



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**I Made Benny Adiyanto**, lahir di Tabanan tanggal 25 November 1979, Laki-laki, Agama Hindu, bertempat tinggal di Jl. Pulau Nias No. 37 A Dauh Pala Kel/Desa Dauh Peken Rt.00 Rw.00, Kec. Tabanan, Kab. Tabanan, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

**PT. BPR TISH**, berkedudukan di Jl. Batu Bulan Nomor 27 Sukawati Gianyar dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Gunawan Putra, SH., dkk beralamat di Jalan Teuku Umar No. 220 Denpasar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 16 September 2019 Nomor 111/PDT/2019/PT DPS tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara tanggal 16 September 2019 Nomor 111/PDT/2019/PT DPS dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Pebruari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 27 Februari 2019 dalam Register Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Gin, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT sebagai warga negara Indonesia asli bertempat tinggal sesuai alamat domisili, tetap sesuai dengan identitas PENGGUGAT di Desa Dauh Peken Kecamatan Tabanan Kabupaten Tabanan.
2. Bahwa PENGGUGAT dulu sampai sekarang Nasabah PT. BPR TISH, beralamat di Di JL. Raya Batu Bulan Nomor 27 Sukawati Kab. Gianyar Prov. Bali.
3. Bahwa selain sebagai Nasabah juga telah menjaminkan SHM No. 1746 dengan luas 100 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak NI PUTU DIAN WIDHAYANTI yang terletak di Desa Sam – sam, Kec. Karambitan Kab.Tabanan Propinsi Bali.
4. Bahwa PENGGUGAT adalah nasabah PT. BPR TISH, beralamat di Jl. JL. Raya Batu Bulan Nomor 27 Sukawati Kab. Gianyar Prov. Bali. telah melakukan perjanjian kredit dengan nomor 14234/K/BPR/TISH/II/GR/2017. Dengan pokok pinjaman sebesar Rp. 250.000.000,-.
5. Bahwa PENGGUGAT merasa bertanggung jawab atas kredit tersebut diatas sebagaimana posita angka (4) empat dan PENGGUGAT pada saat usahanya masih lancar, PENGGUGAT selalu menepati janji dengan mengangsur sesuai dengan perjanjian yang dibuat oleh TERGUGAT sebagaimana SPK No. 14234/K/BPR/TISH/II/GR/2017.
6. Bahwa PENGGUGAT dengan jaminan SHM No. 1746 dengan luas 100 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak NI PUTU DIAN WIDHAYANTI yang terletak di Desa Sam – sam Kec. Karambitan Kab.Tabanan Propinsi Bali Bahwa PENGGUGAT sudah bertanggung jawab dengan melakukan beberapa kali pembayaran angsuran kepada TERGUGAT dan kondisi PENGGUGAT yang mengalami keterpurukan dalam usaha, PENGGUGAT kurang memenuhi kewajibannya sehingga pembayaran angsuran menjadi kurang lancar. Tetapi PENGGUGAT bertanggung jawab dengan hutang – hutangnya sampai selesai atau lunas dan sambil PENGGUGAT mendapatkan solusi untuk melunasi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang tersebut PENGGUGAT mengajukan kesanggupan untuk mengangsur sebesar Rp. 500.000,- per bulan. Bukannya PENGGUGAT tidak bertanggung jawab namun pembayarannya hanya terlambat saja. Kalau TERGUGAT mau menerima etika tersebut dengan angsuran PENGGUGAT sebesar Rp. 500.000,- pasti akan segera ditunaikan. Meski demikian TERGUGAT tidak serta merta melakukan penekanan, intimidasi, pengeplangan, dan pengancaman lelang secara lisan. Kalau secara nyatanya PENGGUGAT dinyatakan wanprestasi atau inkar janji, seharusnya TERGUGAT terlebih dahulu melakukan Gugatan wanprestasi kepada PENGGUGAT melalui pengadilan negeri setempat atas dasar negara Indonesia negara hukum. Dengan demikian sangat tepat bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum.

7. Bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan yang mengandung unsur melawan hukum kepada keluarga PENGGUGAT. Dengan melakukan penagihan yang di sertai dengan pemaksaan dan pengancaman untuk melakukan lelang tanpa memberikan solusi terlebih dahulu. Hal demikian justru apa yang dilakukan TERGUGAT menjadikan keluarga PENGGUGAT menjadi takut dan trauma yang mendalam.
8. Bahwa TERGUGAT melakukan ancaman lelang dan pemasangan plakat tanpa sepengetahuan PENGGUGAT disertai intimidasi terhadap Keluarga PENGGUGAT dengan demikian TERGUGAT telah melakukan kesewenang – wenangan di Negara Hukum hal tersebut tidak patut dilakukan TERGUGAT.
9. Bahwa berdasarkan posita (8) di atas, PENGGUGAT harus menanggung malu, karena rumahnya sudah dipasang spanduk atau setiker pada bulan Desember 2018 berisikan “rumah dalam pengawasan TERGUGAT”.
10. Bahwa setelah perjanjian kredit seingat PENGGUGAT tidak pernah melakukan tanda tangan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) sebagai syarat untuk menerbitkan Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang sebagai syarat pula untuk pengajuan hak tanggungan. Dan hal ini TERGUGAT telah melanggar UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa perjanjian kredit yang dibuat oleh TERGUGAT hanya menguntungkan TERGUGAT saja, seharusnya di dalam menjalani perjanjian/atau menanda tangani perjanjian TERGUGAT dan PENGGUGAT, seharusnya lebih dulu duduk bersama-sama untuk membuat perjanjian atau klausula – klausula baku yang akan di tanda tangani kedua belah pihak. Ini yang dinamakan keadilan, secara nyata PENGGUGAT membuat sendiri perjanjian kredit tersebut, dan perjanjian yang dibuat oleh TERGUGAT hanya menguntungkan sepihak yaitu TERGUGAT dan sangat merugikan PENGGUGAT, dan PENGGUGAT tidak mengetahui apa isi dan bunyi perjanjian tersebut. Dengan demikian PENGGUGAT sangat keberatan sekali, dengan klausula – klausula baku yang dibuat TERGUGAT. Seharusnya PENGGUGAT juga dapat hak yang juga menguntungkan di dalam perjanjian tersebut secara nyata PENGGUGAT tidak mendapatkan hak tersebut, bila dipahami hukum yang dicantumkan di dalam perjanjian kredit No. 14234/K/BPR/TISH/II/GR/2017.
12. Bahwa dalam proses penerbitan hak tanggungan, PENGGUGAT menduga telah terjadi kecacatan hukum atau batalnya hukum, karena tidak sesuai dengan apa yang dikandungkan pada Undang – undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 13, 14 dan 15.
13. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah memberikan ijin atau kuasa terhadap TERGUGAT untuk meminta SKPT kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Denpasar, ini menunjukkan bahwa TERGUGAT merupakan kreditur yang tidak baik.
14. Bahwa atas ancaman lelang secara lisan yang akan dilakukan TERGUGAT, karena tidak mendapatkan persetujuan dari PENGGUGAT dan diduga telah melanggar Undang–undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kategori Melanggar Hukum.
15. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam UUD Negara Republik Indonesia Pasal 28 huruf D ayat (1) yang berbunyi :

*“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama, di hadapan hukum”. Dan pasal 28 huruf G ayat (1) yang berbunyi “Setiap Orang berhak atas Perlindungan, diri pribadi,*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman, ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan Hak Asasi".* Sehingga PENGUGAT selaku pemilik yang sah dan beritikad baik yang Menurut Hukum Harus Dilindungi.

16. Bahwa jaminan tersebut apabila di lelang seharusnya koordinasi mengenai harga dan memberitahukan kepada atas nama PENGUGAT dan hasil nominal seharusnya diketahui oleh PENGUGAT. Karena antara PENGUGAT dan TERGUGAT tidak pernah jual beli dengan sebenarnya dan apabila berganti nama tanpa sepengetahuan PENGUGAT kategori perbuatan melawan hukum karena tanpa pelaksanaan lelang sesuai UUHT dalam pasal 6.

