak Budi (anak Penggugat) senilai Rp 1.050.000.000,00 (satu miliar lima puluh juta rupiah) pada bulan Juni 2019;
- Bahwa nilai kredit yang sejumlah Rp 1.050.000.000,00 (satu miliar lima puluh juta rupiah) itu mengalami perubahan (addendum) sebanyak 5 (lima) kali addendum;
- Bahwa addendum ini dimohonkan oleh Penggugat secara pribadi untuk tujuan penyelamatan kredit, sehingga Penggugat mengetahui segenap hal yang ada dalam addendum dan turut memberikan persetujuan dalam kedudukannya selaku penjamin;
- Bahwa dalam proses perjanjian kredit antara anak Penggugat selaku Debitur, Penggugat selaku Penjamin dan Bank Aruna selaku Kreditur, saksi ikut menandatangani perjanjian kredit sebagai wakil dari Bank Aruna;
- Bahwa saksi membenarkan bukti Surat T1-1 sampai T1-6 yang merupakan perjanjian kredit dan addendum pertama sampai dengan addendum kelima, antara anak Penggugat pemohon fasilitas kredit, Penggugat sebagai penjamin dan Bank Aruna sebagai Kreditur atau pihak yang memberikan fasilitas kredit kepada Debitur;
- Bahwa terdapat 2 (dua) objek agunan yang dijadikan jaminan utang, yang pertama tanah yang berada di Ungasan atas nama

Halaman 62 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komang Hery dan yang kedua tanah di Jembrana atas nama Made Sutrisna (Penggugat);

- Bahwa pada saat pengikatan jaminan kredit atas nama Made Sutrisna dan Komang Herry sudah ada kesepakatan intern keluarganya untuk dijadikan sebagai jaminan utang untuk menjamin utang Debitur Made Budi, sebagaimana dibuktikan dengan ditandatanganinya perjanjian kredit dan perjanjian jaminan oleh pemilik jaminan;

- Bahwa perubahan nominal utang dari Debitur merupakan atas permohonan Debitur I Made Budi kepada Bank yang telah diketahui serta disetujui Penggugat selaku penjamin;

Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Gusti Bagus Ngurah Wisuda;

- Bahwa saksi mengenal Penggugat, Tergugat I Tergugat II, dan Tergugat III;

- Bahwa saksi telah bekerja sebagai karyawan di Bank Aruna Nirmaladuta bagian divisi maintenance yang menangani kredit macet;

- Bahwa pada saat penanganan kredit Debitur yang macet atas nama Made Budi sekitar bulan Juli 2023 saksi telah mengirimkan Surat Peringatan untuk memperingati Debitur melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran, dan Surat Peringatan telah dikirim sebanyak 3 (tiga) kali dan telah diterima oleh pihak keluarga Debitur, dan saksi juga pernah menginformasikan kepada Debitur untuk berdialog mengenai penyelesaian kredit Debitur ke Manajemen ;

- Bahwa terkait kedatangan Penggugat ke Bank saat itu meminta penundaan pembayaran dengan alasan bahwa Penggugat akan menjual aset yang di Jembrana (Negara), dan meminta waktu sampai bulan September 2023;

- Bahwa jatuh tempo perjanjian kredit Debitur Made Budi yang juga merupakan anak Penggugat adalah bulan Agustus 2023, berakhir dan harus dibayar lunas;

- Bahwa standar prosedur untuk mengunjungi dan melakukan pembinaan terhadap Nasabah bermasalah telah sesuai dengan SOP, yang pastinya meminta izin terlebih dahulu kepada Debitur untuk

Halaman 63 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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

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



bertemu, apakah bisa bertemu dengan Debitur atau tidak biasanya saya mengkonfirmasi ke staff beliau atas nama Ibu Komang kalau pun bisa saya bertemu sekiranya kapan saya bisa bertemu. Kalau pun saya sudah bertemu saya akan mengkonfirmasi kedatangan saya seperti apa dan menjelaskan alasan saya mengapa datang dan menjelaskan kewajiban saya, jadi kalau pun Debitur tidak bisa bertemu saya tidak bisa memaksakan;

