



PUTUSAN

Nomor 200/Pdt.G/2024/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

KRISTY DEWI, Perempuan, tempat tanggal lahir : Malang, 02 September 1982, agama Kristen, pekerjaan wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, alamat KTP : Jalan A Yani Utara Perumahan Calista No 07 Denpasar, Peguyangan Denpasar Utara, NIK. 3507254209820009;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada Ni Wayan Martini, SH., Advokat & Konsultan Hukum "Ni Wayan Martini, SH & Partner" yang beralamat di Jalan Buluh Indah Gang III No 45, Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 588/Daf/2024 tanggal 5 Pebruari 2024, selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT;

Lawan :

DIREKTUR PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT LESTARI BALI, Alamat Jalan Teuku Umar No 110, Dauh Puri Kauh, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Telp. (0361) 246706, dalam hal ini memberi Kuasa kepada I Nyoman Jaya, SH. Dan I Made Bayu Wiguna, SH., sama-sama berkantor di Kantor Advokat dan Penasihat Hukum I Nyoman Jaya, SH. & Rekan di Jln. Werkudara I/1 Kota Denpasar- Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Pebruari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 889/Daf/2024 tanggal 26 Pebruari 2024, Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR, Alamat di Jl. Pudak No 7 Denpasar, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Eka Arya Wirata, SH. MH., Ida Ayu Yulia Wulandari, SH., Ni Ketut Armini, SH., Achmad Subarjo, SH., Putu Ayu Mirah Permatasari, SH., Sisca Skisa, S.Tr. MH., Agustin Irma Dyanti, SH. Marwanti., Indah Erfira, SH., I Nyoman

Halaman 1 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harsadana, SH., Anak Agung Krisna Udayana.,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Februari
2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Denpasar Nomor 865/Daf/2024 tanggal 23
Februari 2024 selanjutnya disebut sebagai TURUT
TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah memperhatikan bukti surat dari pihak Penggugat, Tergugat dan
Turut Tergugat;

Setelah mendengar keterangan dari pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 3
Februari 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar
tanggal 6 Februari 2024 dibawah Register Nomor 200/Pdt.G/2024/PN Dps
mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Indonesia yang ingin memiliki rumah di Bali karena dalam proses bisnisnya Penggugat jalan dengan lancar dan mempunyai keuntungan yang mana dari uang tersebut Penggugat akan membeli rumah;
2. Bahwa Tergugat adalah badan hukum yang bergerak dalam menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat;
3. Bahwa awalnya Penggugat ingin mencari Rumah dan akhirnya menemukan rumah yang di inginkan karena harga nya terlalu tinggi sehingga Penggugat berfikir untuk mencari solusi agar rumah tersebut bisa terbeli dan karena Penggugat membutuhkan dana yang cukup besar untuk membeli rumah tersebut sehingga Penggugat bercerita dengan keluarga sehingga disarankan agar melakukan pinjaman ke Bank saja dalam bentuk fasilitas KPR agar mendapatkan pinjaman kredit untuk meluasi rumah tersebut dengan Agunan memakai Sertifikat Hak Milik rumah yang akan dibeli;
4. Bahwa dengan saran keluarga untuk melakukan peminjaman dalam bentuk fasilitas KPR sehingga Penggugat mencoba berkomunikasi dengan Marketing bank Milik Tergugat dan mencoba mengajukan Permohonan Peminjaman dana dalam bentuk fasilitas KPR uang sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tujuannya dari dana tersebut Penggugat bisa melunasi rumah yang akan dibeli nya di Jalan A.

Halaman 2 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yani Utara Perum Calista No. 7, Banjar Kerta, Kel. Pengguyangan, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali;

5. Bahwa dalam proses kredit Penggugat dalam pembayaran cicilan di tempat Tergugat mulai bulan Juli 2019 sangatlah lancar sehingga Penggugat bisa dikatakan Nasabah Prioritas yang mana setiap bulannya dalam cicilan tidak pernah telat dalam pembayaran cicilan dan Penggugat dalam berbisnis dan mendapatkan keuntungan langsung melakukan pembayaran meskipun belum jatuh tempo karena itulah itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikan hutang-hutangnya kepada Tergugat atas pinjaman dalam bentuk fasilitas KPR milik Tergugat;
6. Bahwa tanpa diduga pada tahun 2019 Dunia dikejutkan adanya Wabah Virus Covid 19 yang menyebabkan perekonomian dunia merosot dan semua pekerjaan-pekerjaan di tutup total oleh pemerintah sehingga sangat mempengaruhi dan berdampak kepada Penggugat hingga usaha Penggugat merugi setiap bulannya kondisi tersebut mengakibatkan Penggugat sangat sulit dalam keuangan oleh sebab itu Penggugat semaksimal mungkin tetap mencicil meskipun tidak terlalu lancar untuk menjaga hubungan dengan Tergugat agar tetap baik;
7. Bahwa selain yang dijelaskan diatas dampak dari Covid 19 yang melanda seluruh dunia terutama di Bali yang membuat Penggugat benar-benar terpuruk yang mana menyebabkan Penggugat tidak bisa membayar karyawan dan Penggugat juga tidak bisa membayar kewajiban atas cicilan di tempat Tergugat kemudian atas kejadian tersebut Penggugat mencoba untuk melakukan Negosiasi dengan Tergugat agar diberikan keringanan akan tetapi dari Tergugat hanya memberikan kebijakan keringanan cicilan dan itu masih dipikirkan oleh Penggugat karena solusi itu tidak cukup membantu;
8. Bahwa Tergugat pada saat pandemi Covid 19 seharusnya melakukan kebijakan-kebijakan untuk memulihkan kredit macet semua Nasabah dengan program Restrukturisasi kepada nasabahnya salah satunya untuk Penggugat, akan tetapi itu tidak pernah dilakukan oleh Tergugat yang mana sangatlah merugikan Penggugat yang seharusnya dengan dilakukan program Restrukturisasi maka Penggugat bisa mempertahankan usahanya dengan modal yang ada akan tetapi dengan dipaksanya Penggugat oleh Tergugat untuk melakukan cicilan maka modal usaha Penggugat secara otomatis kepaikai untuk membayar cicilan kepada Tergugat;
9. Bahwa Tergugat juga memberikan Solusi yang itu memanipulasi program dari Pemerintah yang mana bahasanya Penggugat selaku Dibitur akan diberikan Program Restrukturisasi akan tetapi tindakan itu tidak benar yang mana

Halaman 3 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dipaksa wajib menanda tangani Pengajuan plafon Top Up Kredit pinjaman uang yang mana tindakan itu sangatlah merugikan Penggugat dan merugikan pemerintah akhirnya karena dibawah tekanan dari Tergugat sehingga Penggugat menandatangani Top Up kredit pada tgl. 15 April 2020 uang sebesar Rp. 80.000.000,-, pada tgl 14 September 2020 uang sebesar Rp. 160.000.000,- , pada tgl 25 Maret 2021 uang sebesar Rp. 244.000.000,- , pada tgl 27 Oktober 2021 uang sebesar Rp. 330.000.000,- sehingga total yang di Top Up yaitu Rp. 814.000.000,- (delapan ratus empat belas juta rupiah) dan atas uang tersebut Penggugat tidak pernah menerima sama sekali sehingga Penggugat sangatlah dirugikan yang mana seharusnya Program Restrukturisasi yang diberikan oleh Pemerinta tidak harus Top Up pinjaman;

10. Bahwa ditahun 2022 Penggugat akhirnya terbebani angsuran yang sangat tinggi akibat dari tindakan Tergugat yang mana memberikan Top up dana yang tidak diinginkan oleh Penggugat dan tidak pernah juga Penggugat menerima uang tersebut akibatnya nominal dari angsuran bulanan naik makin tinggi yang mengakibatkan Penggugat tidak bisa lancar dalam pembayaran dan tindakan inilah diduga ada unsur kesengajaan agar Penggugat tidak bisa bayar dan akan di Kuasai oleh Tergugat;
11. Bahwa dengan adanya tunggakan/ cidera janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi prestasi di Tergugat maka Penggugat mencoba untuk melakukan Negosiasi untuk pelunasan yang mana melakukan Permohonan Pelunasan Khusus dengan mengajukan pemotongan Denda dan Bunga serta meminta tempo pelunasan hingga beberapa bulan kedepan untuk tahun 2024 akan tetapi Tergugat menolak hingga Tergugat diwakili oleh karyawan nya melakukan tindakan-tindakan yang tidak benar dan melakukan ancaman-ancaman sedangkan kepemilikan atas di Sertipikat Hak Milik yang tercatat di Turut Tergugat II yaitu pemilik yang sebenarnya atas tanah dan bangunan yaitu tetap atas nama Penggugat yaitu SHM No. 3098/ Kel. Peguyangan/ Kec. Denpasar Barat/ Kotamadya Denpasar/ Propinsi Bali, Nama Jalan/Persil Subak Sembung, Persil No. 20 Klas II, Surat Ukur Tgl. 7-4-1997, No. 3029/1997, Luas 150 M2, Penunjuk Surat Keterangan dari Sedahan Yeh Poh II Dendpasar Tgl. 14 Agustus 1995 No. 153/penag/1995, Pipil No.227 sebagian dari luas asal \pm 3600 M2, Nama Pemegang Hak KRISTY DEWI, Penerbitan Sertipikat di Denpasar tgl. 12-05-1997 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Denpasar;
12. Bahwa adanya tunggakan/ tunggakan/ cidera janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi prestasi tersebut dimanfaatkan oleh Tergugat dengan

Halaman 4 dari 56 Putusan No.200/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)



sangat kejam dan ngotot untuk menguasai rumah milik Penggugat yang mana Tergugat tidak punya hak atas obyek sengketa tersebut dikarenakan dalam proses prosedur penagihan angsuran tidak benar dan tidak sesuai SOP dan Tergugat dalam proses ini tidak melakukan prosedur yang benar seharusnya melakukan Somasi terlebih dahulu dengan memberikan Surat Peringatan 1 hingga surat Peringatan 3 atas keterlambatan angsuran, akan tetapi itu tidak dilaksanakan malah dengan sengaja untuk mengusir Penggugat dan keluarganya dari rumah/ obyek sengketa;

13. Bahwa jika terjadi kemacetan dalam kredit untuk jaminan/ agunan Kredit tidak bisa dieksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi benda jaminan jika debitur cidera janji (wanprestasi), kemudian jika Penggugat yaitu Debitur dianggap cidera janji (wanprestasi) atas prestasi maka berdasarkan Pasal 1234 KUHPer, ada 3 macam bentuk Prestasi yaitu untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, untuk tidak berbuat sesuatu, sehingga melihat pada bentuk-bentuk prestasi pada Pasal 1234 KUHPer pendapat J. Satrio dalam buku yang berjudul Hukum Perikatan (hal. 122) wujud wanprestasi bisa berupa :Debitur sama sekali tidak berprestasi, debitur keliru berprestasi, debitur terlambat berprestasi, dari uraian diatas jika Penggugat dianggap cidera janji atas prestasi dalam perjanjian kredit maka harus terlebih dahulu dinyatakan Wanprestasi yang dilakukan di Pengadilan Negeri Denpasar;

14. Bahwa Tergugat melalui utusannya yang beberapa kali datang ketempat penggugat dengan tiba – tiba tanpa permisi masuk nyelonong ke rumah Tergugat meminta angsuran segera dibayarkan kalau tidak dibayarkan maka akan dilakukan Eksekusi dan sekarang menurut Tergugat sudah didaftarkan Eksekusi dan tanpa adanya Surat peringatan 1, Surat peringatan II dan surat peringatan III dan pada bulan Januari 2024 Tergugat langsung memberikan surat Anmaning untuk eksekusi yang mana Surat itu akan melaksanakan Eksekusi melalui Pengadilan Negeri Denpasar yang fakta nya sebelum nya Tergugat wajib melakukan Surat peringatan terlebih dahulu SP1, SP2 dan SP3 dan semua itu tidak pernah dilakukan;

15. Bahwa Penggugat sempat krodinasi ke Otoritas Jasa Keuangan dan Bank Indonesia terkait prosedur penanganan atas kredit macet ternyata Tergugat dalam menyelesaikan permasalahan itu tidak sesuai prosedur menagih dengan cara memaksa Penggugat untuk mengosongkan obyek sengketa dan seharusnya melakukan upaya-upaya hukum berdasarkan Undang-

Halaman 5 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang jika cidera janji atas prestasi dan sebelum melakukan tindakan Gugatan harus melakukan Somasi terlebih dahulu yang isinya agar Debitur / Penggugat memenuhi Prestasinya kemudian Tergugat sebagai Kreditur dapat menggugat Debitur/ Penggugat atas dasar wanprestasi, dengan mana apabila Pengadilan memutuskan bahwa Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi maka Tergugat selaku Kreditur dapat melakukan Eksekusi atas barang jaminan yang diberikan oleh Debitur ;