17. Bahwa dalam kepailitan usaha tersebut PENGUGAT sudah memberitahukan kepada TERGUGAT, tetapi TERGUGAT tidak mau mengerti dan tidak mau tahu, cenderung TERGUGAT lebih memilih menyuruh PENGUGAT untuk menjual SHM No. 1746 dengan luas 100 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hakNI PUTU DIAN WIDHAYANTI yang terletak di Desa Samsam Kec. Karambitan Kab.Tabanan Propinsi Bali Dengan demikian TERGUGAT didalam menjalankan aturan kreditnya telah melakukan penyimpangan hukum, tidak menjalankan sebagaimana surat edaran Bank Indonesia No. 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991 dengan segala Perubahannya upaya – upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh Bank adalah sebagai berikut :

- 1) *Penjadwalan ulang (Rescheduling), yaitu dengan melakukan perubahan syarat – syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kredit atau jangka waktu, termasuk grade period atau masa tenggang, termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran.*
- 2) *Persyaratan ulang (Reconditioning) yaitu dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat – syarat perjanjian kredit.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) *Penataan ulang (Restructuring), yaitu suatu upaya dari Bank berupa melakukan perubahan – perubahan syarat – syarat kredit yang berupa tambahan kredit menjadi equity nasabah, yang dilakukan dengan atau Rescheduling dan atas Resconditioning.*

Karenanya TERGUGAT tidak menjalankan aturan sebagaimana 3 butir diatas tersebut tidak dapat dilakukan apabila dipaksakan proses pelaksanaan lelang tersebut dengan segala akibat hukumnya akan cacat hukum dan batal demi hukum atau tidak sah karena TERGUGAT tidak melaksanakan sebagaimana butir diatas. Kategori menyimpang dari aturan hukum.

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DEP.KEU dalam posita 18 diatas, maka jelas tanpa adanya persetujuan oleh PENGGUGAT merupakan perbuatan MELAWAN HUKUM.

21. Bahwa yang menjadikan perkara ini adalah perbuatan dari TERGUGAT, maka memerintahkan Ketua Pengadilan Negeri Gianyar melalui majelis pemeriksa perkara menghentikan dan membatalkan proses ancaman jual beli ini dan lelang atau apa saja yang sejenis pemindahtanganan atas objek materiil yang SHM No. 1746 dengan luas 100 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak NI PUTU DIAN WIDHAYANTI yang terletak di Desa Sam – sam Kec. Karambitan Kab.Tabanan Propinsi Bali. sebagai objek masalahnya. Maka haruslah pengancaman lelang yang akan dilakukan TERGUGAT apabila dipaksakan akan tidak sah karena tidak memenuhi syarat formil.
22. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai dengan bukti – bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum banding, dan kasasi.
23. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, tindak tindakan TERGUGAT yang melakukan penagihan yang disertai ancaman adalah cacat hukum, karena tidak dilaksanakan klausula. Yang telah diperjanjikan dan di sepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana posita angka 11 (Sebelas) diatas karena perjanjian kredit tersebut hanya menguntungkan TERGUGAT saja.
24. Bahwa PENGGUGAT juga keberatan terhadap klausula baku yang dibuat secara sepihak oleh TERGUGAT yang berbentuk perjanjian pembiayaan modal kerja, karena berdasarkan UU RI no.08 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 18 ayat 01 disebut :

*Pelaku usaha didalam menawarkan barang atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang mencantumkan klausula baku pada setiap konsumen atau perjanjian apabila menyatakan pemberian kuasa konsumen kepada pihak pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli konsumen secara angsuran. Dan menyatakan bahwa konsumen memberikan kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebasan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan, terhadap barang yang dibeli konsumen secara angsuran”;*

sanksi pelanggaran diatur dalam pasal 62 UU RI no. 08 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu: Penjara Pidana paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak 2 milyarrupiah;

25. Bahwa untuk menjamin agar TERGUGAT, tidak melakukan tindakan yang mengandung unsur melawan hukum, segala tindakan TERGUGAT baik ancaman lelang, intimidasi, serta penagihan yang menggunakan kekerasan wajib dihentikan sampai adanya putusan perkara ini.

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

### PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah debitur yang beritikad baik menjalankan kerjasamanya dengan TERGUGAT.
3. Menyatakan secara hukum TERGUGAT bersalah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT.
4. Memerintahkan TERGUGAT untuk menjalankan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP/1991 untuk suatu upaya penyelamatan kredit.
5. Menyatakan cacat hukum dan tidak mengikat perjanjian kredit No.14234/K/BPR/TISH/II/GR/2017 karena tidak adil buat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT karena hukum yang diterapkan dalam perjanjian tersebut hanya menguntungkan TERGUGAT.

6. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan tindakan penekanan dan perbuatan melawan hukum (onrecht mateg daad) kepada PENGGUGAT maka akan dilakukan upaya hukum seluasnya karena menyimpang dari tata cara hukum jual beli keperdataan secara tidak benar menyimpang menurut Hukum Ketentuan UUHT Pasal 6 jo pasal 11 ayat (2) huruf e. Dan menghukum kepada TERGUGAT untuk menghentikan ancaman-ancaman yang mengandung unsur tindakan melawan hukum.
7. Memerintahkan TERGUGAT untuk menerima angsuran PENGGUGAT sebesar Rp. 500.000,- per bulan.
8. Menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara timbulnya gugatan ini.

### SUBSIDAIR:

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

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

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatan tanggal 27 Pebruari 2019, kecuali yang diakuinya secara jelas dan tegas kebenarannya;
2. Bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat merupakan *Eksepsi Prosessuil* yang tidak menyangkut tentang kewenangan mengadili dari Pengadilan, sehingga terhadap eksepsi dimaksud akan diputus setelah memeriksa pokok perkara. Dengan demikian *eksepsi prosessuil* terkait perkara a quo diputus bersama-sama dengan putusan akhir;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Penggugat dalam perkara a quo, telah ternyata gugatan Penggugat adalah ***gugatan yang kekurangan subyek hukum***. Kekurangan subyek hukum yang Tergugat maksudkan yaitu dalam perkara a quo tidak dilibatkannya subyek hukum yang bernama **NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI** sebagai Penggugat bersama-sama dengan **I MADE BENNY ADIYANTO** (Penggugat dalam perkara a quo), atau setidaknya-tidaknya sebagai pihak Turut Tergugat;

Bahwa urgensi keberadaan subyek hukum yang bernama **NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI** dalam perkara a quo, oleh karena dalam hubungan hukum pemberian fasilitas kredit dengan tujuan konsumtif antara Tergugat sebagai pihak *kreditur* dengan Penggugat sebagai pihak *debitur* dengan jaminan berupa sebidang tanah hak milik dan bangunan yang berdiri di atasnya, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1746, Desa Samsam, NIB. 22.02.03.11.00629, Surat Ukur Tanggal 29 Mei 2006 (29-05-2006), No. 680/SAMSAM/2006, Luas 100 M2, penerbitan sertipikat tanggal 29 Mei 2006, tercatat atas nama: **NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI**, terletak di Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, setempat dikenal dengan Jalan Merdeka 12 blok M, No. 3 Perum Asri Persada Tabanan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Jalan perumahan lebar 5 meter;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik;

sebagaimana terurai dalam PERJANJIAN KREDIT NOMOR: 14234/K/BPR/TISH/II/GR/2017, tanggal 20 Februari 2017, halmana **I MADE BENNY ADIYANTO** (Penggugat) dalam melakukan perbuatan hukum sebagaimana tersebut di atas telah ***mendapatkan persetujuan dari istrinya yang bernama NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI***, sehingga subyek hukum **NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI** termasuk sebagai salah satu pihak atau subyek hukum dalam perjanjian dimaksud. Dengan demikian subyek hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI** mempunyai kepentingan yang sama dengan Penggugat untuk mempertahankan hak-hak hukumnya dalam perkara a quo, lebih-lebih terhadap jaminan atas fasilitas kredit dimaksud tercantum atau tercatat atas nama NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI;

Bahwa selain itu, quod non subyek hukum NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI tidak dilibatkan dalam perkara a quo, maka dikemudian hari masih dimungkinkan adanya gugatan perdata lain yang diajukan oleh subyek hukum NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, mengingat subyek hukum yang bersangkutan mempunyai kepentingan hukum yang sama dengan Penggugat, sehingga penyelesaian permasalahan terkait hubungan hukum pemberian fasilitas kredit antara Penggugat dengan Tergugat cenderung akan berlarut-larut, dan akan menambah timbulnya kerugian yang lebih besar bagi Tergugat;