- Bahwa tidak pernah dan tidak ada intimidasi kepada pihak Debitur dalam menjalankan tugas;
- Bahwa saksi pernah berkunjung untuk menanyakan dan mengkonfirmasi kepada Debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan apa yang diperjanjikan sebelumnya;
- Bahwa dalam bertugas mengunjungi Debitur atau Penjamin, saksi juga mencatat setiap progres dan hasil pertemuan saat itu, selanjutnya saksi menunjukkan bukti T1-16 dan bersesuaian dengan keterangan saksi;
- Bahwa sudah terdapat upaya pembinaan administrasi dan upaya penyelamatan kredit Debitur, sebelum langkah lelang eksekusi hak tanggungan diajukan;

Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi Ni Luh Komang Ayu Mee Handayani;

- Bahwa saksi menerangkan mengenal Penggugat, Tergugat I Tergugat II, dan Tergugat III,;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai staf Bank Aruna pada bagian administrasi lelang sejak tahun 2022 sampai dengan awal Juli 2024;
- Bahwa tugas dalam pekerjaan saksi adalah menerima pemberitahuan Debitur yang telah jatuh tempo dan tidak dapat membayar utang dari bagian maintenance, dan saksi akan menyiapkan proses permohonan lelang kepada KPKNL setempat;
- Bahwa saksi mengetahui dokumen-dokumen terkait dengan proses permohonan lelang, dan saksi juga mengetahui surat yang dikirim oleh pihak Bank kepada Debitur yakni pihak Penggugat adalah surat pemberitahuan jadwal lelang;
- Bahwa saksi mengetahui surat T1-20 dan T1-19, selanjutnya bukti T1-20 yang dibuat oleh saksi pada pokoknya adalah surat pemberitahuan jadwal lelang yang merupakan pelaksanaan dari

Halaman 64 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petunjuk yang diberikan dalam surat penetapan jadwal lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL yaitu bukti T1-19;

- Bahwa dalam bukti T1-20 tidak mencantumkan nominal limit dikarenakan dalam point-point bukti T1-19 yang pada pokoknya memerintahkan Kreditur untuk memberitahukan secara tertulis mengenai tanggal pelaksanaan dan jadwal lelang kepada Debitur/Pemilik Jaminan sebagaimana pada point 4 (empat) bukti T1-19;
- Bahwa untuk nominal limit sebagaimana petunjuk pada point 3 bukti T1-19 dicantumkan pada surat pemberitahuan pengumuman lelang, yang dipublikasi kepada masyarakat;
- Bahwa pihak Bank Aruna telah mengumumkan lelang di surat pengumuman lelang yang pertama berupa selebaran bersesuaian dengan T1-21 dan yang kedua di media cetak bersesuaian dengan bukti T1-22;
- Bahwa selain mengumumkan di selebaran dan media cetak, kreditur (bank) wajib mengupload disitus resmi portal lelang dan sudah mencantumkan minimal limit.
- Bahwa dalam surat penetapan jadwal lelang yang Bank Aruna telah mengirimkan pemberitahuan jadwal lelang sebulan sebelum hari pelelangan;

Atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, pihak Tergugat II, telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Surat Nomor : 125/AN/II/2024 tanggal 22 Februari 2024, hal : Permohonan Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan selanjutnya diberi tanda TII-1;
2. Surat Nomor : S-454/KNL.1401/2024 tanggal 29 Februari 2024 perhal : Penetapan Jadwal Lelang (debitur a.n. Made Budi) selanjutnya diberi tanda TII-2;
3. Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 05 Maret 2024, selanjutnya diberi tanda TII-3;
4. Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan yang dimuat dalam Koran Baliregion hari Rabu tanggal 20 Maret 2024, selanjutnya diberi tanda TII-4;