16. Bahwa Penggugat juga sempat kordinasi kepada Turut Tergugat II yaitu BPN Kab. Denpasar agar memblokir SHM No. 3098/ Kel. Peguyangan/ Kec. Denpasar Barat/ Kotamadya Denpasar/ Propinsi Bali, Nama Jalan/Persil Subak Sembung, Persil No. 20 Klas II, Surat Ukur Tgl. 7-4-1997, No. 3029/1997, Luas 150 M2, Penunjuk Surat Keterangan dari Sedahan Yeh Poh II Dendpasar Tgl. 14 Agustus 1995 No. 153/penag/1995, Pipil No.227 sebagian dari luas asal \pm 3600 M2, Nama Pemegang Hak KRISTY DEWI, Penerbitan Sertipikat di Denpasar tgl. 12-05-1997 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Denpasar kemudian dikarenakan Tergugat adalah badan yang pemegang Hak Tanggungan/ jaminan kredit dengan sengaja mengeklaim atas obyek sengketa tersebut hingga sempat mengancam Penggugat agar keluarga dirumah agar keluar dari rumah;

17. Bahwa dengan kejadian ini Tergugat benar-benar melakukan penekanan yang mana tidak sesuai prosedur yang benar sedangkan dari awal Penggugat ada itikat baik untuk melunasi hutang dan sempat juga penggugat negosiasi agar diberikan waktu untuk mencari dana agar bisa melunasi akan tetapi Tergugat tetap saja ngotot tidak bisa dilakukan dan maunya bulan ini pelunasan kalau tidak akan dilaksanakan Eksekusi atas tindakan itu Penggugat sangatlah kecewa yang mana seharusnya sebagai Kreditur mengutamakan nasabah agar bisa melunasi;

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

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

Bahwa unsur perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata adalah : (a) Adanya perbuatan (melawan hukum/onrechmatig), (b) Adanya

Halaman 6 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian (schadel) antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (causaliteitverband), (c) Kerugian disebabkan kesalahan (schuld)";

19. Bahwa terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka Penggugat telah dirugikan secara Materiil oleh Tergugat uang sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dan secara immateriil sebanyak Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), total kerugian Rp.7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah) oleh karenanya sudah sepatutnya Tergugat membayar kerugian kepada Penggugat secara seketika;

20. Bahwa oleh karena Tergugat tidak ada itikat baik maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar yang menyidangkan perkara a quo untuk memerintahkan pemblokiran Barang Obyek Sengketa Hak Tanggungan atas SHM No. 3098/ Kel. Peguyangan/ Kec. Denpasar Barat/ Kotamadya Denpasar/ Propinsi Bali, Nama Jalan/Persil Subak Sembung, Persil No. 20 Klas II, Surat Ukur Tgl. 7-4-1997, No. 3029/1997, Luas 150 M2, Penunjuk Surat Keterangan dari Sedahan Yeh Poh II Dendpasar Tgl. 14 Agustus 1995 No. 153/penag/1995, Pipil No.227 sebagian dari luas asal \pm 3600 M2, Nama Pemegang Hak , Penerbitan Sertipikat di Denpasar tgl. 12-05-1997 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Denpasar tidak sah secara hukum sampai adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde);

21. Bahwa disamping adanya kekawatiran Penggugat kepada Tergugat dalam hal pelaksanaan pembayaran dan mengingat dalil gugatan Penggugat cukup kuat dan jelas berdasarkan hukum, maka Para Pengugat memohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorad) walaupun Para Tergugat melakukan upaya hukum perlawanan (verzet), Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK);

22. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat tersebut diatas, maka Pengugat mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar berkenan untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (conservatoir besleg) atas harta Tergugat dan pemblokiran atas semua rekening milik Tergugat yang berkaitan dengan Penggugat;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bukti-bukti yang diajukan dari Penggugat adalah sah dan berharga dimuka persidangan.

Halaman 7 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan permasalahan hukum Penggugat adalah merupakan Sengketa Keperdataan.
4. Menyatakan secara hukum Perbuatan dari Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas tindakan pada saat pandemic Covid 19 yang mana tetap melakukan Penagihan dan tidak memberikan Restrukturisasi kepada Penggugat sehingga Penggugat mengalami kebangkrutan;
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum telah mengancam dan menekan serta memaksa kepada Penggugat akan mengosongkan rumahnya yang faktanya rumah tersebut milik Penggugat;
7. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak melakukan Somasi atau Surat peringatan 1, Surat Peringatan 2 dan Surat Peringatan 3 sehingga melanggar prosedur yang benar dalam menyelesaikan kredit macet berdasarkan Undang-Undang;
8. Menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak memberikan Restrukturisasi atas Program Pemerintah atas Kredit macet saat Pandemi Covid 19 melainkan memberikan Top Up pinjaman yang mana uang tersebut tidak pernah Penggugat terima melainkan digunakan oleh Tergugat untuk membayar Bunga dan Denda Penggugat selama proses Restrukturisasi;
9. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum melaksanakan Eksekusi tidak sesuai prosedur yang benar yang mana telah melakukan Surat peringatan dan Surat pemberitahuan atas kredit macet milik Penggugat;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat secara Materiil oleh Tergugat uang sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dan secara immateriil sebanyak Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), total kerugian Rp.7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah) oleh karenanya sudah sepatutnya Tergugat membayar kerugian kepada Penggugat secara seketika.
11. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) walaupun Tergugat melakukan upaya hukum perlawanan (verzet), Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK).
12. Menyatakan sah sita jaminan (conservatoir besleg) atas harta Tergugat.
13. Memerintahkan Turut Tergugat untuk memblokir pemblokiran Obyek Sengketa Hak Tanggungan atas SHM No. 3098/ Kel. Peguyangan/ Kec. Denpasar Barat/ Kotamadya Denpasar/ Propinsi Bali, Nama Jalan/Persil

Halaman 8 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subak Sembung, Persil No. 20 Klas II, Surat Ukur Tgl. 7-4-1997, No. 3029/1997, Luas 150 M2, Penunjuk Surat Keterangan dari Sedahan Yeh Poh II Dendpasar Tgl. 14 Agustus 1995 No. 153/penag/1995, Pipil No.227 sebagian dari luas asal \pm 3600 M2, Nama Pemegang Hak KRISTY DEWI tidak sah secara hukum.

14. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang menyidangkan berpendapat lain kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan pihak Penggugat hadir Kuasanya tersebut diatas dan pihak Tergugat dan Turut Tergugat hadir diwakili oleh Kuasanya masing-masing;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Gusti Ngurah Agung Aryanta Era Winawan, SH. MH. Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 April 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 20 Mei 2024, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil Gugatan dari Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat. Segala hal apa yang tidak dijawab dan/atau tidak ditanggapi oleh Tergugat, hal tersebut bukan berarti diakui kebenarannya, akan tetapi semata-mata karena Tergugat menganggap dalil-dalil dalam Gugatan tersebut tidak benar dan/atau tidak berdasar dan/atau sama sekali tidak ada relevansinya dengan perkara a quo;
2. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah point of view dalam memahami perkara a quo yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi concern. Permasalahan/perkara harus dilihat secara komperhensif, tidak bisa dipenggal-penggal sebagaimana ajaran kausalitas yang dikemukakan oleh

Halaman 9 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Von Buri yakni "Conditio Sine Quanon" bahwa suatu tindakan dapat dikatakan menimbulkan akibat tertentu, sepanjang akibat tersebut dilepaskan dari tindakan pertama;

Sehingga berdasarkan dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, maka jelas diketahui akar permasalahan perkara a quo bertitik tolak dari tindakan wanprestasi Penggugat atas perjanjian kredit dalam kapasitasnya selaku Debitur pada PT BPR LESTARI BALI (dalam hal ini Tergugat) selaku Kreditur.

Berdasarkan argumentasi hukum tersebut, sudah sepatutnya gugatan Pelawan ditolak untuk seluruhnya karena dalil-dalil Tergugat merupakan sebatas asumsi dan tanpa didasarkan pada argumentasi hukum yang benar. Atas hal tersebut maka akan Tergugat uraikan secara komprehensif dalam jawaban gugatan ini;

3. Bahwa Gugatan dari Penggugat secara jelas dan terang merupakan pelanggaran dan bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Kamar Perdata tanggal 14 -16 Maret 2012 Romawi VIII, yang menegaskan bahwa :

"Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak."

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

Karena objek perkara / gugatan aquo sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 3098/ Peguyangan, seluas 150 m², sesuai dengan Surat Ukur tanggal 7/4/1997, Nomor 3029/1997, yang terletak di Kelurahan Peguyangan, Kecamatan Denpasar Barat, Kotamadya Denpasar, Provinsi Bali yang tercatat atas nama PENGGUGAT saat ini berpredikat sebagai Objek Hak Tanggungan sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 05756/2019, Tanggal 10 September 2019, atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Lestari Bali, berkedudukan di Denpasar (Tergugat).

Bahwa SEMA No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Kamar Perdata tersebut diatas telah sejalan

Halaman 10 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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:

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

“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. Walaupun 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”.

Halaman 11 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 beritikad 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 beritikad baik yang harus dilindungi secara hukum;

Dengan demikian, putusan jedex 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 beritikad baik. Sesuai Kesepakatan Kamar Perdata tanggal 14 – 16 Maret 2016 telah menyatakan pemegang hak Tanggungan beritikad 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-

Halaman 12 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 kaedah 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.”

Atas argumentasi dan dasar hukum tersebut, serta sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap Pemegang Hak Tanggungan maka sudah sewajarnya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara a-quo untuk menolak Gugatan dari Penggugat;

4. Bahwa Tergugat sangat menyalahkan dan menolak dengan tegas angka 4 sampai dengan angka 9 dalil Gugatan Penggugat yang apabila di cermati terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan a quo yaitu wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat, kemudian menarasikan seolah-oleh Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan seolah-olah Penggugat sebagai korban (playing victim). Bahkan lebih parahnya Penggugat telah melakukan fitnah yang keji dengan menarasikan seolah-olah “Tergugat tidak memberikan kebijakan restrukturisasi secara benar dan Tergugat memaksa Penggugat untuk wajib menandatangani Pengajuan plafon Top Up Kredit pinjaman uang”. Padahal sebaliknya tindakan Penggugat yang telah wanprestasi kemudian dengan segala daya upaya tiba-tiba mempermasalahkan proses kredit yang telah diterima dan dinikmatinya -lah merupakan bentuk pelanggaran komitmen yang sangat serius dan cenderung mengarah pada kejahatan ekonomi, yang detailnya dapat Tergugat sampaikan sebagai berikut :

- 4.1 Bahwa fasilitas kredit Penggugat pada Tergugat tidak lahir/ timbul sertamerta begitu saja, melainkan didasarkan pada kesepakatan bersama antara Penggugat selaku “Peminjam” dan Tergugat selaku “Bank” atau “Kreditur” sebagaimana :

- a. Perjanjian Kredit No. 588/PK-IL/VII/2019, tanggal 2 Juli 2019 yang ditandatangani di hadapan Ferry Aditya Haryadi, SH., M.Kn, Notaris

Halaman 13 dari 56 Putusan No.200/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)



di Kota Denpasar dengan Legalisasi No. 953/Leg/2019 tanggal 2 Juli 2019 yang terakhir diubah sebagaimana Addendum No. 1358/PK/11/2021/AD02 tanggal 19 November 2021, yang ditandatangani di hadapan Putu Wipriana Putra SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Tabanan dengan Legalisasi Nomor LEG/68/XI/2021 tanggal 19 November 2021. Demikian olehnya pokok hutang yang diterima / dinikmati Penggugat melalui Rekening Tabungan atas nama Tergugat No. 0100057651 adalah sejumlah Rp. 750.000.000,00, dengan out standing (sisa hutang) pertanggal 10 Mei 2024 sejumlah Rp. 708.371.264,14.

- b. Perjanjian Kredit No. 761/PK-IL/XI/2021 tanggal 19 November 2021 yang ditandatangani di hadapan Putu Wipriana Putra SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Tabanan dengan Legalisasi Nomor LEG/69/XI/2021 tanggal 19 November 2021. Demikian olehnya pokok hutang yang diterima/ dinikmati Penggugat melalui Rekening Tabungan atas nama Tergugat No. 0100057651 adalah sejumlah Rp. 330.000.000,00, dengan out standing (sisa hutang) pertanggal 10 Mei 2024 sejumlah Rp. 330.000.000,00.

Bahkan apabila ditarik dan dicermati lebih jauh fasilitas kredit tersebut didahului oleh permohonan fasilitas kredit dari Penggugat sendiri yang secara tertulis teruat dalam bentuk Aplikasi Kredit, sehingga memperkuat fakta "Fasilitas Kredit Penggugat merupakan inisiatif dan sepenuhnya dipergunakan untuk kepentingan Penggugat" sekaligus membuktikan tidak benar dan terbantahkan narasi Penggugat tentang seola-olah "Tergugat memaksa Penggugat untuk wajib menandatangani Pengajuan plafon Top Up Kredit pinjaman uang" sebagaimana berikut :

- a. Aplikasi Kredit tanggal 20 Juni 2019 (untuk Perjanjian Kredit No. 588/PK-IL/VII/2019, tanggal 2 Juli 2019)
b. Aplikasi Kredit tanggal 8 Oktober 2021 (Perjanjian Kredit No. 761/PK-IL/XI/2021 tanggal 19 November 2021)

Permohonan fasilitas kredit dari Penggugat tersebut sejatinya telah diakui secara eksplisit oleh Penggugat dalam angka 4 dalil gugatan Penggugat.