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena Gugatan Penggugat kekurangan subyek hukum dan selanjutnya menyatakan *Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima / Niet Onvankelijke Verklaard*;

## DALAM KONVENSI

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dan dikemukakan pada bagian eksepsi di atas, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian dalam pokok perkara;
2. Bahwa apabila dicermati secara menyeluruh uraian dalil-dalil posita gugatan Penggugat saling tidak bersesuaian atau tumpang tindih, sehingga tidak berdasar dan beralasan hukum, dan untuk itu sudah sepatutnya untuk ditolak;
3. Bahwa untuk memperjelas dan mempertegas hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat, sekaligus memberikan tanggapan dan bantahan atas dalil-dalil posita gugatan Penggugat, maka perlu kiranya Tergugat menguraikan lebih lanjut kronologis hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.1. Bahwa Penggugat atas persetujuan istrinya yang bernama NI PUTU DIAN WIDHAYANTI sebagai subyek hukum perorangan telah mengajukan permohonan fasilitas kredit dengan tujuan konsumtif kepada Tergugat sebagai subyek hukum berbadan hukum Perseroan Terbatas (PT) yang bergerak di bidang jasa perbankan, halmana fasilitas kredit tersebut akan dipergunakan oleh Penggugat untuk kepentingan perbaikan atau renovasi rumah dan pembelian 1 (satu) unit mobil atau kendaraan bermotor, sebagaimana terurai dalam Permohonan Kredit tanggal 6 Februari 2018;

3.2. Bahwa sebagai jaminan atas permohonan fasilitas kredit tersebut berupa sebidang tanah hak milik dan bangunan yang berdiri di atasnya, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1746, Desa Samsam, NIB. 22.02.03.11.00629, Surat Ukur Tanggal 29 Mei 2006 (29-05-2006), No. 680/SAMSAM/2006, Luas 100 M2, penerbitan sertipikat tanggal 29 Mei 2006, tercatat atas nama: NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, terletak di Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, setempat dikenal dengan Jalan Merdeka 12 blok M, No. 3 Perum Asri Persada Tabanan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Jalan perumahan lebar 5 meter;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik;

3.3. Bahwa dari permohonan tersebut, selanjutnya pihak Tergugat melakukan prosedur PENILAIAN JAMINAN Tanah-Bangunan, atas nama I MADE BENNY ADIYANTO, tanggal 16 Februari 2017, berlokasi di Jl. Merdeka 12 Blok M No. 3 Kerambitan, dengan kesimpulan bahwa nilai taksasi jaminan tanah, bangunan dan sarana pendukung lainnya adalah sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah);

Bahwa setelah pihak Tergugat melakukan prosedur PENILAIAN JAMINAN Tanah-Bangunan sebagaimana



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut di atas, selanjutnya pihak Tergugat telah pula melakukan prosedur Analisa Permohonan Kredit dengan hasil berupa ANALISA PERMOHONAN KREDIT, Kredit Konsumtif Pendapatan Tetap, atas nama I MADE BENNY ADIYANTO, Reg. No. 11000044, tanggal 17 Februari 2017, dengan salah satu hasilnya adalah Penggugat bekerja di "Mitra Jaya Group" dengan posisi sebagai kepala bengkel dengan rata-rata gaji atau pendapatan tetap sebesar Rp. 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya, serta istri dari Penggugat yaitu yang bernama NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI memiliki toko sembako yang berlokasi di Pasar Tradisional Dauh Pala Tabanan yang sudah dijalani sejak tahun 2007 dengan pendapatan dari penjualan sembako rata-rata per bulan adalah sebesar Rp. 9.200.000,- (sembilan juta dua ratus ribu rupiah), sehingga kesimpulannya adalah permohonan fasilitas kredit Penggugat direkomendasikan untuk disetujui;

Bahwa berdasarkan prosedur yang telah dilakukan sebagaimana tersebut di atas untuk selanjutnya pihak Tergugat melalui KOMITE KREDIT telah mengeluarkan KEPUTUSAN KOMITE KREDIT PT. BPR TISH REGISTER NO. 11000044 Tanggal: 17 Februari 2017 yang pada pokoknya menyetujui permohonan fasilitas kredit yang diajukan oleh Penggugat;

- 3.4. Bahwa oleh karena permohonan fasilitas kredit yang diajukan oleh Penggugat telah disetujui oleh Tergugat, maka untuk selanjutnya dilakukan penandatanganan oleh Penggugat dengan Tergugat terhadap PERJANJIAN KREDIT NOMOR: 14234/K/BPR/TISH/II/GR/2017, tanggal 20 Februari 2017, yang di dalamnya memuat syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam hubungan hukum pemberian fasilitas kredit oleh Tergugat kepada Penggugat, disertai persetujuan oleh istri Penggugat yang bernama NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, sehingga dalam perjanjian kredit tersebut istri Penggugat tersebut berkedudukan sebagai Penanggung;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa secara prinsip penandatanganan perjanjian kredit tersebut ditandatangani baik oleh pihak Penggugat beserta istrinya, dan oleh pihak Tergugat, didasarkan pada kesepakatan para pihak, sehingga dilakukan secara sadar tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun, dan sebelum penandatanganan pihak Penggugat beserta istrinya tidak pernah menyampaikan tentang keberatan atas klausula-klausula dalam perjanjian kredit dimaksud, sehingga karenanya perjanjian kredit tersebut sah dan mengikat para pihak yang menandatangani;

Dengan demikian poin (11) dalil gugatan Penggugat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

3.5. Bahwa sebagai realisasi atas perjanjian kredit tersebut Tergugat telah melakukan pencairan fasilitas kredit kepada Penggugat yaitu dengan pinjaman sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), sebagaimana terurai dalam BUKTI DROPPING KREDIT, tanggal 20 Februari 2017;

3.6. Bahwa setelah dilakukan realisasi pencairan fasilitas kredit dari Tergugat kepada Penggugat, maka untuk selanjutnya dilakukan penandatanganan AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN terhadap jaminan atau agunan kredit yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1746, Desa Samsam, NIB. 22.02.03.11.00629, Surat Ukur Tanggal 29 Mei 2006 (29-05-2006), No. 680/SAMSAM/2006, Luas 100 M2, penerbitan sertipikat tanggal 29 Mei 2006, tercatat atas nama: NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, terletak di Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, setempat dikenal dengan Jalan Merdeka 12 blok M, No. 3 Perum Asri Persada Tabanan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Jalan perumahan lebar 5 meter;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

oleh Penggugat disertai istri, dengan Tergugat, sebagaimana terurai dalam AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 7/2017 yang dibuat oleh dan dihadapan PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) NI NENGAH DIAH PARWITASARI, SH.,M.Kn., beralamat kantor di Jalan Pulau Menjangan No. 53 Tabanan 82111 – Bali, telp. 0361 819354, dengan Nilai Tanggungan Peringkat 1 (Pertama) sebesar Rp. 375.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Dengan demikian poin (10) dalil gugatan Penggugat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak:

- 3.7. Bahwa sebagai tindak lanjut atas penandatanganan AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 7/2017 sebagaimana tersebut di atas, maka dilanjutkan pendaftaran Hak Tanggungan dimaksud ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, sehingga selanjutnya telah diterbitkan SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN Nomor: 00844/2017 Peringkat 1 (Pertama) dengan nama pemegang Hak Tanggungan yaitu Perseroan Terbatas “PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT TISH” berkedudukan di Kabupaten Gianyar, yang diterbitkan pada tanggal 6 Maret 2017 dan disertai pencatatan atau pencantuman Hak Tanggungan tersebut pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 1746, Desa Samsam, NIB. 22.02.03.11.00629, Surat Ukur Tanggal 29 Mei 2006 (29-05-2006), No. 680/SAMSAM/2006, Luas 100 M2, penerbitan sertipikat tanggal 29 Mei 2006, tercatat atas nama: NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, dengan nama pemegang Hak Tanggungan yaitu Perseroan Terbatas “PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT TISH” berkedudukan di Kabupaten Gianyar;