Halaman 65 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Surat Nomor: 006/AN/III/2024 tanggal 04 Maret 2024 perihal Pemberitahuan Jadwal Lelang kepada Made Budi selanjutnya diberi tanda TII-5;

6. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, No Berkas : 14399/2024 selanjutnya diberi tanda TII-6;

7. Risalah Lelang Nomor 275/14.01/2024-01, tanggal 03 April 2024, selanjutnya diberi tanda TII-7;

8. Salinan Akta Addendum V (kelima) antara Pihak Pertama I Ketut Gede Mardawa, S.T., (PT. BPR Aruna Nirmaladuta), dengan Pihak Kedua Made Budi, Komang Herry, I Made Sutrisna dan Gusti Ayu Putu Susilawati, tanggal 17-02-2023, Nomor 20 dibuat di kantor Notaris Ni Luh Gede Wija, S.H., M.Kn., selanjutnya diberi tanda TII-8;

Bahwa fotocopy bukti surat bertanda TII-1 sampai dengan TII-8 telah dicocokkan sesuai dengan asli, kecuali bukti TII-8 tidak ditunjukkan aslinya, dimana bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi materai yang sah dan telah dilegalisir sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, pihak Tergugat III, telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Buku Tanah Hak Milik No. 9473, Desa Ungasan, NIB 22.03.09.02.08939, Surat Ukur tgl. : 10-08-2010, No. 06973/Ungasan/2010, Luas : 453 M2 (empat ratus lima puluh tiga meter persegi) atas nama Komang Herry, terletak di Desa Ungasan, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, Prov. Bali selanjutnya diberi tanda TIII-1;

Bahwa bukti surat bertanda TIII-1 telah dicocokkan sesuai dengan asli, bukti surat tersebut diatas telah diberi materai yang sah dan telah dilegalisir sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III tidak ada mengajukan saksi-saksi dipersidangan walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 21 Oktober 2024, sedangkan Tergugat II dan III tidak mengajukan kesimpulan;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini, maka segala uraian yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termasuk dan telah dipertimbangkan dalam putusan ini;

Halaman 66 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Para Tergugat telah mengajukan eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

1. Eksepsi Gugatan Penggugat kurang Pihak (*Plurium Litis Konsortium*);
2. Eksepsi Error In Persona;
3. Eksepsi Obscuur Libels;
4. Eksepsi Doli Prae Sintis,

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, pihak Penggugat dalam jawabannya pada pokoknya menolak eksepsi Para Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat dan sangkalan atas eksepsi tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa secara konvensional hak gugat hanya bersumber pada prinsip "tidak gugatan tanpa kepentingan hukum" (*point d'interest point d'action*), kepentingan hukum yang dimaksud adalah merupakan kepentingan yang berkaitan (*proprietary interest*) atau kepentingan material berupa kerugian yang dialami secara langsung (*injury in fact*), serta antara Penggugat dengan Tergugat harus mempunyai suatu hubungan hukum, hal tersebut sangat penting untuk menentukan apakah para pihak mempunyai kedudukan atau kapasitas selaku pihak yang berperkara di Pengadilan dan hubungan hukum tersebut dalam suatu sengketa perdata dapat timbul baik karena adanya suatu perjanjian atau karena adanya suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana pula yang dimaksud dalam Putusan MARI No. 305/K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang dalam kaidah hukumnya menyatakan "*menjadi hak Penggugat untuk mengajukan dan memilih tentang siapa saja yang mesti digugat sesuai dengan kepentingannya*";

Menimbang, bahwa sekalipun demikian adakalanya juga terdapat kecerobohan pihak Penggugat yang tidak menarik dan mendudukan seseorang sebagai pihak lawan, padahal pihak tersebut memiliki hubungan hukum sangat

Halaman 67 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



urgen dan penting berkaitan dengan obyek sengketa, yang nantinya akan sangat berpengaruh pada tidak tuntasnya penyelesaian masalah atau terhambat dalam pelaksanaan putusan nantinya, sehingga hal tersebut akan membuat gugatan menjadi tidak sempurna karena kekurangan pihak;