- 4.2 Bahwa sebagai respon terhadap dampak Covid 19 yang menimpa usaha Penggugat, atas permohonan Penggugat maka Tergugat telah memberikan kebijakan khusus yaitu sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Sebagaimana Addendum No. 1358/PK/11/2021/AD02 tanggal 19 November 2021, yang ditandatangani di hadapan Putu Wipriana Putra SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Tabanan dengan Legalisasi Nomor LEG/68/IXI/2021 tanggal 19 November 2021 diberikan kebijakan restrukturisasi berupa :

1. Perubahan merubah jangka waktu perjanjian kredit yang semula 180 (seratus delapan puluh) bulan menjadi 186 (seratus delapan puluh enam)
2. Perubahan tata cara pembayaran kredit yang semula angsuran harus dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 2 Agustus 2019, angsuran kedua dan selanjutnya harus dilakukan selambat-lambatnya pada setiap tanggal 2 (dua) menjadi :
 - a. Bulan ke 1 (satu) sampai dengan bulan ke 27 (dua puluh tujuh) atau sejak tanggal 2 Agustus 2019, sampai dengan tanggal 2 Oktober 2021 dilakukan secara mengangsur (pokok dan bunga).
 - b. Bulan ke 28 (dua puluh delapan) sampai dengan bulan 33 (tiga puluh tiga) atau sejak tanggal 2 November 2021 sampai dengan 2 April 2022, Peminjam melaksanakan kewajiban pembayaran bunga semata.
 - c. Bulan ke 34 (tiga puluh empat) sampai bulan ke 186 (seratus delapan enam) atau sejak tanggal 2 Mei 2022 sampai dengan 2 Januari 2035 dilakukan secara mengangsur (pokok dan bunga).

b. Sebagaimana Perjanjian Kredit No. 761/PK-IL/XI/2021 tanggal 19 November 2021 yang ditandatangani di hadapan Putu Wipriana Putra SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Tabanan dengan Legalisasi Nomor LEG/69/XI/2021 tanggal 19 November 2021 diberikan kebijakan berupa memberi pinjaman uang kepada Penggugat dalam bentuk fasilitas Instalment Loan (IL) sejumlah Rp. 330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) yang dipergunakan untuk pelunasan Fasilitas Instalment Loan (IL) I dan sisanya digunakan untuk Konsumtif Multiguna.

Sehingga atas hal tersebut membuktikan tidak benar dan terbantahkan narasi Penggugat tentang seola-olah "Tergugat tidak memberikan kebijakan restrukturisasi secara benar".

Halaman 15 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



4.3 Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit kepada Tergugat, Penggugat (dalam kapasitasnya sebagai Peminjam dan Pemilik Jaminan) menyetujui untuk menyerahkan agunan kredit berupa :

- Sertipikat Hak Milik No. 3098/ Peguyangan, seluas 150 m², sesuai dengan Surat Ukur tanggal 7/4/1997, Nomor 3029/1997, yang terletak di Kelurahan Peguyangan, Kecamatan Denpasar Barat, Kotamadya Denpasar, Provinsi Bali yang tercatat atas nama PENGGUGAT
- Yang telah diikat/ dibebankan Hak Tanggungan sebagaimana Akta Hak Pemberian Tanggungan Nomor 340/2019 tanggal 23 Agustus 2019 yang dibuat oleh Ferry Aditya Haryadi, SH., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kota Denpasar. Akta tersebut juga telah didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05756/2019 tanggal 10 September 2019;

4.4 Bahwa terhadap hubungan hutang-piutang tersebut maka timbul hubungan kedua belah pihak yang mengikat (azas pacta sunt servanda), sehingga Penggugat (dalam kapasitasnya sebagai Peminjam dan Pemilik Jaminan) mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran kredit sesuai dengan ketentuan Pasal 4 dalam Perjanjian Kredit No. 588/PK-IL/VII/2019 tanggal 02 Juli 2019 yang telah mengalami perubahan, yang terakhir diubah dengan Addendum No. 1358/PK/11/2021/AD02 tanggal 19 November 2021 jo. Perjanjian Kredit No. 761/PK-IL/XI/2021 tanggal 19 November 2021, yang telah disepakati bunyinya sebagai berikut :

“PEMINJAM, menyatakan dengan ini sanggup untuk membayar kembali angsuran pokok fasilitas pinjaman KPR yang telah diberikan tersebut beserta bunganya ...dst....”

4.5 Bahwa hubungan hukum perikatan antara Tergugat dengan Penggugat (dalam kapasitasnya sebagai Peminjam dan Pemilik Jaminan) dilakukan atas dasar kesepakatan Para Pihak dan dituangkan dalam suatu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak, sudah sesuai dengan ketentuan hukum sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang
- b. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :
 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. Kecakapan untuk suatu perikatan;
 3. Suatu pokok persoalan tertentu;
 4. Suatu sebab yang tidak dilarang.
- 4.6 Bahwa dengan demikian Perjanjian-perjanjian Kredit yang dibuat antara Penggugat (dalam kapasitasnya sebagai Peminjam dan Pemilik Jaminan) dengan Tergugat adalah sah secara hukum, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata ;
 - a. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
 - b. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.
- 4.7 Bahwa dalam pelaksanaan kewajibannya, sebagaimana disepakati dan termuat dalam Perjanjian Kredit maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, pada bulan Mei tahun 2022 Penggugat (dalam kapasitasnya sebagai Peminjam dan Pemilik Jaminan) mulai menunggak dan lalai untuk memenuhi kewajibannya kepada Tergugat.
- 4.8 Bahwa perbuatan Penggugat (dalam kapasitasnya sebagai Peminjam dan Pemilik Jaminan) yang tidak membayar angsuran kreditnya seperti diatur di dalam Perjanjian Kredit sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1234 KUHPerdata yang menyebutkan :

“Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Dimana akibat dari wanprestasi tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain (in casu Tergugat) dan Penggugat (dalam kapasitasnya sebagai Peminjam dan Pemilik Jaminan) diwajibkan untuk membayar kerugian dimaksud.
- 4.9 Bahwa perbuatan Penggugat (dalam kapasitasnya sebagai Peminjam dan Pemilik Jaminan) sebagaimana tersebut butir 4.7 diatas adalah perbuatan wanprestasi sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata yang berbunyi:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi

Halaman 17 dari 56 Putusan No.200/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

perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

4.10 Bahwa atas tunggakan dan kelalaian Penggugat (dalam kapasitasnya sebagai Peminjam dan Pemilik Jaminan) tersebut, Tergugat dengan itikad baik telah melakukan upaya pembinaan baik secara lisan maupun secara tertulis melalui Surat Pemberitahuan dan Surat Peringatan kepada Penggugat (dalam kapasitasnya sebagai Peminjam dan Pemilik Jaminan) agar melaksanakan kewajibannya sebagaimana berikut :

Perjanjian Kredit 588/PK-IL/VII/2019

- Surat Pemberitahuan I No. 355/01/PEM-KRD/V/2022 Tertanggal 09 Mei 2022.
- Surat Pemberitahuan II No. 337/02/PEM-KRD/V/2022 Tertanggal 16 Mei 2022.
- Surat Peringatan I No. 346/01/PER-KRD/V/2022 Tertanggal 30 Mei 2022.
- Surat Peringatan II No. 190/02/PER-KRD/VI/2022 Tertanggal 06 Juni 2022.
- Surat Peringatan III No. 227/03/PER-KRD/VI/2022 Tertanggal 13 Juni 2022.
- Surat Peringatan 1 No. 026/KRD/VIII/2022 Tertanggal 08 Agustus 2022.
- Surat Peringatan 2 No. 061/KRD/VIII/2022 Tertanggal 15 Agustus 2022.
- Surat Peringatan 3 No. 097/KRD/VIII/2022 Tertanggal 22 Agustus 2022.
- Surat Peringatan Terakhir No. 135/KRD/VIII/2022 Tertanggal 29 Agustus 2022.

Perjanjian Kredit 761/PK-IL/IX/2021

- Surat Pemberitahuan I No. 532/01/PEM-KRD/V/2022 Tertanggal 26 Mei 2022.
- Surat Pemberitahuan II No. 015/02/PEM-KRD/VI/2022 Tertanggal 02 Juni 2022.
- Surat Peringatan I No. 064/01/PER-KRD/VI/2022 Tertanggal 16 Juni 2022.
- Surat Peringatan II No. 250/02/PER-KRD/VI/2022 Tertanggal 23 Juni 2022.

Halaman 18 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Peringatan III No. 286/03/PER-KRD/VI/2022 Tertanggal 30 Juni 2022.
- Surat Peringatan 1 No. 027/KRD/VIII/2022 Tertanggal 08 Agustus 2022.
- Surat Peringatan 2 No. 062/KRD/VIII/2022 Tertanggal 15 Agustus 2022.
- Surat Peringatan 3 No. 096/KRD/VIII/2022 Tertanggal 22 Agustus 2022.
- Surat Peringatan Terakhir No. 134/KRD/VIII/2022 Tertanggal 29 Agustus 2022.

Sehingga dengan demikian, Tergugat telah menunjukkan itikad baiknya selaku Kreditur, dan bahkan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut bukan hanya telah sesuai dengan Pasal 1339 KUHPerdara namun juga telah sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

Pasal 1339 KUHPerdara

“Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.”

Pasal 1238 KUHPerdara

“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.”

- 4.11 Bahwa upaya pembinaan baik secara lisan maupun secara tertulis yang telah dilakukan Tergugat, oleh Penggugat (dalam kapasitasnya sebagai Peminjam dan Pemilik Jaminan) tidak diindahkan. Hal tersebut berakibat pada penyelesaian permasalahan hutang tidak kunjung menemukan solusi. Bahkan terdapat indikasi Penggugat (dalam kapasitasnya sebagai Peminjam dan Pemilik Jaminan) telah beritikad tidak baik karena berupaya menghindari kewajibannya sebagaimana Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- 4.12 Bahwa berdasarkan Gugatan / Perlawanan / Bantahan dalam Perkara No. 177/Pdt.BTH/2024/PN.Dps, menurut pengakuan Pelawan (dalam Perkara No. 177/Pdt.BTH/2024/PN.Dps) atas Objek Agunan Fasilitas Kredit Penggugat pada Tergugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 3098/ Peguyangan sejak 10 Agustus 2019 sampai dengan 10

Halaman 19 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2039 tanpa sepengetahuan Tergugat oleh Penggugat disewakan kepada Pelawan (dalam Perkara No. 177/Pdt.BTH/2024/PN.Dps). Jika benar maka hal tersebut merupakan bentuk pelanggaran atas / termasuk dan tidak terbatas pada hal-hal yang termuat dalam Pasal 7 Perjanjian Kredit Nomor 588/PK-IL/VII/2019 tanggal 2 Juli 2019 jo. Perjanjian Kredit Nomor 761/PK-IL/XI/2021 tanggal 19 November 2021 jis. Pasal 1 jo. Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 340/2019 tanggal 23 Agustus 2019 secara tegas telah memberikan batasan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 3098/ Peguyangan (in casu objek perkara aquo) yang wajib ditaati Penggugat sebagaimana berikut :

a. Pasal 7 Perjanjian Kredit Nomor 588/PK-IL/VII/2019 tanggal 2 Juli 2019 jo. Perjanjian Kredit Nomor 761/PK-IL/XI/2021 tanggal 19 November 2021

“selama berlangsungnya perjanjian kredit ini PEMINJAM wajib untuk memelihara barang agunan dan tidak diperkenankan untuk menjual, menyewakan, melarikan, memindahtangankan, menggadaikan, mengalihkan hak dan/atau menjaminkan agunan kreditnya kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari BANK, bilamana ketentuan tersebut dilanggar oleh PEMINJAM, maka bersedia dituntut secara Perdata maupun Pidana”

b. Pasal 1 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 340/2019 tanggal 23 Agustus 2019

“Pihak Pertama (Penggugat) menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut diatas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat”

c. Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 340/2019 tanggal 23 Agustus 2019

“Pihak Pertama (Penggugat) tidak akan menyewakan kepada pihak lain Objek Hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua (PT. BPR Lestari Bali, berkedudukan di Denpasar/ Tergugat)”

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas angka 10 dalil gugatan Penggugat yang menarasikan seolah-olah”Penggugat terbebani angsuran yang sangat tinggi akibat dari tindakan Tergugat yang memberikan Top Up dana yang tidak diinginkan oleh Penggugat dan tidak pernah juga Penggugat

Halaman 20 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



menerima uang” karena narasi tersebut merupakan fiksi yang tidak bertanggung jawab oleh Penggugat. Faktanya sebagaimana yang telah Tergugat sampaikan pada angka 4 khususnya poin 4.1 jawaban gugatan Tergugat, adanya fasilitas kredit Penggugat pada Tergugat tidak lahir / timbul sertamerta begitu saja, melainkan didasarkan pada kesepakatan bersama antara Penggugat selaku “Peminjam” dan Tergugat selaku “Bank” atau “Kreditur” sebagaimana :

- a. Perjanjian Kredit No. 588/PK-IL/VII/2019, tanggal 2 Juli 2019 yang ditandatangani di hadapan Ferry Aditya Haryadi, SH., M.Kn, Notaris di Kota Denpasar dengan Legalisasi No. 953/Leg/2019 tanggal 2 Juli 2019 yang terakhir diubah sebagaimana Addendum No. 1358/PK/11/2021/AD02 tanggal 19 November 2021, yang ditandatangani di hadapan Putu Wipriana Putra SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Tabanan dengan Legalisasi Nomor LEG/68/XI/2021 tanggal 19 November 2021. Demikian olehnya pokok hutang yang diterima/ dinikmati Penggugat adalah sejumlah Rp. 750.000.000,00, dengan outstanding (sisa hutang) pertanggal 10 Mei 2024 sejumlah Rp. 708.371.264,14.
- b. Perjanjian Kredit No. 761/PK-IL/XI/2021 tanggal 19 November 2021 yang ditandatangani di hadapan Putu Wipriana Putra SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Tabanan dengan Legalisasi Nomor LEG/69/XI/2021 tanggal 19 November 2021. Demikian olehnya pokok hutang yang diterima / dinikmati Penggugat adalah sejumlah Rp. 330.000.000,00 , dengan outstanding (sisa hutang) pertanggal 10 Mei 2024 sejumlah Rp. 330.000.000,00.