Dengan demikian proses pembebanan Hak Tanggungan terhadap bukti kepemilikan yang dijadikan jaminan atau agunan atas fasilitas kredit tersebut telah memenuhi prosedur atau tidak bertentangan dengan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, sehingga poin (10), (12) dan (14) gugatan Penggugat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

Bahwa atas fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat, halmana setelah dilakukan realisasi pencairan dana, halmana Penggugat telah melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran kredit, berupa pokok dan bunga untuk setiap bulannya, dan selama tenggang waktu kredit berjalan, Tergugat tetap melakukan pembinaan secara berkala kepada Penggugat;

3.8. Bahwa memasuki bulan Juli 2018, mulai terjadi tunggakan pembayaran angsuran kredit oleh Penggugat kepada Tergugat, sehingga terhadap hal tersebut Tergugat telah mengirimkan Surat Nomor: 129/BPR/TISH/KR/VIII/2018, tanggal 7 Agustus 2018, Perihal Surat Tagihan Tunggakan Kredit kepada Penggugat, halmana Penggugat telah memberikan tanggapan atas surat Tergugat dengan mengajukan Surat Permohonan Restructure dan Perpanjangan Waktu Pelunasan tanggal 13 September 2018;

3.9. Bahwa atas surat Penggugat tersebut telah ditanggapi kembali oleh Tergugat dengan mengirimkan Surat Nomor: 156/BPR/TISH/GR.04/IX/2018, tanggal 21 September 2018, yang pada pokoknya mengundang Penggugat untuk hadir ke kantor Tergugat, yaitu pada tanggal 25 September 2018, namun atas undangan tersebut Penggugat tidak pernah menghadiri undangan tersebut;

3.10. Bahwa dalam perkembangan selanjutnya Penggugat tetap tidak melakukan kewajiban pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat, sehingga memasuki bulan Oktober 2018, kualitas kredit Penggugat yang sebelumnya lancar menjadi kurang lancar;

3.11. Bahwa dengan adanya penurunan kualitas kredit Penggugat dari sebelumnya lancar menjadi kurang lancar di bulan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2018, maka selanjutnya Tergugat telah mengirimkan Surat Nomor: 185/BPR/TISH/GR.04/XI/2018, tanggal 8 Nopember 2018, perihal: Surat Panggilan kepada Penggugat yang pada pokoknya mengundang Penggugat untuk hadir ke kantor Tergugat, pada tanggal 14 Nopember 2018, namun atas undangan tersebut Penggugat tidak pernah menghadiri undangan tersebut, sehingga Tergugat selanjutnya telah mengirimkan Surat Nomor: 208/BPR/TISH/GR.04/XII/2018, tanggal 7 Desember 2018, Perihal: Peringatan I, yang pada pokoknya mengundang Penggugat untuk hadir ke kantor Tergugat, pada tanggal 12 Desember 2018, untuk menyelesaikan tunggakan kredit Penggugat, namun atas surat tersebut Penggugat tidak pernah hadir untuk melakukan pembayaran tunggakan kredit kepada Tergugat;

Bahwa meskipun kualitas kredit Penggugat dalam status kurang lancar, namun Tergugat tetap berusaha untuk melakukan pembinaan kepada Penggugat, dan tetap berupaya melakukan penagihan secara kekeluargaan;

Bahwa adapun perihal penyampaian proses lelang oleh Tergugat kepada Penggugat, termasuk kepada para debitur lainnya telah disampaikan sejak awal yaitu pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit, pencairan kredit, pada saat pembinaan, maupun pada saat kredit mengalami penurunan kualitas, dengan maksud memberikan penjelasan agar Penggugat ataupun debitur lainnya memahami dan mengerti akan konsekuensi atau akibat hukum atas pembebanan hak tanggungan terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) yang dijadikan jaminan atau agunan atas fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat ataupun debitur lainnya, sehingga dengan demikian poin (8), (9), (14), (16), (18) dan (19) gugatan Penggugat adalah tidak benar, oleh karena tidak berdasar dan beralasan hukum, lebih-lebih hingga saat ini Tergugat belum pernah memasang plakat, stiker ataupun spanduk yang berisikan tulisan "RUMAH DALAM PENGAWASAN TERGUGAT", oleh karena prosedur internal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, hanya akan melakukan hal tersebut setelah adanya Surat Peringatan III (Ketiga);

4. Bahwa perlu pula Tergugat tegaskan bahwasannya selama Tergugat melakukan kunjungan dalam rangka pembinaan terhadap Penggugat, halmana Penggugat menolak untuk menandatangani formulir kunjungan nasabah sebagai tanda bukti kunjungan serta hal-hal yang dibicarakan antara Tergugat dengan Penggugat pada saat kunjungan;
5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena prosedur sejak pengajuan permohonan kredit oleh Penggugat kepada Tergugat hingga dilayangkannya Surat Peringatan I sebagaimana yang telah Tergugat uraikan di atas, telah dilakukan oleh Tergugat melalui prosedur dan mekanisme yang telah ditentukan oleh undang-undang maupun peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan hubungan hukum pemberian fasilitas kredit perbankan, maka telah ternyata Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak untuk seluruhnya;
6. Bahwa dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya tidak perlu Tergugat tanggapi karena tidak ada relevansinya;

## DALAM REKONVENSIS

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dan dikemukakan pada bagian eksepsi dan konpensi di atas, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian dalam rekonpensi;
2. Bahwa Tergugat Konpensi (TK) dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonpensi (PR) dengan ini mengajukan gugatan balik (rekonpensi) terhadap Penggugat Konpensi (PK) dalam kedudukan sekarang sebagai Tergugat Rekonpensi (TR);
3. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan dan dikemukakan di atas pada bagian konpensi, halmana Penggugat Rekonpensi/TK sebagai subyek hukum berbadan hukum Perseroan Terbatas (PT) yang bergerak di bidang jasa perbankan telah memberikan fasilitas kredit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat Rekonpensi/PK atas persetujuan istrinya yang bernama NI PUTU DIAN WIDHAYANTI sebagai subyek hukum perorangan. Fasilitas kredit tersebut akan dipergunakan oleh Tergugat Rekonpensi/PK untuk kepentingan perbaikan atau renovasi rumah dan pembelian 1 (satu) unit mobil atau kendaraan bermotor, sebagaimana terurai dalam Permohonan Kredit tanggal 6 Februari 2018;

4. Bahwa sebagai jaminan atas permohonan fasilitas kredit tersebut berupa sebidang tanah hak milik dan bangunan yang berdiri di atasnya, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1746, Desa Samsam, NIB. 22.02.03.11.00629, Surat Ukur Tanggal 29 Mei 2006 (29-05-2006), No. 680/SAMSAM/2006, Luas 100 M2, penerbitan sertipikat tanggal 29 Mei 2006, tercatat atas nama: NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, terletak di Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, setempat dikenal dengan Jalan Merdeka 12 blok M, No. 3 Perum Asri Persada Tabanan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Jalan perumahan lebar 5 meter;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik;

5. Bahwa dari permohonan tersebut, selanjutnya pihak Penggugat Rekonpensi/TK melakukan prosedur PENILAIAN JAMINAN Tanah-Bangunan, atas nama I MADE BENNY ADIYANTO, tanggal 16 Februari 2017, berlokasi di Jl. Merdeka 12 Blok M No. 3 Kerambitan, dengan kesimpulan bahwa nilai taksasi jaminan tanah, bangunan dan sarana pendukung lainnya adalah sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah);

Bahwa setelah pihak Penggugat Rekonpensi/TK melakukan prosedur PENILAIAN JAMINAN Tanah-Bangunan sebagaimana tersebut di atas, selanjutnya pihak Penggugat Rekonpensi/TK telah pula melakukan prosedur Analisa Permohonan Kredit dengan hasil berupa ANALISA PERMOHONAN KREDIT, Kredit Konsumtif