Menimbang, bahwa suatu gugatan baru dapat dibuktikan apabila gugatan tersebut telah sempurna memenuhi syarat formil maupun materiil, yang oleh karenanya baru kemudian bisa masuk untuk mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam menyusun surat gugatan terdapat 3 (tiga) ketentuan/syarat formil yang harus dipenuhi yaitu :

1. **Gugatan harus jelas**, baik mengenai subyek, obyek maupun posita dan petitumnya, misalnya, alas hak Penggugat atau alasan hukum yang menjadi dasar gugatan, identitas Penggugat dan Tergugat serta obyeknya (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 5 Juni 1975, nomor 616 K/SIP/1973) ;
2. **Gugatan harus lengkap**, baik mengenai subyek, obyek, posita dan petitumnya, artinya harus memuat secara lengkap fakta hukum yang menjadi dasar gugatan, serta konsekwensi logis dari fakta itu terhadap permintaan-permintaan Penggugat yang dimuat dalam Petitum, jadi tidak ada yang terlewatkan, misalkan kurang pihak, kurang lengkap identitas subyek maupun obyeknya, serta kurang lengkap mengenai petitumnya (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 28 Nopember 1956, nomor 195 K/SIP/1955) ;
3. **Gugatan harus sempurna**, artinya selain memperhatikan syarat jelas dan lengkap, juga harus memperhatikan logika-logika hukum yang dapat menimbulkan konsekwensi, bahwa hal-hal tersebut harus diajukan dalam surat gugatan, misalnya untuk perkara perbuatan melawan hukum, harus ada petitum yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut di atas, sebagaimana pula telah dijelaskan dalam Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 terkait rumusan hukum kamar perdata angka 1 huruf c yang menyatakan “dalam gugatan kepemilikan tanah, penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai obyek sengketa sedangkan penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I tanggal 8-6-1976 No.1424 K/Sip/1975 juga menetapkan kaedah hukum bahwa "Mahkamah Agung RI, membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri: bahwa gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini. (Vide, rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI-II" hukum perdata dan hukum acara perdata" terbitan tahun 1977, halaman – 201);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dan kaedah hukum tersebut di atas, maka dalam kondisi dan keadaan tertentu untuk suatu gugatan dapat dikatakan sempurna tidaklah sepenuhnya lagi mendasarkan penilaian Majelis Hakim hanya sekedar apa yang telah disajikan Penggugat dalam gugatannya dalam kaitannya mendudukan dan menarik pihak-pihak sebagai lawannya. Bahwa oleh karenanya dalam menyusun gugatan, Penggugat juga harus memperhatikan azas-azas yang berlaku dalam menentukan pihak-pihak dalam suatu gugatan, yang nantinya pihak-pihak tersebut diharapkan terikat dengan Putusan Pengadilan, sehingga nantinya Putusan Pengadilan dapat dilaksanakan dengan benar dan tuntas, serta di kemudian hari tidak menimbulkan persoalan hukum yang baru;

Menimbang, bahwa berikut ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan poin eksepsi ters2but di atas;

ad.1.Gugatan Penggugat kurang Pihak (Plurium Litis Konsortium);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas terkait batasan-batas dalam mengajukan gugatan agar nanti putusannya dapat dilaksanakan dengan baik tanpa menimbulkan hambatan atau masalah dikemudian hari;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati materi gugatan Penggugat, dimana Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan adanya permasalahan dalam kredit yang diberikan oleh Tergugat I selaku Kreditur kepada Made Budi selaku Debitur yaitu penggelembungan nilai pokok pinjaman dan disamping itu pula Penggugat juga mempermasalahkan terkait pelelangan atas obyek jaminan yang dibebani hak tanggungan yang notabene Penggugat sebagai salah satu penjamin kredit Made Budi tersebut;