Bahkan apabila ditarik dan dicermati lebih jauh fasilitas kredit tersebut didahului oleh permohonan fasilitas kredit dari Penggugat sendiri yang secara tertulis temuat dalam bentuk Aplikasi Kredit, sehingga memperkuat fakta “Fasilitas Kredit Penggugat merupakan inisiatif dan sepenuhnya dipergunakan untuk kepentingan Penggugat” sebagaimana berikut :

- a. Aplikasi Kredit tanggal 20 Juni 2019 (untuk Perjanjian Kredit No. 588/PK-IL/VII/2019, tanggal 2 Juli 2019)
- b. Aplikasi Kredit tanggal 8 Oktober 2021 (Perjanjian Kredit No. 761/PK-IL/XI/2021 tanggal 19 November 2021)

Permohonan fasilitas kredit dari Penggugat tersebut sejatinya telah diakui secara eksplisit oleh Penggugat dalam angka 4 dalil gugatan Penggugat.

Lebih lanjut seluruh uang pencairan kredit oleh Tergugat telah ditransfer dan diterima Penggugat melalui Tabungan Transaksional milik Penggugat

Halaman 21 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dengan Nomor Rekening 0100057681), yang sejatinya telah diakui Penggugat sendiri dalam perjanjian kredit serta Bukti Penerimaan Pinjaman. Sehingga hal tersebut secara sendirinya menganulir narasi yang coba dibangun Penggugat.

Bahkan yang lebih mengherankan lagi, nyata dan tampak Penggugat sesat dalam berlogika dengan menarasikan seolah-olah “ada unsur kesengajaan agar Penggugat tidak bisa bayar dan akan dikuasai oleh Tergugat”. Hal tersebut tentu merupakan bentuk fitnah yang sangat keji, karena telah sudah cukup jelas dan terang bahwa Penggugat sendiri merupakan “ Penikmat / Pelaku / Subjek ” dari fasilitas kredit yang lahir dan diinisiasi oleh Penggugat sampai akhirnya disetujui Tergugat termasuk terkait uang hasil pencairan kredit telah diterima dan dinikmati Penggugat sehingga apa yang didalilkan Penggugat sebagaimana angka 10 dalil gugatan Penggugat justru mengindikasikan Penggugat telah beritikad tidak baik dan tidak bertanggung jawab atas kewajiban kredit serta dengan segala daya upaya menghindari kewajiban atas fasilitas kredit yang sebelumnya dinikmati dan merupakan bentuk pelanggaran komitmen yang sangat serius bahkan cenderung mengarah pada kejahatan ekonomi.

6. Bahwa tidak benar angka 11 dalil gugatan Penggugat yang menyatakan “Penggugat mencoba melakukan Negosiasi untuk pelunasan dengan pemotongan denda dan bunga serta meminta tempo pelunasan hingga beberapa bulan kedepan untuk tahun 2024” dan angka 17 Dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan “ Penggugat ada itikad baik untuk melunasi utang dan sempat juga Penggugat negosiasi agar diberikan waktu untuk mencari dana” karena faktanya, Penggugat tidak pernah melakukan negoisasi kepada Tergugat terkait keinginan Penggugat untuk melakukan pelunasan atas fasilitas kredit yang Penggugat nikmati. Penggugat justru mengajukan gugatan tanpa terlebih dahulu melakukan upaya-upaya penyelesaian permasalahan kredit termasuk permasalahan perhitungan, hal mana cukup membuktikan Penggugat tidak beritikad baik (bad faith). Tergugat pula tidak pernah melakukan pengancaman sehingga apa yang dinarasikan oleh Penggugat hanyalah tuduhan yang tidak berdasar yang patut diduga Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan dengan menggiringnya ke permasalahan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan menarasikannya seolah-olah Penggugat sebagai korban (playing victim).

Halaman 22 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat tidak memahami logika hukum yang coba dibangun oleh Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam angka 11 dalil gugatan Penggugat yang menyatakan "Sertipikat Hak Milik yang tercatat di Turut Tergugat II yaitu pemilik sebenarnya atas tanah dan bangunan yaitu tetap atas nama Penggugat" karena pada prinsipnya Tergugat tidak pernah menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 3098/Peguyangan atas nama Tergugat. Namun Tergugat merupakan pemegang Hak Tanggungan atas SHM No. 3098 / Peguyangan sebagaimana sertipikat Hak Tanggungan No. 05756/2019.

Bahwa Tergugat yakin sesungguhnya Penggugat memahami mengenai apa itu hak tanggungan terlebih saat ini Penggugat telah menunjuk kuasa hukum yang tentunya paham terkait Hak Tanggungan. Mengutip pernyataan Prof. Boedi Harsono, SH dalam "Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan pelaksanaannya" Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil hasilnya seluruhnya atau sebagian-sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya. Hal tersebut juga ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

"Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain"

Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah :

"Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"

Bahwa saat ini Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat yang juga telah

Halaman 23 dari 56 Putusan No.200/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)



dikonfirmasi kebenarannya oleh Penggugat sebagaimana angka 11 dalil gugatan Penggugat sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat sesungguhnya bukanlah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam angka 18 dalil Gugatan Penggugat, akan tetapi Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat merupakan upaya Terguat untuk mentaati hukum berdasarkan perjanjian kredit maupun perjanjian jaminan sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

7. Bahwa dugaan sebagaimana angka 4 Jawaban Gugatan Tergugat tentang "Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan a quo yaitu wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan menggiringnya ke permasalahan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan menarasikannya seolah-olah Penggugat sebagai korban (playing victim)" tersebut, menjadi nyata dan tampak pada angka 12 dalil posita Gugatan Penggugat. Pada angka 12 dalil posita Gugatan Penggugat, Penggugat menyatakan "bahwa adanya tunggakan/cidera janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi prestasi tersebut dimanfaatkan oleh Tergugat dengan sangat kejam dan ngotot untuk menguasai rumah milik Penggugat yang mana Tergugat tidak punya hak atas obyek sengketa tersebut dikarenakan dalam proses penagihan angsuran yang tidak benar dan tidak sesuai dengan SOP dan Tergugat dalam proses ini tidak melakukan prosedur yang benar seharusnya melakukan somasi terlebih dahulu dengan memberikan Surat Peringatan 1 hingga peringatan 3 atas keterlambatan angsuran, akan tetapi itu tidak dilaksanakan malah dengan sengaja untuk mengusir Penggugat dan keluarganya dari rumah/obyek sengketa."

Bahwa Penggugat kembali mengakui bahwa Penggugat telah nyata-nyata melakukan wanprestasi kepada Tergugat namun kemudian oleh Penggugat dibungkus seolah-olah Tergugat melakukan upaya yang kejam dan ngotot menguasai rumah Tergugat bahkan Tergugat dikatakan telah mengusir Penggugat dari rumah/objek sengketa padahal Tergugat melakukan upaya yang dibenarkan oleh hukum, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berbunyi : "Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau



- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”

Bahwa Tergugat tidak pernah mengusir Penggugat dari rumah/Objek sengketa namun kenyataannya, Penggugat sendirilah yang tanpa izin Tergugat menyewakan Objek sengketa kepada Pihak Ketiga/Pihak lain yang sudah jelas-jelas dibebani oleh Hak Tanggungan peringkat Pertama sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No. 05756/2019 dan pula sudah disepakati dan diperjanjikan dalam Pasal 7 Perjanjian Kredit No. No. 953/Leg/2019 tanggal 2 Juli 2019 No. 761/PK-IL/XI/2021 tanggal 19 November 2021 yang mengatur :

”Selama berlangsungnya perjanjian kredit ini Peminjam wajib untuk memelihara barang agunan dan tidak diperkenankan untuk menjual, menyewakan, melarikan, memindahtangankan, menggadaikan, mengalihkan hak dan/atau menjaminkan agunan kreditnya kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank”

Bahwa akibat disewakannya rumah/objek sengketa kepada Pihak ketiga/pihak lain oleh Penggugat, berdasarkan hasil penelusuran Tergugat pada portal <https://sipp.pn-denpasar.go.id>, Pihak Ketiga (Penyewa) telah melayangkan Gugatan wanprestasi terhadap Penggugat sebagaimana register perkara nomor 237/Pdt.G/2024/PN Dps.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, memperkuat dugaan Tergugat bahwa Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan a quo yaitu wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan menggiringnya ke permasalahan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan menarasikannya seolah-olah Penggugat sebagai korban (playing victim) dan mengindikasikan Penggugat dengan itikad tidak baik.

8. Bahwa tidak benar dan sangat menyesatkan dalil 12 dan 14 dalil Gugatan Penggugat tentang ”Tergugat dalam proses ini tidak melakukan prosedur yang benar seharusnya melakukan somasi terlebih dahulu dengan memberikan Surat Peringatan 1 hingga peringatan 3” karena faktanya Tergugat dengan itikad baik telah melakukan upaya administrasi bahkan tidak terbatas hanya Surat Peringatan melainkan juga melalui Surat Pemberitahuan melalui surat elektronik (e-mail) dengan alamat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"itsme.xty@gmail.com" sebagaimana korespondensi yang disepakati bersama antara Penggugat dan Tergugat yaitu :

Perjanjian Kredit No. 588/PK-IL/VII/2019

- Surat Pemberitahuan I, No. 355/01/PEM-KRD/V/2022, tertanggal 9 Mei 2022;
- Surat Pemberitahuan II, No. 337/02/PEM-KRD/V/2022, tertanggal 16 Mei 2022;
- Surat Peringatan I, No. 346/01/PER-KRD/V/2022, tertanggal 30 Mei 2022;
- Surat Peringatan II, No. 190/02/PER-KRD/VI/2022, tertanggal 6 Juni 2022;
- Surat Peringatan III, No. 227/03/PER-KRD/VI/2022, tertanggal 13 Juni 2022

Perjanjian Kredit No. 761/PK-IL/XI/2021

- Surat Pemberitahuan I, No. 532/01/PEM-KRD/V/2022, tertanggal 26 Mei 2022;
- Surat Pemberitahuan II, No. 015/02/PEM-KRD/VI/2022, tertanggal 2 Juni 2022;
- Surat Peringatan I, No. 064/01/PER-KRD/VI/2022, tertanggal 16 Juni 2022;
- Surat Peringatan II, No. 250/02/PER-KRD/VI/2022, tertanggal 23 Juni 2022;
- Surat Peringatan III, No. 286/03/PER-KRD/VI/2022, tertanggal 30 Juni 2022

Bahkan setelah tidak ditanggapinya Surat Pemberitahuan maupun Surat Peringatan tersebut diatas, kembali Tergugat melakukan upaya administratif berupa Surat Peringatan yang dikirim Tergugat dan diterima Penggugat dengan alamat "Jl. A. Yani Utara No. 07 DPS, Br/Link. Kertasari, Kel/Desa Peguyangan, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali" sesuai dengan alamat yang tercantum dalam Perjanjian Kredit No. 588/PK-IL/VII/2019 jo. Addendum No. 1358/PK/11/2021/AD02 yaitu :

- Surat Peringatan 1, No. 026/KRD/VIII/2022, tertanggal 8 Agustus 2022;
 - Surat Peringatan 2, No. 061/KRD/VIII/2022, tertanggal 15 Agustus 2022; dan
 - Surat Peringatan 3, No. 097/KRD/VIII/2022, tertanggal 22 Agustus 2022
- dan Perjanjian Kredit No. 761/PK-IL/IX/2021 yaitu :
- Surat Peringatan 1, No. 027/KRD/VIII/2022, tertanggal 8 Agustus 2022;

Halaman 26 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Peringatan 2, No. 062/KRD/VIII/2022, tertanggal 15 Agustus 2022;
dan

- Surat Peringatan 3, No. 096/KRD/VIII/2022, tertanggal 22 Agustus 2022

Sehingga dengan demikian, menunjukkan bahwa Tergugat telah menunjukkan itikad baiknya selaku Kreditur, dan bahkan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut bukan hanya telah sesuai dengan Pasal 1339 KUHPerdara namun juga telah sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

Pasal 1339 KUHPerdara

"Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang."

Pasal 1238 KUHPerdara

"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 sebaliknya, secara implisit dalil Penggugat yang menyatakan bahwa "Tergugat dalam proses ini tidak melakukan prosedur yang benar seharusnya melakukan somasi terlebih dahulu dengan memberikan Surat Peringatan 1 hingga peringatan 3 atas keterlambatan angsuran," merupakan suatu bentuk pengakuan Penggugat atas kelalaian Penggugat dalam memenuhi prestasinya kepada Tergugat.