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendapatan Tetap, atas nama I MADE BENNY ADIYANTO, Reg. No. 11000044, tanggal 17 Februari 2017, dengan salah satu hasilnya adalah Tergugat Rekonpensi/PK bekerja di "Mitra Jaya Group" dengan posisi sebagai kepala bengkel dengan rata-rata gaji atau pendapatan tetap sebesar Rp. 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya, serta istri dari Tergugat Rekonpensi/PK yaitu yang bernama NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI memiliki toko sembako yang berlokasi di Pasar Tradisional Dauh Pala Tabanan yang sudah dijalani sejak tahun 2007 dengan pendapatan dari penjualan sembako rata-rata per bulan adalah sebesar Rp. 9.200.000,- (sembilan juta dua ratus ribu rupiah), sehingga kesimpulannya adalah permohonan fasilitas kredit Tergugat Rekonpensi/PK direkomendasikan untuk disetujui;

Bahwa berdasarkan prosedur yang telah dilakukan sebagaimana tersebut di atas untuk selanjutnya pihak Penggugat Rekonpensi/TK melalui KOMITE KREDIT telah mengeluarkan KEPUTUSAN KOMITE KREDIT PT. BPR TISH REGISTER NO. 11000044 Tanggal: 17 Februari 2017 yang pada pokoknya menyetujui permohonan fasilitas kredit yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi/PK;

6. Bahwa karena permohonan fasilitas kredit yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi/PK telah disetujui oleh Penggugat Rekonpensi/TK, maka untuk selanjutnya dilakukan penandatanganan oleh Penggugat Rekonpensi/TK dengan Tergugat Rekonpensi/PK terhadap PERJANJIAN KREDIT NOMOR: 14234/K/BPR/TISH/II/GR/2017, tanggal 20 Februari 2017, yang di dalamnya memuat syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam hubungan hukum pemberian fasilitas kredit oleh Penggugat Rekonpensi/TK kepada Tergugat Rekonpensi/PK, disertai persetujuan oleh istri Tergugat Rekonpensi/PK yang bernama NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, sehingga dalam perjanjian kredit tersebut istri Tergugat Rekonpensi/PK tersebut berkedudukan sebagai Penanggung;

Bahwa secara prinsip penandatanganan perjanjian kredit tersebut ditandatangani baik oleh pihak Penggugat Rekonpensi/TK maupun



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat Rekonpensi/PK beserta istrinya, didasarkan pada kesepakatan para pihak, sehingga dilakukan secara sadar tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun, dan sebelum penandatanganan pihak Tergugat Rekonpensi/PK beserta istrinya tidak pernah menyampaikan tentang keberatan atas klausula-klausula dalam perjanjian kredit dimaksud, sehingga karenanya perjanjian kredit tersebut sah dan mengikat para pihak yang menandatangani;

7. Bahwa sebagai realisasi atas perjanjian kredit tersebut Penggugat Rekonpensi/TK telah melakukan pencairan fasilitas kredit kepada Tergugat Rekonpensi/PK yaitu dengan pinjaman sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), sebagaimana terurai dalam BUKTI DROPPING KREDIT, tanggal 20 Februari 2017;

8. Bahwa setelah dilakukan realisasi pencairan fasilitas kredit dari Penggugat Rekonpensi/TK kepada Tergugat Rekonpensi/PK, maka untuk selanjutnya dilakukan penandatanganan AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN terhadap jaminan atau agunan kredit yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1746, Desa Samsam, NIB. 22.02.03.11.00629, Surat Ukur Tanggal 29 Mei 2006 (29-05-2006), No. 680/SAMSAM/2006, Luas 100 M2, penerbitan sertipikat tanggal 29 Mei 2006, tercatat atas nama: NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, terletak di Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, setempat dikenal dengan Jalan Merdeka 12 blok M, No. 3 Perum Asri Persada Tabanan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Jalan perumahan lebar 5 meter;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik;

oleh Tergugat Rekonpensi/PK disertai istri, dengan Penggugat Rekonpensi/TK, sebagaimana terurai dalam AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 7/2017 yang dibuat oleh dan dihadapan PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) NI NENGAH DIAH PARWITASARI, SH.,M.Kn., beralamat kantor di



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Pulau Menjangan No. 53 Tabanan 82111 – Bali, telp. 0361 819354, dengan Nilai Tanggungan Peringkat 1 (Pertama) sebesar Rp. 375.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

9. Bahwa sebagai tindak lanjut atas penandatanganan AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 7/2017 sebagaimana tersebut di atas, maka dilanjutkan pendaftaran Hak Tanggungan dimaksud ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, sehingga selanjutnya telah diterbitkan SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN Nomor: 00844/2017 Peringkat 1 (Pertama) dengan nama pemegang Hak Tanggungan yaitu Perseroan Terbatas “PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT TISH” berkedudukan di Kabupaten Gianyar, yang diterbitkan pada tanggal 6 Maret 2017 dan disertai pencatatan atau pencantuman Hak Tanggungan tersebut pada Sertipikat Hak Milik Nomor: 1746, Desa Samsam, NIB. 22.02.03.11.00629, Surat Ukur Tanggal 29 Mei 2006 (29-05-2006), No. 680/SAMSAM/2006, Luas 100 M2, penerbitan sertipikat tanggal 29 Mei 2006, tercatat atas nama: NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, dengan nama pemegang Hak Tanggungan yaitu Perseroan Terbatas “PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT TISH” berkedudukan di Kabupaten Gianyar;

Bahwa dengan demikian proses pembebanan Hak Tanggungan terhadap bukti kepemilikan yang dijadikan jaminan atau agunan atas fasilitas kredit tersebut adalah sah dan mengikat telah memenuhi prosedur atau tidak bertentangan dengan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

10. Bahwa atas fasilitas kredit yang diterima oleh Tergugat Rekonpensi/PK, halmana setelah dilakukan realisasi pencairan dana, halmana Tergugat Rekonpensi/PK telah melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran kredit, berupa pokok dan bunga untuk setiap bulannya, dan selama tenggang waktu kredit berjalan, Penggugat Rekonpensi/TK tetap melakukan pembinaan secara berkala kepada Tergugat Rekonpensi/PK;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa memasuki bulan Juli 2018, mulai terjadi tunggakan pembayaran angsuran kredit oleh Tergugat Rekonpensi/PK kepada Penggugat Rekonpensi/TK, sehingga terhadap hal tersebut Penggugat Rekonpensi/TK telah mengirimkan Surat Nomor: 129/BPR/TISH/KR/VIII/2018, tanggal 7 Agustus 2018, Perihal Surat Tagihan Tunggakan Kredit kepada Tergugat Rekonpensi/PK, halmana Tergugat Rekonpensi/PK telah memberikan tanggapan atas surat Penggugat Rekonpensi/TK dengan mengajukan Surat Permohonan Restructure dan Perpanjangan Waktu Pelunasan tanggal 13 September 2018;
12. Bahwa atas surat Tergugat Rekonpensi/PK tersebut telah ditanggapi kembali oleh Penggugat Rekonpensi/TK dengan mengirimkan Surat Nomor: 156/BPR/TISH/GR.04/IX/2018, tanggal 21 September 2018, yang pada pokoknya mengundang Tergugat Rekonpensi/PK untuk hadir ke kantor Penggugat Rekonpensi/TK, yaitu pada tanggal 25 September 2018, namun atas undangan tersebut Tergugat Rekonpensi/PK tidak pernah menghadiri undangan tersebut;
13. Bahwa meskipun kualitas kredit Tergugat Rekonpensi/PK dalam status kurang lancar, namun Penggugat Rekonpensi/TK tetap berusaha untuk melakukan pembinaan kepada Tergugat Rekonpensi/PK, dan tetap berupaya melakukan penagihan secara kekeluargaan;
14. Bahwa dalam perkembangan selanjutnya telah ternyata Tergugat Rekonpensi/PK tidak lagi melakukan kewajiban pembayaran hutang pokok, bunga dan denda atas fasilitas kredit yang diterimanya dari Penggugat Rekonpensi/TK yang hingga saat ini yaitu:
  - Baki Debet sampai dengan bulan Mei 2019 :Rp. 358.777.100,-
  - Bunga sampai dengan bulan Mei 2019 :Rp. 51.727.892,-
  - Denda : Rp. 5.308.110,-sehingga keseluruhannya berjumlah :Rp. 415.813.102,-  
(empat ratus lima belas juta delapan ratus tiga belas ribu seratus dua rupiah);
15. Bahwa menunjuk klausula dalam PERJANJIAN KREDIT NOMOR: 14234/K/BPR/TISH/II/GR/2017, tanggal 20 Februari 2017, yaitu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 8 KEADAAN INGKAR JANJI, pada angka (3) huruf (a) telah secara jelas dan tegas dinyatakan: *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 kewajiban untuk membayar angsuran pokok dan/atau bunga berturut-turut selama 3 (tiga) bulan:*

16. Bahwa oleh karena telah ternyata Tergugat Rekonpensi/PK hingga saat ini tidak lagi melakukan kewajiban pembayaran hutang pokok, bunga dan denda sebagaimana tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Tergugat Rekonpensi/PK telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi;

17. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi/PK telah melakukan wanprestasi, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menghukum Tergugat Rekonpensi/PK untuk membayar hutang pokok, bunga dan denda kepada Penggugat Rekonpensi/TR yaitu seluruhnya sebesar Rp. 415.813.102,- (empat ratus lima belas juta delapan ratus tiga belas ribu seratus dua rupiah) secara tunai dan seketika, dan apabila tidak dilakukan pembayaran, maka dapat dilakukan dengan pembayaran yang diperoleh dari hasil penjualan lelang di muka umum terhadap jaminan berupa sebidang tanah hak milik dan bangunan yang berdiri di atasnya, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1746, Desa Samsam, NIB. 22.02.03.11.00629, Surat Ukur Tanggal 29 Mei 2006 (29-05-2006), No. 680/SAMSAM/2006, Luas 100 M2, penerbitan sertipikat tanggal 29 Mei 2006, tercatat atas nama: NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, terletak di Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, setempat dikenal dengan Jalan Merdeka 12 blok M, No. 3 Perum Asri Persada Tabanan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Jalan perumahan lebar 5 meter;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik;

18. Bahwa terhadap keberadaan Tergugat Rekonpensi/PK yang hingga saat ini masih menguasai dan menempati sebidang tanah hak milik dan bangunan yang berdiri di atasnya, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1746, Desa Samsam, NIB. 22.02.03.11.00629, Surat Ukur Tanggal 29 Mei 2006 (29-05-2006), No. 680/SAMSAM/2006, Luas 100 M2, penerbitan sertipikat tanggal 29 Mei 2006, tercatat atas nama: NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, terletak di Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, setempat dikenal dengan Jalan Merdeka 12 blok M, No. 3 Perum Asri Persada Tabanan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Jalan perumahan lebar 5 meter;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik;

sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi/PK maupun pihak-pihak lain yang mendapatkan hak, untuk menyerahkan sebidang tanah hak milik dan bangunan yang berdiri di atasnya, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1746, Desa Samsam, NIB. 22.02.03.11.00629, Surat Ukur Tanggal 29 Mei 2006 (29-05-2006), No. 680/SAMSAM/2006, Luas 100 M2, penerbitan sertipikat tanggal 29 Mei 2006, tercatat atas nama: NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, terletak di Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, setempat dikenal dengan Jalan Merdeka 12 blok M, No. 3 Perum Asri Persada Tabanan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Jalan perumahan lebar 5 meter;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik;

kepada Penggugat Rekonpensi secara lasia, termasuk mengosongkan dari segenap orang, bangunan maupun barang-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang yang ada di atas tanah hak milik tersebut, dan bila diperlukan dengan bantuan pihak yang berwajib;

19. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan dalam perkara a quo atau agar gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi/TK tidak ilisionir, serta untuk menghindari beralihnya jaminan sebagaimana tersebut di atas kepada pihak lainnya, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap sebidang tanah hak milik dan bangunan yang berdiri di atasnya, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1746, Desa Samsam, NIB. 22.02.03.11.00629, Surat Ukur Tanggal 29 Mei 2006 (29-05-2006), No. 680/SAMSAM/2006, Luas 100 M2, penerbitan sertipikat tanggal 29 Mei 2006, tercatat atas nama: NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, terletak di Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, setempat dikenal dengan Jalan Merdeka 12 blok M, No. 3 Perum Asri Persada Tabanan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Jalan perumahan lebar 5 meter;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik;

serta menghukum Tergugat Rekonsensi/PK untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan Tergugat Rekonsensi/PK untuk melaksanakan putusan perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);

20. Bahwa oleh karena gugatan rekonsensi Penggugat Reknpenisi/TK didukung oleh bukti-bukti yang kuat, maka sudah sepatutnya majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi/TK untuk seluruhnya, serta Penggugat Rekonsensi/TK mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu ("*serta merta/uitvoerbaar bij voorad*"), meskipun Tergugat Rekonsensi/PK menempuh upaya hukum lebih



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lanjut melalui upaya hukum perlawanan, banding, kasasi, peninjauan kembali maupun upaya hukum lainnya;

Maka berdasarkan segala uraian tersebut di atas, Tergugat Kompensi/PR mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menjatuhkan putusan yang Amarnya adalah sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

## DALAM KONVENSII

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

## DALAM REKONVENSII

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/TK untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PERJANJIAN KREDIT NOMOR: 14234/K/BPR/TISH/II/GR/2017, tanggal 20 Februari 2017 antara Penggugat Rekonvensi/TK dengan Tergugat Rekonvensi/PK adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan jaminan kredit atas dasar PERJANJIAN KREDIT NOMOR: 14234/K/BPR/TISH/II/GR/2017, tanggal 20 Februari 2017 antara Penggugat Rekonvensi/TK dengan Tergugat Rekonvensi/PK berupa sebidang tanah hak milik dan bangunan yang berdiri di atasnya, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1746, Desa Samsam, NIB. 22.02.03.11.00629, Surat Ukur Tanggal 29 Mei 2006 (29-05-2006), No. 680/SAMSAM/2006, Luas 100 M2, penerbitan sertipikat tanggal 29 Mei 2006, tercatat atas nama: NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, terletak di Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, setempat dikenal dengan Jalan Merdeka 12 blok M, No. 3 Perum Asri Persada Tabanan, dengan batas-batas:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Jalan perumahan lebar 5 meter;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik;

adalah sah;

4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, yaitu:

4.1. AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 7/2017 yang dibuat oleh dan dihadapan PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) NI NENGAH DIAH PARWITASARI, SH.,M.Kn., beralamat kantor di Jalan Pulau Menjangan No. 53 Tabanan 82111 – Bali, telp. 0361 819354, dengan Nilai Tanggungan Peringkat 1 (Pertama) sebesar Rp. 375.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

4.2. SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN Nomor: 00844/2017 Peringkat 1 (Pertama) dengan nama pemegang Hak Tanggungan yaitu Perseroan Terbatas “PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT TISH” berkedudukan di Kabupaten Gianyar, yang diterbitkan pada tanggal 6 Maret 2017;

5. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/PK telah melakukan tindakan wanprestasi terhadap PERJANJIAN KREDIT NOMOR: 14234/K/BPR/TISH/II/GR/2017, tanggal 20 Februari 2017 kepada Penggugat Rekonpensi/TK;

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi/PK untuk membayar hutang pokok, bunga dan denda kepada Penggugat Rekonpensi/TR yaitu seluruhnya sebesar Rp. 415.813.102,- (empat ratus lima belas juta delapan ratus tiga belas ribu seratus dua rupiah) secara tunai dan seketika, dan apabila tidak dilakukan pembayaran, maka dapat dilakukan dengan pembayaran yang diperoleh dari hasil penjualan lelang di muka umum terhadap jaminan berupa sebidang tanah hak milik dan bangunan yang berdiri di atasnya, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1746, Desa Samsam, NIB. 22.02.03.11.00629, Surat Ukur Tanggal 29 Mei 2006



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(29-05-2006), No. 680/SAMSAM/2006, Luas 100 M2, penerbitan sertipikat tanggal 29 Mei 2006, tercatat atas nama: NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, terletak di Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, setempat dikenal dengan Jalan Merdeka 12 blok M, No. 3 Perum Asri Persada Tabanan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Jalan perumahan lebar 5 meter;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik;

7. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi/PK maupun pihak-pihak lain yang mendapatkan hak, untuk menyerahkan sebidang tanah hak milik dan bangunan yang berdiri di atasnya, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1746, Desa Samsam, NIB. 22.02.03.11.00629, Surat Ukur Tanggal 29 Mei 2006 (29-05-2006), No. 680/SAMSAM/2006, Luas 100 M2, penerbitan sertipikat tanggal 29 Mei 2006, tercatat atas nama: NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, terletak di Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, setempat dikenal dengan Jalan Merdeka 12 blok M, No. 3 Perum Asri Persada Tabanan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Jalan perumahan lebar 5 meter;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik;

kepada Penggugat Rekonpensi secara lisa, termasuk mengosongkan dari segenap orang, bangunan maupun barang-barang yang ada di atas tanah hak milik tersebut, dan bila diperlukan dengan bantuan pihak yang berwajib;

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap sebidang tanah hak milik dan bangunan yang berdiri di atasnya, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1746, Desa Samsam, NIB. 22.02.03.11.00629, Surat Ukur Tanggal 29 Mei 2006 (29-05-2006), No. 680/SAMSAM/2006,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas 100 M2, penerbitan sertipikat tanggal 29 Mei 2006, tercatat atas nama: NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, terletak di Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, setempat dikenal dengan Jalan Merdeka 12 blok M, No. 3 Perum Asri Persada Tabanan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Jalan perumahan lebar 5 meter;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik;

9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi/PK untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan Tergugat Rekonvensi/PK untuk melaksanakan putusan perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht);

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*"serta merta/uitvoerbaar bij voorrad"*), meskipun Tergugat Rekonvensi/PK menempuh upaya hukum lebih lanjut melalui upaya hukum perlawanan, banding, kasasi, peninjauan kembali maupun upaya hukum lainnya;

11. Menghukum Tergugat Rekonvensi/PK untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo;

**A T A U:**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (EX AEQUO ET BONO);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Gianyar telah menjatuhkan putusan tanggal 1 Agustus 2019 Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Gin, yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI**

### **Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

## DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;

2. Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor: 14234/K/BPR/TISH/II/GR/2017, tanggal 20 Februari 2017 merupakan perjanjian yang sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

3. Menyatakan jaminan kredit atas dasar PERJANJIAN KREDIT NOMOR: 14234/K/BPR/TISH/II/GR/2017, tanggal 20 Februari 2017 antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berupa sebidang tanah hak milik dan bangunan yang berdiri di atasnya, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1746, Desa Samsam, NIB. 22.02.03.11.00629, Surat Ukur Tanggal 29 Mei 2006 (29-05-2006), No. 680/SAMSAM/2006, Luas 100 M2, penerbitan sertipikat tanggal 29 Mei 2006, tercatat atas nama: NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, terletak di Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, setempat dikenal dengan Jalan Merdeka 12 blok M, No. 3 Perum Asri Persada Tabanan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Jalan perumahan lebar 5 meter;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik;

adalah sah;

4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, yaitu:

- AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 7/2017 yang dibuat oleh dan dihadapan PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) NI NENGAH DIAH PARWITASARI, SH.,M.Kn., beralamat kantor di Jalan Pulau Menjangan No. 53 Tabanan 82111 – Bali, telp. 0361 819354, dengan Nilai Tanggungan Peringkat 1



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pertama) sebesar Rp. 375.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

- SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN Nomor: 00844/2017 Peringkat 1 (Pertama) dengan nama pemegang Hak Tanggungan yaitu Perseroan Terbatas "PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT TISH" berkedudukan di Kabupaten Gianyar, yang diterbitkan pada tanggal 6 Maret 2017;
- 5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan tindakan Wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 14234/K/BPR/TISH/II/GR/2017, tanggal 20 Februari 2017 kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- 6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar hutang pokok, bunga dan denda kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu seluruhnya sebesar Rp.247.079.264 (dua ratus empat puluh tujuh juta tujuh puluh sembilan ribu dua ratus enam puluh empat rupiah) secara tunai dan seketika, dan apabila tidak dilakukan pembayaran maka dapat dilakukan dengan pembayaran yang diperoleh dari hasil penjualan lelang di muka umum terhadap jaminan berupa sebidang tanah hak milik dan bangunan yang berdiri di atasnya, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1746, Desa Samsam, NIB. 22.02.03.11.00629, Surat Ukur Tanggal 29 Mei 2006 (29-05-2006), No. 680/SAMSAM/2006, Luas 100 M2, penerbitan sertipikat tanggal 29 Mei 2006, tercatat atas nama: NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, terletak di Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, setempat dikenal dengan Jalan Merdeka 12 blok M, No. 3 Perum Asri Persada Tabanan, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Hak Milik;
  - Sebelah Timur : Tanah Hak Milik;
  - Sebelah Selatan : Jalan perumahan lebar 5 meter;
  - Sebelah Barat : Tanah Hak Milik;
- 7. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maupun pihak-pihak lain yang mendapatkan hak, untuk menyerahkan sebidang tanah hak milik dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang berdiri di atasnya, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1746, Desa Samsam, NIB. 22.02.03.11.00629, Surat Ukur Tanggal 29 Mei 2006 (29-05-2006), No. 680/SAMSAM/2006, Luas 100 M2, penerbitan sertipikat tanggal 29 Mei 2006, tercatat atas nama: NI PUTU DIAN WIDHAYANTHI, terletak di Desa Samsam, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali, setempat dikenal dengan Jalan Merdeka 12 blok M, No. 3 Perum Asri Persada Tabanan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Jalan perumahan lebar 5 meter;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik;

kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara lasia, termasuk mengosongkan dari segenap orang, bangunan maupun barang-barang yang ada di atas tanah hak milik tersebut, dan bila diperlukan dengan bantuan pihak yang berwajib;

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 706.000,- (tujuh ratus enam ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Gin tanggal 12 Agustus 2019 yang dibuat oleh I Dewa Gede Suardana, SH. Panitera Pengadilan Negeri Gianyar yang menerangkan bahwa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Gin tanggal 1 Agustus 2019 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 13 Agustus 2019 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tanggal 12 Agustus 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 12 Agustus 2019 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 13 Agustus 2019 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 20 Agustus 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 20 Agustus 2019 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 28 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 15 Agustus 2019 telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang - Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut :

Bahwa untuk seluruh petitum dalam Gugatan Terbanding. Penggugat menyatakan menolak dalil dalil tersebut;

Bahwa terbanding /TERGUGAT tidak dapat membuktikan dalil – dalilnya sebagai dasar dan alasan dari PEMBANDING/PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

Mohon diperiksa kembali beberapa alat bukti yang didalilkan oleh Terbanding / TERGUGAT baik yang diajukan maupun yang tidak diajukan dimuka persidangan;

Bahwa Terbanding / TERGUGAT pada saat dipersidangan tidak memberikan bukti saksi bahwa bukti – bukti yang diajukan oleh TERBANDING tidak dapat dibenarkan. Karena bukti tertulis dan bukti saksi adalah sama pentingnya didalam Pengadilan untuk memutuskan suatu perkara. tetapi pada dasarnya Terbanding / TERGUGAT tidak bisa menghadirkan bukti saksi, sehingga putusan pengadilan tingkat pertama tidaklah sah karena tidak memenuhi syarat formil persidangan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai dalam pasal 164, *het herzien inlandsch reglement*, ("HIR)

jo. Pasal 1866 KUH Perdata, alat bukti dalam peradilan perdata adalah :

- a. Bukti tertulis;
- b. Bukti saksi;
- c. Persangkaan;
- d. Pengakuan;
- e. Sumpah;

Bahwa berdasarkan pada pasal tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa kekuatan bukti – bukti pembanding sangatlah kuat dan lengkap baik secara tertulis maupun berdasarkan bukti saksi. Sehingga terkait putusan pengadilan tingkat pertama dengan segala akibat hukumnya menjadi tidak sah atau batal demi hukum dan memohon kepada Pengadilan Tinggi Denpasar untuk memeriksa perkara dan memberikan keadilan kepada kami selaku pembanding ;.

Bahwa karena secara nyata tindakan Terbanding atau Tergugat yang dilakukan dengan cara menyimpang dari aturan undang – undang yang berlaku oleh Terbanding mohon kepada Pengadilan Tinggi Denpasar Bahwa tindakan menyimpang dari aturan hukum tersebut tidak dapat disahkan karena menyalahi atau menyimpang dari aturan hukum berlaku;

Bahwa sesuai dengan dasar dan alasan sebagaimana telah di uraikan diatas, nyata telah Terbanding tidak dapat membuktikan dalil – dalilnya sebagaimana dituangkan dalam jawaban, duplik, pembuktian dan kesimpulannya, seharusnya *judex facti* Pengadilan tingkat pertama menolak seluruh dalil – dalil Terbanding atau TERGUGAT dalam pokok perkara.

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding semula Tergugat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding / Tergugat Kompensi / Peggugat Rekonpensi menerima Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding / Peggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi tanggal 12 Agustus 2019 dari Pengadilan Negeri Gianyar melalui Juru Sita Pengadilan Negeri Gianyar yaitu pada hari Selasa, tanggal 13 Agustus 2019,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Risalah Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Perkara Nomor : 47/Pdt.G/2019/PN.Gin.;

2. Bahwa Terbanding / TK / PR menegaskan bahwasannya segala sesuatu yang telah terurai dalam Jawaban, Duplik dan Bukti Surat yang telah diajukan oleh Terbanding/TK/PR dalam persidangan perkara a quo pada pengadilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri Gianyar), dianggap dan termasuk dalam bagian yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian Kontra Memori Banding a quo, serta Terbanding/TK/PR menolak dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Pemanding/PK/TR dalam Gugatan, Replik dan Bukti Surat, termasuk terhadap dalil-dalil Memori Banding dari Pemanding/PK/TR;
3. Bahwa Terbanding/TK/PR sangat sependapat dengan Putusan a quo, karena sudah tepat dalam pertimbangan hukum maupun dalam penerapan hukumnya, baik pada bagian Eksepsi, Kompensi maupun Rekonpensi. Oleh karena putusan a quo sudah adil dan redeljik, maka mohon kiranya perlu dipertahankan dan diperkuat oleh Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dalam Tingkat Banding;
4. Bahwa mencermati keseluruhan uraian dalil-dalil Memori Banding yang dikemukakan oleh Pemanding/PK/TR telah menunjukkan secara jelas dan tegas tentang ketidaktahuan dan ketidakmengertian Pemanding/PK/TR dalam penyusunan maupun penguraian alasan-alasan yang menjadi dasar keberatan-keberatan Pemanding/PK/TR terhadap Putusan perkara a quo, sehingga mengakibatkan amar atau petitum yang dimohonkan oleh Pemanding/PK/TR menjadi tidak jelas atau kabur;
5. Bahwa uraian dalil Memori Banding Pemanding/PK/TR yang pada pokoknya menyatakan **menolak/tidak sependapat terhadap putusan judex facti/pengadilan tingkat pertama yang tidak memberikan pertimbangan hukum dalam pokok perkara sebagai dasar dan alasan, mengingat asas hukum proses peradilan cepat, murah dan sederhana, agar dalam pemeriksaan perkara ini berguna/bermanfaat dan dapat diselesaikan secara tuntas, cepat, murah dan sederhana serta berkekuatan hukum dan**

Halaman 36 dari 40 Putusan Nomor 111/Pdt/2019/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**kepastian hukum (vide memori banding Pembanding/PK/TR hal. 5)**, sangatlah tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak dan dikesampingkan;

6. Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan perkara a quo pada hal. 19 sampai dengan hal. 40, telah secara jelas, tegas, terperinci dan utuh diuraikan keseluruhan pertimbangan hukum dalam bagian pokok perkara baik menyangkut dalam bagian konpensi maupun dalam bagian rekonsensi sebagai dasar-dasar pertimbangan seluruh amar putusan perkara a quo pada hal. 40 sampai dengan hal. 43;
7. Bahwa uraian dalil Memori Banding Pembanding/PK/TR yang pada pokoknya menyatakan **putusan pengadilan tingkat pertama tidaklah sah karena tidak memenuhi syarat formil persidangan** disebabkan oleh karena Terbanding/TK/PR pada saat dipersidangan tidak memberikan bukti saksi, sangatlah tidak berdasar dan beralasan hukum, oleh karena pembuktian yang dilakukan oleh Terbanding/TK/PR telah mengajukan secara jelas dan terperinci bukti surat-bukti surat yang berkaitan langsung guna meneguhkan dalil-dalil bantahan terhadap gugatan Pembanding/PK/TR, serta sekaligus membuktikan dalil-dalil gugatan rekonsensi dari Terbanding/TK/PR sebagaimana telah terurai secara utuh dalam putusan perkara a quo pada hal. 25 sampai dengan hal. 26, dan terhadap keseluruhan bukti surat dimaksud telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Judex Facti Pengadilan Negeri Gianyar, baik pada bagian Eksepsi, bagian Konpensi dan bagian Rekonsensi;
8. Bahwa selain itu Terbanding/TK/PR yang tidak menghadirkan bukti saksi dalam persidangan tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Gianyar merupakan hak dari Terbanding/TK/PR dalam membuktikan atau meneguhkan dalil-dalil pada bagian eksepsi, bagian konpensi dan bagian rekonsensi yang dikemukakan oleh Terbanding/TK/PR, mengingat Terbanding/TK/PR sangat berkeyakinan hanya dengan mengajukan bukti surat-bukti surat tersebut dapat membuktikan tentang dalil-dalil pada bagian eksepsi, bagian konpensi dan bagian rekonsensi;
9. Bahwa selain itu uraian dalil Memori Banding yang dikemukakan oleh Pembanding/PK/TR yang menyatakan bahwasannya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

***Terbanding/TK/PR tidak mampu membuktikan dalil-dalil yang terdapat dalam Jawaban, Duplik, Pembuktian dan Kesimpulan dan dengan sebaliknya menyatakan **Pembanding/PK/TR telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dalam pokok perkara**, sangatlah tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak dan dikesampingkan, oleh karena secara jelas dan tegas Judex Facti Pengadilan Negeri Gianyar telah memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo secara jelas, tegas dan terperinci terhadap keseluruhan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan perkara a quo, baik dalam proses jawab-menjawab maupun dalam hal pembuktian;***

10. Bahwa oleh karena keseluruhan uraian dalil-dalil Memori Banding yang dikemukakan oleh Pembanding/PK/TR tidak berdasar dan beralasan hukum untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor: 47/Pdt.G/2019/PN. Gin., Tanggal 1 Agustus 2019, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo pada tingkat Banding dapat menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor: 47/Pdt.G/2019/PN. Gin., Tanggal 1 Agustus 2019;
11. Bahwa dalil-dalil Memori Banding Pembanding/PK/TR selain dan selebihnya tidak perlu Terbanding/TK/PR tanggap karena tidak ada relevansinya;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Gin. tanggal 1 Agustus 2019, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding Terbanding semula Tergugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam keberatan Pembanding semula Penggugat di dalam Memori Bandingnya, serta Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat, tidak ada hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya Memori Banding dan Kontra Memori Banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Gin tanggal 1 Agustus 2019 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, RBG dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 1 Agustus 2019, Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Gin, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Senin, tanggal 21 Oktober 2019 oleh kami I Wayan Kota, SH.,MH sebagai Hakim Ketua, Bambang Sunarto Utoyo, SH.,MH dan Sudarwin, SH.,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 111/PDT/2019/PT DPS tanggal 16 September 2019, dan putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 29 Oktober 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta I Ketut Sulendra, SH Panitera Pengganti pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Denpasar tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang bersengketa maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

t.t.d

Bambang Sunarto Utoyo, SH.MH

t.t.d

Sudarwin, SH.,MH

Hakim Ketua,

t.t.d

I Wayan Kota, SH.,MH

Panitera Pengganti,

t.t.d

I Ketut Sulendra, SH

## Perincian biaya banding:

1. Meterai .....	Rp. 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp. 10.000,00
3. Pemberkasan .....	Rp.134.000,00
<u>Jumlah .....</u>	<u>Rp.150.000,00</u>

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Salinan Resmi  
Denpasar, Oktober 2019  
Panitera,

I Ketut Sumarta, S.H.,M.H.  
NIP. 195812311985031047.