Menimbang, bahwa dalam pelaksanaan perjanjian kredit antara Made Budi dengan Tergugat I, dimana kemudian Made Budi telah wanprestasi, yang

Halaman 69 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akhirnya Tergugat I setelah memberikan somasi kepada Made Budi tidak juga memenuhi kewajibannya yang sampai akhirnya salah jaminan kredit adalah milik Penggugat, sehingga dapat disimpulkan bahwa Made Budi lah yang sesungguhnya menjadi titik pangkal masalah sampai jaminan milik Penggugat dilakukan pelelangan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan uraian kronologis singkat kejadian tersebut di atas, maka sesungguhnya dalam gugatan perkara *aquo*, Made Budi yang merupakan titik pangkal masalahnya haruslah ditarik dan didudukkan sebagai salah satu pihak Tergugat, akan tetapi Penggugat tidak mendudukkan atau menarik Made Budi sebagai pihak;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap dari sisi subyek atau dapat dikatakan bahwa gugatan Penggugat tersebut telah kurang pihak (Plurium litis konsortium);

Menimbang, bahwa dengan demikian maka alasan eksepsi ad.1 menurut pendapat Majelis Hakim beralasan untuk diterima;

Ad.2.Eksepsi Error In Persona ;

Menimbang, bahwa eksepsi error in persona dapat dimaknai sebagai suatu eksepsi yang keliru bahkan salah dalam menarik subyek sebagai pihak dalam suatu gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati materi gugatan Penggugat terutama pada sisi subyek yang terkait dengan penempatan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar sebagai Tergugat II, maka sangatlah tidaklah tepat gugatan Penggugat dalam penempatan Lembaga Pemerintahan sebagai pihak, padahal secara umum dapat diketahui bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar adalah institusi vertikal yang ada di daerah sehingga dengan demikian peran dan aktivitas serta pertanggungjawabannya tidak terlepas dari institusi induknya di pusat yang dalam hal ini adalah **Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Lelang (DJKN) Bali dan Nusa Tenggara, cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar**”;

Menimbang, bahwa terkait dengan hal tersebut di atas, maka dengan berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975, tanggal 8 Juni 1976 yang pada intinya menegaskan bahwa **“gugatan yang diajukan terhadap suatu instansi Pemerintahan yang memiliki atasan, maka gugatan dimaksud harus ditunjukan kepada**

Halaman 70 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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

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



instansi secara hierarki berada di atasnya, dalam hal ini Pemerintah Pusat”, menurut pendapat Majelis Hakim, gugatan Penggugat menjadi salah subyek (*error in persona*);

Menimbang, bahwa selain hal tersebut di atas dalam menempatkan Kementrian Agraria dan tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung sebagai Tergugat III juga tidak tepat. Bahwa Majelis Hakim setelah memperhatikan materi gugatan Penggugat dalam positanya sama sekali tidak menguraikan peran serta hubungan hukum Tergugat III dalam kaitannya perkara *aquo*, dimana letak perbuatan melanggar hukum dan dengan cara bagaimana perbuatan melanggar hukum tersebut dilakukan oleh Tergugat III, oleh karena kalau mencermati kronologis kejadiannya, hanya baru terkait dengan Tergugat I dan Tergugat II saja;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan eksepsi *error in persona* beralasan untuk diterima;

Ad.3.Eksepsi Obscuur Libels;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *Obscuur libel* adalah bahwa gugatan penggugat tidak terang atau sisinya gelap (*Onduidelijke*) , padahal sesungguhnya gugatan tersebut harus memenuhi syarat formil yaitu terang dan jelas (*Duidelijke*);