9. Bahwa angka 13 dalil posita gugatan Penggugat sangat menggelitik logika hukum Tergugat, karena Penggugat menyatakan "jaminan/agunan kredit tidak bisa dieksekusi berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah"

Frase "jaminan/agunan kredit tidak bisa dieksekusi berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 kembali mengindikasikan Penggugat tidak memahami proses/prosedur pelaksanaan lelang eksekusi.

Bahwa pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), mengatur :

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"

Halaman 27 dari 56 Putusan No.200/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)



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 debitur 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.

Bahwa demi mengembalikan kerugian financial atas perbuatan yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat, maka Tergugat melakukan upaya penyelesaian kredit Penggugat dengan cara melakukan eksekusi hak tanggungan atas agunan yang diserahkan oleh Penggugat sebagai jaminan kredit melalui lelang hak tanggungan peringkat pertama (parate eksekusi), mengingat :

a. Bahwa kewenangan melakukan langkah penyelesaian kredit baik itu berupa eksekusi lelang Hak Tanggungan adalah merupakan kewenangan Tergugat selaku Kreditur, yang diberikan oleh Undang-Undang sebagai tiang penyangga utama bagi kreditur (i.c Tergugat) dalam rangka memperoleh percepatan pelunasan utang Debitur kepada Kreditur, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat telah ditegaskan sebagai berikut:

Pasal 11 ayat (2) huruf e

“Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.”

Akta Pemberian Hak Tanggungan

“Jika Debitur tidak memenuhi kewajibann untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama (in casu Pembantah), Pihak Kedua (in casu Terbantah) selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu

Halaman 28 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (in casu Pembantah): a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.”

b. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka lelang eksekusi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat adalah berdasarkan hukum (rechtmatig daad).

Bahwa meskipun Tergugat dapat melakukan upaya Lelang Parate eksekusi sebagaimana ditentukan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Tergugat masih tetap berupaya menemukan solusi terbaik guna penyelesaian Kredit Penggugat pada Tergugat termasuk upaya Tergugat untuk memohon Fiat Eksekusi pada Pengadilan Negeri Denpasar dengan tujuan agar Penggugat dapat berdialog dan menyelesaikan kewajiban kredit Penggugat pada Tergugat, namun Penggugat justru melayangkan gugatan pada Tergugat sebagaimana perkara a quo dan menggiring opini dengan dalih Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mengajukan permohonan Fiat eksekusi hak tanggungan sebagaimana Perkara No. 10/Pdt.AHT/2023/PN. Dps jo. No. 55/Pdt.Eks/2023/PN Dps yang notabene permohonan Fiat Eksekusi tersebut bersumber dari perbuatan Penggugat yang telah wanprestasi atas kewajiban kreditnya pada Tergugat.

Bahwa Penggugat mencoba untuk mengaburkan fakta wanprestasi yang telah Penggugat lakukan dengan mendalilkan Pasal 1234 KUH Perdata sebagaimana angka 13 dalil gugatan Penggugat yang menyatakan "jika Penggugat yaitu Debitur dianggap cidera janji (wanprestasi) atas prestasi maka berdasarkan Pasal 1234 KUHP, ada 3 macam bentuk prestasi yaitu untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, untuk tidak berbuat sesuatu sehingga melihat bentuk-bentuk prestasi pada Pasal 1234 KUHP pendapat J. Satrio dalam buku yang berjudul Hukum Perikatan (hal. 122) wujud wanprestasi bisa berupa : Debitur sama sekali tidak berprestasi, Debitur keliru berprestasi, Debitur terlambat berprestasi, dari uraian diatas jika penggugat dianggap cidera janji atas prestasi dalam perjanjian kredit maka harus terlebih dahulu dinyatakan wanprestasi yang dilakukan di Pengadilan Negeri Denpasar" Padahal apabila merujuk pada ketentuan pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi :

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Lalai,

Halaman 29 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



tetap lalai untuk memenuhi perintah itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”

Bahwa jika diamati dengan lebih cermat oleh Penggugat, wanprestasi tidak hanya sebatas yang Penggugat dalilkan sebagaimana yg Penggugat dalilkan pada Angka 13 Dalil gugatan Penggugat. Namun suatu tindakan dapat dikatakan wanprestasi bilamana :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Bahwa tindakan dari Penggugat yang tidak melaksanakan kewajiban kreditnya kepada Tergugat dan tanpa izin Tergugat, menyewakan objek perkara yang notabene merupakan Agunan Kredit Penggugat kepada Tergugat, merupakan bentuk wanprestasi yang sesungguhnya. Dengan Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan a quo yaitu wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan menggiringnya ke permasalahan perbuatan melawan hukum dan menarasikannya seolah-olah Penggugat sebagai korban (playing victim), mengindikasikan Penggugat dengan itikad tidak baik.

10. Bahwa tidak benar tuduhan yang disampaikan oleh Penggugat sebagaimana angka 14 dalil gugatan Penggugat yang menyatakan "Tergugat melalui utusannya datang ketempat Penggugat dengan tiba-tiba tanpa permissi masuk nyelonong ke rumah Tergugat". Tergugat tidak menyampaikan secara detail waktu dan siapa orang yang masuk nyelonong tanpa permissi sehingga tuduhan tersebut hanyalah tuduhan yang tidak berdasar dan patut untuk dikesampingkan.
11. Bahwa tidak benar apa yang disampaikan Penggugat pada angka 15 dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan "Penggugat sempat koordinasi ke Otoritas Jasa Keuangan dan Bank Indonesia terkait prosedur penanganan atas kredit macet ternyata Tergugat dalam menyelesaikan permasalahan itu tidak sesuai dengan prosedur menagih dengan cara memaksa untuk mengosongkan objek sengketa" karena pada faktanya Tergugat tidak pernah memaksa Penggugat untuk mengosongkan obyek sengketa, namun Penggugat sendirilah yang tanpa izin Tergugat, telah menyewakan obyek sengketa kepada Pihak Lain.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian frasa "...Tergugat sebagai Kreditur dapat menggugat Debitur/Penggugat atas dasar wanprestasi, dengan mana apabila Pengadilan memutuskan bahwa penggugat selaku debitur wanprestasi maka Tergugat selaku Kreditur dapat melakukan Eksekusi atas barang jaminan yang diberikan Debitur" sebagaimana angka 15 posita Gugatan Penggugat mengindikasikan bahwa Penggugat tidak memahami Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU HT dan hanya berdasarkan asumsi Penggugat belaka serta tidak merujuk pada dasar hukum berkenaan dengan Hak Tanggungan.

Bahwa kewenangan melakukan langkah penyelesaian kredit baik itu berupa eksekusi lelang Hak Tanggungan adalah merupakan kewenangan Tergugat selaku Kreditur, yang diberikan oleh Undang-Undang sebagai tiang penyangga utama bagi kreditur (i.e Tergugat) dalam rangka memperoleh percepatan pelunasan utang Debitur kepada Kreditur, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat telah ditegaskan sebagai berikut:

Pasal 11 ayat (2) huruf e

"Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji."

Akta Pemberian Hak Tanggungan

"Jika Debitur tidak memenuhi kewajibann untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama (in casu Pembantah), Pihak Kedua (in casu Terbantah) selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (in casu Pembantah): a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagaian-sebagaian."

Bahwa begitu pula irah-irah dalam Sertifikat Hak Tanggungan dengan kata-kata : " DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA " telah memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. (vide Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang

Halaman 31 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).

Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT menyebutkan : “ irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan , sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, melalui tatacara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. “

12. Bahwa Tergugat tidak memahami logika hukum Penggugat yang meminta agar BPN Kota Denpasar untuk memblokir SHM No. 3098 / Kel. Peguyangan sebagaimana angka 16 dalil Gugatan Penggugat. Apa yang menjadi dasar Penggugat untuk mengajukan blokir atas objek sengketa ? Apakah dikarenakan adanya gugatan ? Atau putusan pengadilan ? karena berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf f Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, persyaratan pengajuan blokir oleh perorangan atau badan hukum salah satunya meliputi bukti hubungan hukum antara pemohon dengan tanah, seperti:

- 1) Surat gugatan dan nomor register perkara atau skorsing oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal permohonan blokir yang disertai gugatan di pengadilan;
- 2) Surat nikah/buku nikah, kartu keluarga, atau Putusan Pengadilan berkenaan dengan perceraian atau keterangan waris, dalam hal permohonan blokir tentang sengketa harta bersama dalam perkawinan dan/atau pewarisan; dan
- 3) Putusan Pengadilan berkenaan dengan utang piutang atau akta perjanjian perikatan jual beli, akta pinjam meminjam, akta tukar menukar yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, dalam hal permohonan blokir tentang perbuatan hukum.

Bahwa tuduhan Penggugat sebagaimana angka 16 dan 17 dalil Gugatan Penggugat merupakan tuduhan yang bersifat tendensius, tanpa dasar dan tanpa bukti yang kongkrit mengingat Tergugat tidak pernah mengancam Penggugat/keluarga penggugat agar keluar dari objek perkara, Tergugat menduga bahwa tuduhan ini sengaja dilontarkan oleh Penggugat dengan membuat seolah-olah Penggugat sebagai korban (playing victim), guna

Halaman 32 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



menutupi perbuatan penggugat yang telah menyewakan objek perkara yang notabene merupakan jaminan Penggugat atas fasilitas kreditnya dan telah dibebankan hak tanggungan sebagaimana SHT No. 05756/2019.

13. Bahwa terhadap dalil angka 18 posita Gugatan Penggugat merupakan tuduhan tanpa dasar, terlebih Penggugat tidak dapat menguraikan secara tegas dan jelas unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata diantaranya :

- (i) Perbuatan tersebut terbukti melawan hukum (baik secara aktif maupun pasif)
- (ii) Tergugat dapat mempertanggungjawabkan perbuatan melawan hukum tersebut (unsur alpha dan schuld)
- (iii) adanya kerugian kongkrit yang ditimbulkan
- (iv) adanya hubungan sebab akibat (causalitas) antara perbuatan melanggar hukum tersebut dengan kerugian yang dituntut oleh Penggugat.

Bahwa upaya eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat merupakan upaya untuk menaati hukum berdasarkan Perjanjian Kredit maupun perjanjian jaminan dan bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat telah berkesesuaian dengan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Justru Penggugat selaku Peminjam tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sehingga terjadi tunggakan sebagaimana Pasal 8 Perjanjian Kredit No. 588/PK-IL/VII/2019 jo. Pasal 8 Perjanjian Kredit No. 761/PK-IL/XI/2021 jls. Pasal 11 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.03/2018 tentang Kualitas Aset Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif Bank Perkreditan Rakyat dan Lampiran 2 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.03/2018 tentang Kualitas Aset Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif Bank Perkreditan Rakyat, yang detailnya berbunyi :

Pasal 8 ayat (3) huruf a

“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.” (huruf tebal dari Terbantah untuk menegaskan).

Pasal 11

“Berdasarkan penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Kualitas Aset Produktif dalam bentuk kredit ditetapkan menjadi: a. Lancar; b. Dalam Perhatian Khusus; c. Kurang Lancar; d. Diragukan; dan e. Macet.”

Lampiran 2

“Kualitas Kredit dengan angsuran 1 (satu) bulan atau lebih dinyatakan macet apabila: a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga lebih dari 360 (tiga ratus enam puluh) hari sejak tanggal jatuh tempo angsuran; b. Kredit telah jatuh tempo lebih dari 60 (enam puluh) hari; c. Kredit telah diserahkan kepada Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN). (huruf tebal dari Tergugat untuk menegaskan).”

Bahwa perbuatan Penggugat selaku Peminjam yang tidak membayar angsuran kreditnya seperti diatur di dalam Perjanjian Kredit, sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1234 KUHPdata yang menyebutkan :

“Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Dimana akibat dari wanprestasi tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain (in casu Tergugat) dan Penggugat diwajibkan untuk membayar kerugian dimaksud.

Bahwa perbuatan Penggugat selaku Peminjam diatas adalah perbuatan wanprestasi sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPdata yang berbunyi :

“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 berdasarkan hal-hal yang tersebut di atas, Tergugat telah melaksanakan segala sesuatunya sesuai dengan ketentuan hukum (rechtmatig daad) dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana Penggugat dalilkan demikian hingga ;

14. Bahwa Tergugat menolak angka 19 dalil posita gugatan Penggugat sebab berdasarkan seluruh argumentasi hukum sebagaimana apa yang telah Tergugat uraikan, tidak cukup alasan hukum serta alas hak Penggugat mendalilkan Penggugat mengalami kerugian materiil dan imateriil yang



disebabkan oleh Tergugat dengan rincian sebagaimana dalil posita gugatan Penggugat a-quo karena pada faktanya, Penggugatlah yang telah lalai atas kewajiban-kewajibannya kepada Tergugat sebagaimana Perjanjian Kredit No. 588/PK-IL/VII/2019 tanggal 2 Juli 2019 dan Perjanjian Kredit No. 761/PK-IL/XI/2021 tanggal 19 November 2021 yang sangat merugikan TERGUGAT.

15. Bahwa jika ditelaah lebih mendalam lagi maksud dan tujuan Penggugat sebagaimana angka 20 dalil gugatan Penggugat, Penggugat hanya berkeinginan untuk menghambat dan menghalang-halangi hak Tergugat dalam proses pelaksanaan lelang dengan mengajukan permohonan catatan dan/atau blokir atas objek sengketa dan tindakan tersebut dapat mengampustasi atau menderogasi kekuatan eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat.

Bahwa sebaliknya tindakan Penggugat yang mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan terhadap Tergugat merupakan bentuk pelanggaran komitmen yang sangat serius dan cenderung mengarah pada kejahatan ekonomi, karena salah satu alasan Tergugat memberikan pinjaman kredit kepada Penggugat adalah karena Penggugat bersedia menyerahkan agunan sebagai jaminan. Lalu, mengapa saat Tergugat menjalankan haknya melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan Penggugat justru menggugatnya? Hal ini sudah cukup membuktikan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad tidak baik;

16. Bahwa Tergugat menolak angka 21 dalil Gugatan Penggugat sebab bertitik tolak dari seluruh argumentasi hukum sebagaimana apa yang telah Tergugat uraikan tersebut di atas sekiranya tidak cukup alasan hukum atau alas hak bagi Penggugat untuk memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad).

Demikian pula Penggugat dalam perkara ini tidak memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek sengketa. Hal tersebut sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorrad) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa " setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorrad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan : adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain

Halaman 35 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”

17. Bahwa oleh karena telah terbukti secara nyata, bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat bukanlah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) namun perbuatan yang berkesesuaian dengan Hukum (rechtmatig daad), maka Tergugat menolak dengan tegas angka 22 dalil posita gugatan Penggugat.

Berdasarkan seluruh argumentasi hukum sebagaimana apa yang telah Tergugat uraikan tersebut diatas tidak cukup alasan hukum / alas hak bagi Penggugat untuk mengajukan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta milik Tergugat, termasuk pula terhadap permohonan Penggugat untuk memblokir semua rekening milik Tergugat yang berkaitan dengan Penggugat.

Maka berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas dimohon kepada Yang Terhormat Hakim Ketua Sidang Majelis Pengadilan Negeri Denpasar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
Atau setidak – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Kepada Turut Tergugat Adalah Salah Alamat (Error In Persona)

1. Bahwa secara keseluruhan permasalahan yang didalilkan Penggugat dalam gugatan a quo yaitu adanya dugaan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat terkait perjanjian kredit yang dibuat dengan Penggugat dengan jaminan yakni objek sengketa a quo berupa sebidang tanah dan bangunan dengan Hak Milik Nomor 3098/Peguyangan.
2. Bahwa atas hal tersebut, dapat Turut Tergugat sampaikan Turut Tergugat tidak ada kaitannya secara langsung dengan perjanjian kredit yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1340 Kitab Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.

4. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan:

“...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima..”

(vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, hlm. 115).

5. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa:

“...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat....”.

6. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, sudah jelas bahwa Turut Tergugat tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat karena permasalahan dalam gugatan a quo timbul dari hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat. Hal tersebut nyata dalam perjanjian yang tidak pernah ditandatangani Turut Tergugat.

7. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat dalam gugatan a quo, maka Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat dalam perkara a quo (gemis aanhoeda nigheid).

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan demikian maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat telah salah alamat (error in persona), karena hubungan hukum keperdataan yang terjadi adalah antara Penggugat dengan Tergugat yang tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat. Oleh karena itu, sepanjang terkait dengan Turut Tergugat sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang tercantum dalam eksepsi tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan pembelaan (Jawaban) dalam Pokok Perkara ini tanpa terkecuali.

Halaman 37 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya, dan segala hal yang tidak dijawab dan/atau tidak ditanggapi, bukan berarti diakui kebenarannya, namun semata-mata karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak benar dan/atau tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat.
3. Bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai permasalahan penguasaan fisik objek sengketa berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya. Adapun Turut Tergugat semata-mata melaksanakan tugas dan fungsi di bidang administrasi pertanahan berdasarkan ketentuan yang berlaku yang dalam perkara a quo yakni mencatatkan pembebanan Hak Tanggungan dan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan atas objek sengketa.
4. Bahwa terhadap objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat yakni sebidang tanah Hak Milik Nomor 3098/Peguyangan luas 150 M2 atas nama Kristy Dewi dapat Turut Tergugat uraikan sebagai berikut:
 - Hak Milik Nomor 3098/Peguyangan luas 150 M2 tercatat atas nama Kristy Dewi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 294/2019 tanggal 29/07/2019 yang dibuat oleh Ferry Aditya Haryadi, S.H., M.Kn. selaku PPAT.
 - Hak Milik Nomor 3098/Peguyangan dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 05756/2019 An. PT. Bank Perkreditan Rakyat Lestari Bali Berkedudukan di Kota Denpasar dan dicatatkan berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 340/2019 Tanggal 23/8/2019 yang dibuat oleh PPAT Ferry Aditya Haryadi, S.H., M.Kn.
5. Bahwa pencatatan pembebanan Hak Tanggungan di atas pada Hak Milik No. 3098/Peguyangan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku sebagaimana juga telah disebutkan dalam Pasal 13 ayat (3) dan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang "Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:
 - Pasal 13 ayat (3)

Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
 - Pasal 14 ayat (1)

Halaman 38 dari 56 Putusan No.200/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

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

– Pasal 44 ayat (1)

Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. Bahwa terhadap petitum Penggugat angka 13 yang menyatakan:

“Memerintahkan Turut Tergugat untuk memblokir pemblokiran Obyek Sengketa Hak Tanggungan atas SHM No. 3098/Kel. Peguyangan/Kec. Denpasar Barat/ Kotamadya Denpasar/ Propinsi Bali, Nama Jalan/Persil Subak Sembung, Persil No. 20 Klas II, Surat Ukur Tgl. 7-4-1997, No. 3029/1997, Luas 150 M2, Penunjuk Surat Keterangan dari Sedahan Yeh Poh II Dendpasar Tgl. 14 Agustus 1995 No. 153/penang/1995, Pipil No. 227 sebagian dari luas asal \pm 3600 M2, Nama Pemegang Hak KRISTY DEWI tidak sah secara hukum.”

Turut Tergugat akan menanggapi sebagai berikut:

- Bahwa apa yang diminta oleh Penggugat dalam petitum tersebut adalah tidak jelas karena frasa “memerintahkan Turut Tergugat untuk memblokir pemblokiran” menimbulkan makna yang ambigu dalam menafsirkan petitum Penggugat. Blokir seperti apa yang dimaksud oleh Penggugat? Kemudian pemblokiran ini merujuk pada Hak Tanggungan atukah pada Hak Miliknya?
- Bahwa terkait pemblokiran yang terdapat di Kantor Pertanahan maka dapat Turut Tergugat sampaikan agar Penggugat memperhatikan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita.
- Bahwa kemudian pada akhir kalimat terdapat pula frasa “tidak sah secara hukum” yang juga membingungkan Turut Tergugat. Apa yang dimaksud Penggugat dengan tidak sah secara hukum tersebut? Apakah Hak Tanggungannya, Hak Miliknya, atukah pemblokirannya?”
- Bahwa terhadap Petitum ini haruslah dianggap tidak dapat diterima atau ditolak oleh Majelis Hakim.

Halaman 39 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat lainnya, Turut Tergugat tidak akan menanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat dan merupakan kewajiban Penggugat untuk membuktikannya di persidangan dan oleh karenanya bukan menjadi ranah/ kewenangan Turut Tergugat untuk menanggapi ataupun membenarkan.

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

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat terutama yang ditujukan kepada Turut Tergugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

(Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat serta Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda penduduk NIK. 3507254209820009 atas nama Kristy Dewi, selanjutnya diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 3098/Kel. Peguyangan/Kec. Denpasar Barat/Kotamadya Denpasar/Propinsi Bali, Nama Jalan/Persil Subak sembung, Persil No 20 Klas II, Surat Ukur Tgl. 7-4-1997, No 3029/1997, Luas 150 M2, Penunjuk Surat Keterangan dari Sedahan Yeh Poh II Dendpasar Tgl 14 Agustus 1995 No 153/penag/1995, pipil No 227 sebagian dari luas asal \pm 3600 M2, nama Pemegang Hak Kristy Dewi, selanjutnya diberi tanda P-2;

Halaman 40 dari 56 Putusan No.200/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. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 319/PK-IL/IV/2020, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 1154/PK-IL/XI/2020, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 227/PK-IL/IV/2021, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Rekening Koran atas nama Kristy Dewi, selanjutnya diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut adalah bukti surat fotokopi yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-6 adalah bukti surat fotokopi dari fotokopi, dan kesemua bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai dan telah dilegalisir sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan perkara ini :

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat tidak mengajukan saksi meskipun Hakim telah memberikan kesempatan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Angka VIII dan IX Surat Edaran Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, selanjutnya diberi tanda T-1 ;
2. Fotokopi Perjanjian Kredit No 588/PK-II/VII/2019, tanggal 2 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Addendum No. 1358/PK/11/2021/AD02, tanggal 19 Nopember 2021, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Perjanjian Kredit No 761/PK-IL/XI/2021 tanggal 19 Nopember 2021, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 3098/Peguyangan, seluas 150 M2, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 7/4/1997, Nomor 3029/1997, yang terletak di Kelurahan Peguyangan, Kecamatan Denpasar Barat, Kotamadya Denpasar, Provinsi Bali yang tercatat atas nama Kristy Dewi, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 340/2019 tanggal 23 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 05756/2019 tanggal 10 September 2019, selanjutnya diberi tanda T-7;

Halaman 41 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Surat Pemberitahuan I No 355/01/PEM-KRD/V/2022 tertanggal 09 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan II No 337/02/PEM-KRD/V/2022 tertanggal 16 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Surat Peringatan I No 346/01/PER-KRD/V/2022, tertanggal 30 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Surat Peringatan II No 190/02/PER-KRD/VI/2022 tertanggal 06 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Surat Peringatan III No 227/03/PER-KRD/VI/2022 tertanggal 13 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Surat Peringatan I No 026/KRD/VIII/2022 tertanggal 08 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T-13;
14. Fotokopi Surat Peringatan 2 No 061/ KRD/VIII/2022 tertanggal 15 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Surat Peringatan 3 No 097/ KRD/VIII/2022 tertanggal 22 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Surat Peringatan Terakhir No 135/KRD/VIII/2022 tertanggal 29 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T-16;
17. Fotokopi Surat Pemberitahuan I No 532/01/PEM-KRD/V/2022 tertanggal 26 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda T-17;
18. Fotokopi Surat Pemberitahuan II No 015/02/PEM-KRD/VI/2022 tertanggal 02 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T-18;
19. Fotokopi Surat Peringatan I No 064/01/PER-KRD/VI/2022 tertanggal 2 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T-19;
20. Fotokopi Surat Peringatan II No 250/02/PER-KRD/VI/2022 tertanggal 23 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T-20;
21. Fotokopi Surat Peringatan III No 286/03/PER-KRD/VI/2022 tertanggal 30 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T-21;
22. Fotokopi Surat Peringatan I No 027/KRD/VIII/2022 tertanggal 08 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T-22;
23. Fotokopi Surat Peringatan 2 No 062/KRD/VIII/2022, tertanggal 15 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T-23;
24. Fotokopi Surat Peringatan 3 No 096/KRD/VIII/2022 tertanggal 22 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T-24;
25. Fotokopi Surat Peringatan Terakhir No 134/KRD/VIII/2022, tertanggal 29 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T-25;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda tersebut adalah bukti surat fotokopi yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T-1 tersebut

Halaman 42 dari 56 Putusan No.200/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

adalah bukti surat fotokopi dari fotokopi, T-8, T-9, T-10, T-11, T-12, T-17, T-18, T-19, T-20, T-21 tersebut adalah fotokopi dari print out email dan bukti surat tersebut telah diberi meterai dan telah dilegalisir, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan asli Buku Tanah Hak Milik No 3098/Peguyangan an. Kristy Dewi, selanjutnya diberi tanda TT-1;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda tersebut adalah bukti surat sesuai dengan aslinya dan bukti surat tersebut telah diberi meterai dan telah dilegalisir, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun Hakim telah memberikan kesempatan kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 13 September 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 30 September 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Turut Tergugat mengajukan eksepsi tentang:

- Gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat adalah salah alamat (*Error In Persona*);

Halaman 43 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan menjabarkan pengertian dari eksepsi. Dalam konteks hukum acara, eksepsi (*exceptie*, *exception*) bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan pada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*), dengan demikian eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*);

Menimbang, bahwa secara teori hukum, bentuk *error in persona* yang lain disebut pula *plurium litis consortium*, yang mana pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat, oleh karenanya disebut pula gugatan yang diajukan kurang pihaknya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan eksepsi kurang pihak/salah pihak dengan alasan Turut Tergugat tidak ada kaitannya secara langsung dengan perjanjian kredit yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat tidak menanggapi dalam repliknya;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi kurang pihak/salah pihak sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat, dalam jawab jinawab Para Pihak bahwa Penggugat telah menerima peminjaman dalam bentuk fasilitas KPR dengan Tergugat selaku pihak Bank dengan nilai uang sebesar Rp. 750.000.000, (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang tertuang dalam kesepakatan perjanjian kredit, tetapi dalam kurun waktu yang telah ditentukan Penggugat tidak mampu membayar cicilan tersebut, yang kemudian muncul permasalahan yang patut akan dibuktikan oleh Penggugat adalah kaitannya dengan perbuatan melawan hukum atas tindakan Tergugat melaksanakan eksekusi atas objek jaminan milik Penggugat sehingga menyebabkan Penggugat mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa Penggugat merasa haknya dirugikan maka Penggugat memiliki kewenangan menarik siapa pun yang dianggap ikut merugikan kepentingannya termasuk dalam hal ini Turut Tergugat sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar mempunyai kewajiban dan tanggungjawab terhadap terbitnya objek berupa sertifikat yang dijadikan jaminan oleh Penggugat dalam perkara aquo, Turut Tergugat dalam perkara ini memiliki



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangkut paut dengan pihak dan objek perkara yang bersangkutan, oleh karenanya Turut Tergugat ikut ditarik serta menjadi pihak yang berperkara, dengan demikian terhadap eksepsi tersebut patut berdasarkan hukum ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap merupakan satu kesatuan dalam pertimbangan dalam pokok perkara ini serta dianggap bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan secara lebih seksama gugatan Penggugat, serta jawaban Tergugat dan Turut Tergugat, baik dalam replik, duplik dan pembuktian dari Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat pada hakekatnya pokok perselisihan perkara ini secara fundamental berorientasi kepada aspek adanya "perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sehingga merugikan pihak Penggugat karena Tergugat telah menawarkan rumah milik Penggugat sebagai objek jaminan sedangkan menurut Tergugat tidak demikian karena Penggugat tidak bisa melunasi hutang sehingga Tergugat melakukan eksekusi hak tanggungan terhadap objek yang disengketakan", maka Majelis dengan bertitik tolak kepada ketentuan Pasal 283 RBg, Pasal 1865 KUHPdata memberikan beban pembuktian kepada kedua belah pihak berperkara untuk membuktikan gugatan maupun sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk itu Majelis akan meneliti, mempertimbangkan, dan menetapkan pendiriannya secara keseluruhan petitum gugatan Penggugat secara sekaligus dan untuk itu Majelis mempertimbangkan tentang aspek-aspek sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan alat bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-6, tapi tidak menghadirkan saksi, dan Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya mengajukan alat bukti berupa T-1 sampai dengan T-25, serta Turut Tergugat mengajukan alat bukti berupa TT-1, tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa bukti P-3 sampai dengan P-6 adalah bukti perjanjian dalam hal ini adalah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, bukti-bukti surat tersebut tanpa di dukung oleh saksi-saksi;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat tersebut dibantah oleh Tergugat karena apa yang dilakukan terhadap rumah yang menjadi objek jaminan terhadap hutang-hutang Penggugat sudah sesuai dengan perjanjian antara

Halaman 45 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat dengan sebagaimana bukti-bukti T-1 sampai dengan T-25 sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat dalam hal ini Kristy Dewi adalah pihak Debitur, sedangkan Tergugat dalam hal ini Direktur PT. Bank Perkreditan Rakyat Lestari Bali adalah pihak Kreditur;
- Bahwa dengan terjadinya hubungan hukum tersebut Penggugat telah berhutang dengan Tergugat, didasarkan pada kesepakatan bersama antara Penggugat selaku "Peminjam" dan Tergugat selaku Bank atau Kreditur sebagaimana :

a. Perjanjian Kredit No 588/PK-II/VII/2019, tanggal 2 Juli 2019 yang ditandatangani di hadapan Ferry Aditya Haryadi, SH. M.Kn., Notaris di Kota Denpasar dengan Legalisasi No. 953/Leg/2019 tanggal 2 Juli 2019 yang terakhir diubah sebagaimana Addendum No. 1358/PK/11/2021/AD02 tanggal 19 Nopember 2021, yang ditandatangani di hadapan Putu Wipriana Putra, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tabanan dengan Legalisasi Nomor LEG/68/XI/2021 tanggal 19 Nopember 2021. Demikian olehnya pokok hutang yang diterima/dinikmati Penggugat melalui rekening Tabungan atas nama Tergugat No 0100057651 adalah sejumlah Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan out standing (sisa hutang) pertanggal 10 Mei 2024 sejumlah Rp. 708.371.264,14 (tujuh ratus delapan tiga ratus tujuh puluh satu dua ratus enam puluh empat koma empat belas juta rupiah);

b. Perjanjian Kredit No 761/PK-IL/XI/2021 tanggal 19 Nopember 2021 yang ditandatangani di hadapan Putu Wipriana Putra, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tabanan dengan Legalisasi Nomor LEG/69/XI/2021 tanggal 19 Nopember 2021. . Demikian olehnya pokok hutang yang diterima/dinikmati Penggugat melalui rekening Tabungan atas nama Tergugat No 0100057651 adalah sejumlah Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), dengan out standing (sisa hutang) pertanggal 10 mei 2024 sejumlah Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah)

Bahkan apabila ditarik dan dicermati lebih jauh fasilitas kredit tersebut didahului oleh permohonan fasilitas kredit dari Penggugat sendiri yang secara tertulis temuat dalam bentuk Aplikasi Kredit, sehingga memperkuat fakta "Fasilitas Kredit Penggugat merupakan inisiatif dan sepenuhnya dipergunakan untuk kepentingan Penggugat" sekaligus membuktikan tidak benar dan terbantahkan narasi Penggugat tentang seolah-olah "Tergugat memaksa Penggugat untuk wajib menandatangani Pengajuan plafon Top Up Kredit pinjaman uang" sebagaimana berikut :

Halaman 46 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Aplikasi Kredit tanggal 20 Juni 2019 (untuk Perjanjian Kredit No. 588/PK-IL/VII/2019, tanggal 2 Juli 2019)
- b. Aplikasi Kredit tanggal 8 Oktober 2021 (Perjanjian Kredit No. 761/PK-IL/XI/2021 tanggal 19 November 2021)

Permohonan fasilitas kredit dari Penggugat tersebut sejatinya telah diakui secara eksplisit oleh Penggugat dalam angka 4 dalil gugatan Penggugat;

Hal ini didukung oleh :

- Bukti Surat (T- 02) yang berupa : Perjanjian Kredit No. 588/PK-IL/VII/2019, tanggal 2 Juli 2019
- Bukti Surat (T- 04) yang berupa : Perjanjian Kredit No. 761/PK-IL/XI/2021 tanggal 19 November 2021;
- Bahwa sebagai respon terhadap dampak Covid 19 yang menimpa usaha Penggugat, atas permohonan Penggugat maka Tergugat telah memberikan kebijakan khusus yaitu sebagai berikut :
 - a. Sebagaimana Addendum No. 1358/PK/11/2021/AD02 tanggal 19 November 2021, yang ditandatangani di hadapan Putu Wipriana Putra SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Tabanan dengan Legalisasi Nomor LEG/68/IXI/2021 tanggal 19 November 2021 diberikan kebijakan restrukturisasi berupa :
 1. Perubahan merubah jangka waktu perjanjian kredit yang semula 180 (seratus delapan puluh) bulan menjadi 186 (seratus delapan puluh enam) bulan;
 2. Perubahan tata cara pembayaran kredit yang semula angsuran harus dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 2 Agustus 2019, angsuran kedua dan selanjutnya harus dilakukan selambat-lambatnya pada setiap tanggal 2 (dua) menjadi :
 - a. Bulan ke 1 (satu) sampai dengan bulan ke 27 (dua puluh tujuh) atau sejak tanggal 2 Agustus 2019, sampai dengan tanggal 2 Oktober 2021 dilakukan secara mengangsur (pokok dan bunga).
 - b. Bulan ke 28 (dua puluh delapan) sampai dengan bulan 33 (tiga puluh tiga) atau sejak tanggal 2 November 2021 sampai dengan 2 April 2022, Peminjam melaksanakan kewajiban pembayaran bunga semata.
 - c. Bulan ke 34 (tiga puluh empat) sampai bulan ke 186 (seratus delapan enam) atau sejak tanggal 2 Mei 2022 sampai dengan 2 Januari 2035 dilakukan secara mengangsur (pokok dan bunga).
 - b. Sebagaimana Perjanjian Kredit No. 761/PK-IL/XI/2021 tanggal 19 November 2021 yang ditandatangani di hadapan Putu Wipriana Putra SH.,

Halaman 47 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.Kn, Notaris di Kabupaten Tabanan dengan Legalisasi Nomor LEG/69/XI/2021 tanggal 19 November 2021 diberikan kebijakan berupa memberi pinjaman uang kepada Penggugat dalam bentuk fasilitas Instalment Loan (IL) sejumlah Rp. 330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) yang dipergunakan untuk pelunasan Fasilitas Instalment Loan (IL) I dan sisanya digunakan untuk Konsumtif Multiguna.

Hal ini didukung oleh :

- Bukti Surat (T- 03) yang berupa : Addendum No. 1358/PK/11/2021/AD02 tanggal 19 November 2021;
 - Bukti Surat (T- 04) yang berupa : Perjanjian Kredit No. 761/PK-IL/XI/2021 tanggal 19 November 2021;
 - Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit kepada Tergugat, Penggugat (dalam kapasitasnya sebagai Peminjam dan Pemilik Jaminan) menyetujui untuk menyerahkan agunan kredit berupa :
 - Sertipikat Hak Milik No. 3098/ Peguyangan, seluas 150 m², sesuai dengan Surat Ukur tanggal 7/4/1997, Nomor 3029/1997, yang terletak di Kelurahan Peguyangan, Kecamatan Denpasar Barat, Kotamadya Denpasar, Provinsi Bali yang tercatat atas nama Penggugat;
 - Yang telah diikat/ dibebankan Hak Tanggungan sebagaimana Akta Hak Pemberian Tanggungan Nomor 340/2019 tanggal 23 Agustus 2019 yang dibuat oleh Ferry Aditya Haryadi, SH., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kota Denpasar. Akta tersebut juga telah didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05756/2019 tanggal 10 September 2019
- Hal ini didukung oleh :
- Bukti Surat (T- 05) yang berupa : Sertipikat Hak Milik No. 3098/ Peguyangan, seluas 150 m², sesuai dengan Surat Ukur tanggal 7/4/1997, Nomor 3029/1997, yang terletak di Kelurahan Peguyangan, Kecamatan Denpasar Barat, Kotamadya Denpasar, Provinsi Bali yang tercatat atas nama Kristy Dewi.
 - Bukti Surat (T- 06) yang berupa : Akta Hak Pemberian Tanggungan Nomor 340/2019 tanggal 23 Agustus 2019;
 - Bukti Surat (T- 07) yang berupa : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05756/2019 tanggal 10 September 2019;
 - Bahwa Penggugat (dalam kapasitasnya sebagai Peminjam dan Pemilik Jaminan) mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran kredit sesuai

Halaman 48 dari 56 Putusan No.200/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

dengan ketentuan Pasal 4 dalam Perjanjian Kredit No. 588/PK-IL/VII/2019 tanggal 02 Juli 2019 yang telah mengalami perubahan, yang terakhir diubah dengan Addendum No. 1358/PK/11/2021/AD02 tanggal 19 November 2021 jo. Perjanjian Kredit No. 761/PK-IL/XI/2021 tanggal 19 November 2021, yang telah disepakati bunyinya sebagai berikut :

"Peminjam, menyatakan dengan ini sanggup untuk membayar kembali angsuran pokok fasilitas pinjaman KPR yang telah diberikan tersebut beserta bunganya ...dst...."

Hal ini didukung oleh :

- Bukti Surat (T- 02) yang berupa : Perjanjian Kredit No. 588/PK-IL/VII/2019, tanggal 2 Juli 2019;
- Bukti Surat (T- 03) yang berupa : Addendum No. 1358/PK/11/2021/AD02 tanggal 19 November 2021;
- Bukti Surat (T- 04) yang berupa : Perjanjian Kredit No. 761/PK-IL/XI/2021 tanggal 19 November 2021;
- Bahwa atas tunggakan dan kelalaian Penggugat (dalam kapasitasnya sebagai Peminjam dan Pemilik Jaminan) tersebut, Tergugat dengan itikad baik telah melakukan upaya pembinaan baik secara lisan maupun administrasi secara tertulis melalui Surat Pemberitahuan dan Surat Peringatan kepada Penggugat (dalam kapasitasnya sebagai Peminjam dan Pemilik Jaminan) agar melaksanakan kewajibannya sebagaimana berikut :

Perjanjian Kredit 588/PK-IL/VII/2019

- Surat Pemberitahuan I No. 355/01/PEM-KRD/V/2022 Tertanggal 09 Mei 2022;
- Surat Pemberitahuan II No. 337/02/PEM-KRD/V/2022 Tertanggal 16 Mei 2022;
- Surat Peringatan I No. 346/01/PER-KRD/V/2022 Tertanggal 30 Mei 2022;
- Surat Peringatan II No. 190/02/PER-KRD/VI/2022 Tertanggal 06 Juni 2022;
- Surat Peringatan III No. 227/03/PER-KRD/VI/2022 Tertanggal 13 Juni 2022;
- Surat Peringatan 1 No. 026/KRD/VIII/2022 Tertanggal 08 Agustus 2022;
- Surat Peringatan 2 No. 061/KRD/VIII/2022 Tertanggal 15 Agustus 2022;
- Surat Peringatan 3 No. 097/KRD/VIII/2022 Tertanggal 22 Agustus 2022;
- Surat Peringatan Terakhir No. 135/KRD/VIII/2022 Tertanggal 29 Agustus 2022;

Perjanjian Kredit 761/PK-IL/IX/2021

- Surat Pemberitahuan I No. 532/01/PEM-KRD/V/2022 Tertanggal 26 Mei 2022;

Halaman 49 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pemberitahuan II No. 015/02/PEM-KRD/VI/2022 Tertanggal 02 Juni 2022;
- Surat Peringatan I No. 064/01/PER-KRD/VI/2022 Tertanggal 16 Juni 2022;
- Surat Peringatan II No. 250/02/PER-KRD/VI/2022 Tertanggal 23 Juni 2022;
- Surat Peringatan III No. 286/03/PER-KRD/VI/2022 Tertanggal 30 Juni 2022;
- Surat Peringatan 1 No. 027/KRD/VIII/2022 Tertanggal 08 Agustus 2022;
- Surat Peringatan 2 No. 062/KRD/VIII/2022 Tertanggal 15 Agustus 2022;
- Surat Peringatan 3 No. 096/KRD/VIII/2022 Tertanggal 22 Agustus 2022;
- Surat Peringatan Terakhir No. 134/KRD/VIII/2022 Tertanggal 29 Agustus 2022;

Hal ini didukung oleh :

- Bukti Surat (T- 08) yang berupa : Surat Pemberitahuan I No. 355/01/PEM-KRD/V/2022 Tertanggal 09 Mei 2022.
- Bukti Surat (T- 09) yang berupa : Surat Pemberitahuan II No. 337/02/PEM-KRD/V/2022 Tertanggal 16 Mei 2022.
- Bukti Surat (T-10) yang berupa : Surat Peringatan I No. 346/01/PER-KRD/V/2022 Tertanggal 30 Mei 2022.
- Bukti Surat (T- 11) yang berupa : Surat Peringatan II No. 190/02/PER-KRD/VI/2022 Tertanggal 06 Juni 2022.
- Bukti Surat (T- 12) yang berupa : Surat Peringatan III No. 227/03/PER-KRD/VI/2022 Tertanggal 13 Juni 2022.
- Bukti Surat (T-13) yang berupa : Surat Peringatan 1 No. 026/KRD/VIII/2022 Tertanggal 08 Agustus 2022.
- Bukti Surat (T- 14) yang berupa : Surat Peringatan 2 No. 061/KRD/VIII/2022 Tertanggal 15 Agustus 2022.
- Bukti Surat (T- 15) yang berupa : Surat Peringatan 3 No. 097/KRD/VIII/2022 Tertanggal 22 Agustus 2022.
- Bukti Surat (T-16) yang berupa : Surat Peringatan Terakhir No. 135/KRD/VIII/2022 Tertanggal 29 Agustus 2022.
- Bukti Surat (T- 17) yang berupa : Surat Pemberitahuan I No. 532/01/PEM-KRD/V/2022 Tertanggal 26 Mei 2022.
- Bukti Surat (T- 18) yang berupa : Surat Pemberitahuan II No. 015/02/PEM-KRD/VI/2022 Tertanggal 02 Juni 2022.
- Bukti Surat (T-19) yang berupa : Surat Peringatan I No. 064/01/PER-KRD/VI/2022 Tertanggal 16 Juni 2022.
- Bukti Surat (T-20) yang berupa : Surat Peringatan II No. 250/02/PER-KRD/VI/2022 Tertanggal 23 Juni 2022.

Halaman 50 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti Surat (T-21) yang berupa : Surat Peringatan III No. 286/03/PER-KRD/VI/2022 Tertanggal 30 Juni 2022.
- Bukti Surat (T-22) yang berupa : Surat Peringatan 1 No. 027/KRD/VIII/2022 Tertanggal 08 Agustus 2022.
- Bukti Surat (T-23) yang berupa : Surat Peringatan 2 No. 062/KRD/VIII/2022 Tertanggal 15 Agustus 2022.
- Bukti Surat (T-24) yang berupa : Surat Peringatan 3 No. 096/KRD/VIII/2022 Tertanggal 22 Agustus 2022;
- Bukti Surat (T-25) yang berupa : Surat Peringatan Terakhir No. 134/KRD/VIII/2022 Tertanggal 29 Agustus 2022;
- Bahwa demi mengembalikan kerugian financial atas perbuatan yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat, maka Tergugat melakukan upaya penyelesaian kredit Penggugat dengan cara melakukan eksekusi hak tanggungan atas agunan yang diserahkan oleh Penggugat sebagai jaminan kredit melalui lelang hak tanggungan peringkat pertama (*parate eksekusi*), mengingat :
 - a. Bahwa kewenangan melakukan langkah penyelesaian kredit baik itu berupa eksekusi lelang Hak Tanggungan adalah merupakan kewenangan Tergugat selaku Kreditur, yang diberikan oleh Undang-Undang sebagai tiang penyangga utama bagi kreditur (i.c Tergugat) dalam rangka memperoleh percepatan pelunasan utang Debitur kepada Kreditur, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat telah ditegaskan sebagai berikut:

Pasal 11 ayat (2) huruf e

"Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji."

Akta Pemberian Hak Tanggungan

"Jika Debitur tidak memenuhi kewajibann untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama (in casu Pembantah), Pihak Kedua (in casu Terbantah) selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (in casu Pembantah): a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara

Halaman 51 dari 56 Putusan No.200/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

lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.”;

- b. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka lelang eksekusi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat adalah berdasarkan hukum (*rechtmatic daad*).

Bahwa meskipun Tergugat dapat melakukan upaya Lelang Parate eksekusi sebagaimana ditentukan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Tergugat masih tetap berupaya menemukan solusi terbaik guna penyelesaian Kredit Penggugat pada Tergugat termasuk upaya Tergugat untuk memohon Fiat Eksekusi pada Pengadilan Negeri Denpasar dengan tujuan agar Penggugat dapat berdialog dan menyelesaikan kewajiban kredit Penggugat pada Tergugat, namun Penggugat justru melayangkan gugatan pada Tergugat sebagaimana perkara *a quo* dan menggiring opini dengan dalih Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mengajukan permohonan Fiat eksekusi hak tanggungan sebagaimana Perkara No. 10/Pdt.AHT/2023/PN. Dps jo. No. 55/Pdt.Eks/2023/PN Dps yang notabene permohonan Fiat Eksekusi tersebut bersumber dari perbuatan Penggugat yang telah wanprestasi atas kewajiban kreditnya pada Tergugat;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat juga dibantah oleh Turut Tergugat yang mengajukan bukti TT-1 berupa foto copy Buku Tanah Hak Milik No 3098/Peguyangan an. Kristy Dewi sebagai berikut :

- Bahwa terhadap objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat yakni sebidang tanah Hak Milik Nomor 3098/Peguyangan luas 150 M2 atas nama Kristy Dewi dapat Turut Tergugat uraikan sebagai berikut:
 - Hak Milik Nomor 3098/Peguyangan luas 150 M2 tercatat atas nama Kristy Dewi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 294/2019 tanggal 29/07/2019 yang dibuat oleh Ferry Aditya Haryadi, S.H., M.Kn. selaku PPAT.
 - Hak Milik Nomor 3098/Peguyangan dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 05756/2019 An. PT. Bank Perkreditan Rakyat Lestari Bali Berkedudukan di Kota Denpasar dan dicatatkan berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 340/2019 Tanggal 23/8/2019 yang dibuat oleh PPAT Ferry Aditya Haryadi, S.H., M.Kn.;
- Bahwa pencatatan pembebanan Hak Tanggungan di atas pada Hak Milik No. 3098/Peguyangan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku sebagaimana juga telah disebutkan dalam Pasal 13 ayat (3) dan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang “Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta

Halaman 52 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:

– Pasal 13 ayat (3)

Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

– Pasal 14 ayat (1)

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

– Pasal 44 ayat (1)

Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, **dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT** yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan diteliti dan dipertimbangkan apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ataukah tidak, maka Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa pada dasarnya dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategorisasi dari perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan dan perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Dari ketiga model pengaturan KUHPPerdata Indonesia tentang perbuatan melawan hukum, maka model tanggungjawab hukum dapat berupa tanggung jawab dengan unsur kesalahan baik karena kesengajaan maupun kelalaian sebagaimana terdapat dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPPerdata, tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUHPPerdata dan tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas pada ketentuan Pasal 1367 KUHPPerdata;

Halaman 53 dari 56 Putusan No.200/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 berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, pendapat doktrina hukum perdata Munir Fuady, dalam bukunya "*Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*", Rosa Agustina dalam bukunya "*Perbuatan Melawan Hukum*" M.A. Moegni Djodirdjo dalam bukunya "*Perbuatan Melawan Hukum*", dan L.C. Hofmann dalam bukunya "*Het Nederlandsch Verbintenissenrecht*", maka pada hakekatnya anasir atau unsur perbuatan melawan hukum mencakup :

1. Harus adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Ada kerugian;
5. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;

Menimbang, bahwa Majelis akan mempertimbangkan dan meneliti anasir perbuatan melawan hukum tersebut dikorelasikan dengan gugatan Penggugat :

Ad. 1 Harus adanya suatu perbuatan ;

Pada dasarnya, perbuatan di sini dapat berupa perbuatan baik bersifat positif maupun bersifat negative, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat. Menurut William C. Robinson dalam bukunya "*Elementary Law*", maka pengertian "perbuatan" dalam "perbuatan melawan hukum " adalah *Nonfeasance* yaitu merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum, *Misfeasance* yaitu perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan dimana adanya hak untuk melakukannya, dan *Malfeasance* merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya;

Ad. 2 Perbuatan itu harus melawan hukum;

Menimbang, bahwa di kaji dari aspek teoritik dan praktik peradilan pada hakekatnya sebelum tahun 1919 Hoge Raad Belanda dalam Arrestnya tanggal 18 Februari 1853, Arrest tanggal 6 Januari 1905 dan Arrest tanggal 10 Juni 1910 berpendapat dan menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam artian sempit, dimana perbuatan melawan hukum dinyatakan sebagai berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku yang diatur oleh undang-undang. Kemudian pada tahun 1919, Hoge Raad Belanda melalui Arrest tanggal 31 Januari 1919 menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam arti luas, yang meliputi perbuatan melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang

Halaman 54 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain. Dalam perkara gugatan a quo ternyata perbuatan Tergugat didasarkan pada bukti T-1 sampai dengan T-25, dan TT-1 serta di pertegas dalam jawaban dan duplik Tergugat dan Turut Tergugat sehingga menurut Majelis perbuatan Tergugat tersebut telah sesuai dengan prosedur dan upaya eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat merupakan upaya untuk mentaati hukum berdasarkan perjanjian kredit maupun perjanjian jaminan, oleh karenanya unsur perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena unsur perbuatan melawan hukum tidak terbukti, sehingga dalam perkara ini tidak terbukti adanya unsur sengketa perdata, maka Majelis berpendapat terhadap petitum nomor 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, harus di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 2 Majelis berpendapat bahwa suatu foto copy surat hanya dapat diterima pada persidangan apabila telah di cocokkan dengan aslinya, namun demikian Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17/9/1998 ternyata juga mengkomodasi foto copy surat yang tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, dengan syarat dikuatkan dengan alat bukti lain. Jika tidak dapat dikuatkan dengan alat bukti lainnya, maka foto copy surat tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa terhadap surat yang diajukan Penggugat P-1 sampai dengan P-6 berupa foto copy yang tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, dan tidak didukung alat bukti surat lainnya maupun saksi berdasarkan Yurisprudensi tersebut diatas bukti surat tersebut adalah tidak sah, maka terhadap bukti surat Penggugat patut untuk dikesampingkan dan petitum nomor 2 patut untuk di tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok tentang *Perbuatan Melawan Hukum* ditolak, maka petitum selanjutnya yang merupakan petitum lanjutan atau *assessor* dari petitum pokok menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, oleh karena itu secara *mutatis mutandis* dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah disebutkan di atas maka Hakim menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Penggugat berada pada pihak yang kalah, oleh karena itu harus pula dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Halaman 55 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, Undang Undang Republik Indonesia No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Republik Indonesia No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pasal 283 RBg, pasal 284 RBg, serta ketentuan undang undang yang bersangkutan dalam perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.044.000, (satu juta empat puluh empat ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin, tanggal 28 Oktober 2024, oleh kami, Ni Luh Suantini, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Tenny Erma Suryathi, S.H., M.H. dan I Putu Suyoga, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 200/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 6 Pebruari 2024, putusan tersebut **pada hari Kamis, tanggal 31 Oktober 2024** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Ni Komang Sri Utami, S.H.,M.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat serta Kuasa Hukum Turut Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Tenny Erma Suryathi, SH,MH.,

Ni Luh Suantini, S.H., M.H.

Ttd

Halaman 56 dari 56 Putusan No.200/Pdt.G/2024/PN.Dps



I Putu Suyoga, S.H..M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Ni Komang Sri Utami, S.H.,M.H

Perincian biaya :

- Biaya pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- Biaya Proses	: Rp.	100.000,-
- Penggandaan Berkas	: Rp.	40.000
- Biaya Panggilan	: Rp.	64.000,-
- Pemeriksaan Setempat	: Rp.	750.000
- PNBP	: Rp.	40.000,-
- Redaksi Putusan	: Rp.	10.000,-
- Meterai Putusan	: Rp.	10.000,-

Jumlah : Rp. 1.044.000,-

(satu juta empat puluh empat ribu rupiah) ;