Menimbang, bahwa gugatan kabur dan tidak jelas dapat dilihat dari sisi tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan dan bisa juga tidak jelas sisi obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan mencermati dan meneliti dalil posita gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim melihat bahwa kualifikasi gugatan Penggugat adalah bersifat gugatan perbuatan melawan hukum/melanggar hukum dimana kalau mencermati jawaban Para Tergugat bahwa kronologis perjalanan perkara antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah sampai pada tahapan pelelangan obyek hak tanggungan, sedangkan disisi lain dari posita gugatan Penggugat selama proses lelang berlangsung pihak Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan atau bantahan;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan tidak dilakukannya bantahan terhadap proses eksekusi lelang hak tanggungan dimana salah satu obyek lelang adalah milik Penggugat, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah membenarkan dan tidak keberatan terhadap berjalannya proses lelang hak tanggungan tersebut;



Menimbang, bahwa dengan mencermati dua kondisi yang saling bertentangan dimana saat proses lelang berlangsung dimana Penggugat tidak mengajukan keberatan dengan bantahan, sedangkan Penggugat baru mengajukan keberatan dengan gugatan, maka hal ini telah menjadikan dalil gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka cukup alasan untuk menerima eksepsi gugatan Penggugat kabur (*Obscuur libel*) tersebut;

Ad.4.Eksepsi Doli Prae Sintis;

Menimbang, bahwa eksepsi ini disebut juga eksepsi *doli mali*, dimana adanya keberatan yang dilakukan salah satu pihak terhadap perjanjian yang didasarkan pada suatu penipuan, sehingga dengan alasan ini menjadi alasan untuk membatalkan persetujuan, akan tetapi hal ini ditentukan kemampuan pihak yang mendalilkan adanya penipuan dengan kemampuan membuktikannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil posita gugatan Penggugat, dimana Penggugat mendalilkan adanya penggelembungan dalam nilai akhir kredit yang dilakukan Tergugat I sehingga sampai kemudian dilakukan pelelangan obyek hak tanggungan milik Penggugat dan tidak memberitahu limit harga lelang kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan diikatnya dengan hak tanggungan jaminan atas kredit Made Budi, yang mana salah satu jaminan tersebut merupakan milik Penggugat, maka dengan sendirinya dengan adanya wanprestasi Made Budi secara langsung obyek jaminan menjadi obyek lelang setelah dilakukan peringatan oleh kreditur;

Menimbang, bahwa sesungguhnya yang keberatan adalah Debitur atau termohon eksekusi *incasu* Made Budi, akan dalam dalil posita Penggugat dapat disimak bahwa Made Budi tidak pernah keberatan dengan nilai akhirnya hutangnya yang ditetapkan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam penetapan jumlah akhir nilai kewajiban yang seharusnya dipenuhi Made Budi tidaklah ada unsur penipuan dan sesuai dengan prosedur yang ada;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka materi eksepsi ini beralasan untuk diterima;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan dalam eksepsi tersebut di atas, dimana seluruh alasan eksepsi Para Tergugat diterima, maka cukup alasan untuk menyatakan Eksepsi Para Tergugat dapat diterima;

Halaman 72 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Para Tergugat diterima, maka secara formal gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat, sehingga cukup alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*), maka Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal dalam Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tersebut dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*),
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai dengan saat ini berjumlah sebesar Rp299.000,00 (Dua ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Kamis, tanggal 15 November 2024 oleh Majelis Hakim , yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 27 Maret 2024, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 18 November 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ni Putu Laria Dewi, S,H. Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Tergugat III, di Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Halaman 73 dari 74 halaman Putusan Nomor 401/Pdt.G/2024/PN Dps



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

Putu Ayu Sudariasih, S.H.,M.H.

A. A. Ayu Merta Dewi,S.H.,M.H.

TTD

I Putu Agus Adi Antara. S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Ni Putu Laria Dewi, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp100.000,00;
3.....B	:	Rp69.000,00;
biaya Panggilan		
4.....B	:	Rp40.000,00;
biaya PNPB Panggilan.....		
5.....B	:	Rp40.000,00;
biaya Penggandaan Berkas		
6.....B	:	Rp10.000,00;
biaya Redaksi.....		
7. Biaya Meterai	:	<u>Rp10.000,00;</u>
Jumlah	:	Rp299.000,00

(dua ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah)