



PUTUSAN

Nomor 25/Pdt.G/2021/PN.Ptk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. BPR UNIVERSAL KALBAR, berkedudukan di Kota Pontianak, beralamat di Jalan Sultan Abdurahman Nomor 52, Kelurahan Akcaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat., **MARTINUS EKOK, S.H, M.H, SIPRIANUS, S.H, EDWARD SETIARSO HARI MURTI, S.H**, Para Advokat atau Konsultan Hukum pada **MARTINUS EKOK,S.H,M.H, & ASSOCIATES**, beralamat di Jalan Pak Kasih No. 4.AA, Kelurahan Tengah, Kecamatan Pontianak Kota, yang bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 529/EM/LEG/X/2020, Tanggal 12 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

1. **Andi Lahi**, beralamat di Jalan Imam Bonjol Gang Peniti I, RT.003, RW.011, Kelurahan Benua Melayu Laut, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. **Yusta Elisa**, beralamat Jalan Imam Bonjol Gang Peniti I, RT.003, RW.011, Kelurahan Benua Melayu Laut, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **Anton**, beralamat di Jalan Parit Pangeran Komplek BTN Citra Sejahtera No.G.15, RT.001, RW.031, Kelurahan Siantan Tengah, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

4. **Henryna**, beralamat di Jalan Parit Pangeran Komplek BTN Citra Sejahtera No.G.15, RT.001, RW.031, Kelurahan Siantan Tengah, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **SOFYAN, S.H. Advokat/Penasehat Hukum** pada Kantor Advokat **SOFYAN, S.H. & Rekan**, beralamat di Jalan Tanjung Raya II, Gg. Suka-suka No. 30 A, Kelurahan Parit Mayor, Kecamatan Pontianak Timur, Kota Pontianak,

Halaman 1 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN.Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Februari 2021;

5. Notaris & PPAT Budi Perasetiyono, S.H, beralamat di Jalan Gusti Hamzah No.17, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I;**

6. Notaris & PPAT Sion Silverius Sianturi, S.H, M.Kn, beralamat di Jalan Dr.Sutomo No.6.A, Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 28 Januari 2021 dalam Register Nomor 25/PDT.G/2021/PN.Ptk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, merupakan Debitur Penggugat yang mengajukan permohonan kredit kepada Penggugat, sebagaimana didalam Aplikasi Permohonan Kredit, tertanggal 18 Oktober 2018, yang telah ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II, dan tujuan Pinjaman yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, digunakan untuk pembelian rumah milik Tergugat III Tergugat IV, dan disetujui oleh Pemohon dengan Plafond/Pinjaman Kredit sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
2. Bahwa atas tujuan pinjaman kredit a quo digunakan untuk kredit pembelian rumah milik Tergugat III, Tergugat IV, maka Tergugat III, Tergugat IV sebagai Pemilik agunan dengan Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1610/Siantan Tengah, Surat Ukur Tanggal 30 Januari 2004, Nomor:49/Siantan Tengah/2004, dengan luas tanah 161 M2 (seratus enam puluh satu meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 14.01.04.02.01458, terletak di Jalan Parit Pangeran Komplek BTN Citra Sejahtera No.G.15, Kelurahan Siantan Tengah, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak, yang pada waktu itu masih tercatat atas nama Tergugat III, dan Tergugat III, Tergugat IV sepakat untuk menjual agunan a quo kepada

Halaman 2 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN.Ptk



Tergugat I dengan harga yang telah disepakati dan tercantum di dalam Akta Jual Beli diantara Tergugat III selaku Penjual dan Tergugat I selaku Pembeli;

3. Bahwa untuk membuktikan penjualan/peralihan agunan a quo dari Tergugat III, Tergugat IV kepada Tergugat I, maka ditandatangani Akta Jual Beli No.521/2018, tanggal 13 November 2018, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Pontianak, yang mana Akta Jual Beli quo juga menjadi bukti bahwa Jual Beli tersebut telah dilangsungkan secara terang dan tunai dihadapan Pejabat yang berwenang membuatnya;

4. Bahwa terhadap pinjaman kredit kepemilikan rumah yang diperoleh oleh Tergugat I, Tergugat II atas pembelian obyek rumah a quo, kredit pinjaman Tergugat I, Tergugat II dikenakan suku bunga 1,6 % per bulan (sistem bayar pokok dan bunga), dengan jangka waktu selama 60 (enampuluh) bulan terhitung sejak tanggal 13 November 2018 sampai dengan tanggal 13 November 2023, dengan angsuran tiap-tiap bulannya sebesar Rp.11.433.333,- (sebelas juta empat ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah), dan tanggal jatuh tempo setiap bulannya di tanggal 13 (tiga belas), untuk denda keterlambatan 0,5 % (nol koma lima persen) per hari kalender atau 15 % (limabelas persen) per bulan dihitung dari kewajiban kredit yang tertunggak sebagaimana didalam Akta Perjanjian Kredit No.86, Tanggal 13 November 2018, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II;

5. Bahwa untuk mengikat agunan a quo yang diperoleh oleh Tergugat I, Tergugat II melalui proses Jual Beli diantara Tergugat I dan Tergugat III, maka Tergugat I, Tergugat II menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.87, Tanggal 13 November 2018, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, yang dilanjutkan dengan pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.223/2019, Tanggal 15 Mei 2019;

6. Bahwa dengan berjalannya kredit Tergugat I, Tergugat II, kondisi pembayaran Tergugat I, Tergugat II pada bulan Februari 2019 mulai menunggak dan pada bulan April 2019 Tergugat I, Tergugat II tidak pernah lagi melakukan pembayaran angsuran kredit kepada Penggugat, atas kondisi pembayaran Tergugat I, Tergugat II yang menunggak tersebut, Penggugat telah memberikan himbauan, teguran dan/atau peringatan baik secara lisan maupun tertulis kepada Tergugat I, Tergugat II, dan adanya kesengajaan dari Tergugat I, Tergugat II untuk menghindari /menyelesaikan kewajibannya, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya surat-surat teguran/peringatan yang dilayangkan/dikirim oleh Penggugat, yaitu diantaranya :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Foto copy Surat Peringatan I (Pertama) No.2905/UK-COL/II/2019, tanggal 26 Februari 2019, dan foto isteri menerima tapi tidak mau tandatangan.
- b. Foto copy Surat Peringatan II (Kedua) No.2962/UK-COL/III/2019, tanggal 19 Maret 2019.
- c. Foto copy Surat Peringatan III (Ketiga) No.3019/UK-COL/IV/2019, tanggal 05 April 2019.
- d. Foto copy Surat Panggilan No.004/UK-COLL/VI/2019, tanggal 20 Juni 2019.
- e. Foto copy Surat Plank/Penyemprotan Jaminan No.003/UK-COLL/VI/2019, tanggal 03 Mei 2019, yang diterima oleh Penggugat (Andi Lahi).
- f. Foto copy Surat Somasi No.007/AME/IX/2019, tanggal 25 September 2019.
- g. Foto copy Surat Pemberitahuan Pengosongan Jaminan No.001/UK-COLL/VI/2019, yang ditembuskan ke Menghuni Agunan.

7. Bahwa di dalam Akta Perjanjian Kredit No.86, tertanggal 13 November 2018, yang telah ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat II dengan Penggugat disepakati didalam Pasal 8, Poin 8.1 "Nasabah sepakat bahwa Bank berhak untuk menagih pelunasan hutang pokok berikut bunga, provisi, denda, dan biaya-biaya lainnya kepada Nasabah, apabila Nasabah dinyatakan Cidera Janji yakni terjadinya satu hal atau lebih hal-hal dibawah ini:

7.1. Nasabah tidak membayar kewajiban kredit tepat pada waktunya dan dengan cara sebagaimana mestinya, serta Bank telah melaksanakan prosedur pemberian Surat Peringatan Pertama (SP I), Surat Peringatan Kedua (SP II) dan Surat Peringatan (SP III) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Perjanjian Kredit ini, maka dalam hal demikian lewatnya waktu saja telah menjadi bukti yang sah dan menyakinkan bahwa Nasabah melalaikan kewajibannya.

8. Bahwa dikarenakan Tergugat I, Tergugat II sudah tidak mempunyai kemampuan lagi untuk mengangsur pinjaman kreditnya ditempat Pengugat dan Penggugat telah mengingatkan, melayangkan Surat- Surat Peringatan dan upaya-upaya yang patut menurut hukum, maka sebagai jalan untuk penyelesaian hutang/kewajiban Tergugat I, Tergugat II diluar mekanisme Lelang, maka Tergugat I, Tergugat II dengan secara sukarela telah menyerahkan agunan tersebut sebagai kompensasi pelunasan atas hutang Tergugat I, Tergugat II kepada Penggugat, hal ini sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No.86, tanggal 13 November 2018, Pasal 10 Ayat 10.5 yang berbunyi "*dalam hal Nasabah atau Pemilik Jaminan, tidak menyelesaikan kewajibannya sehingga keterlambatan pembayaran kewajiban telah melebihi*

Halaman 4 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN.Ptk



90 (sembilan puluh) hari kalender atau waku yang ditentukan dan dipandang perlu oleh Bank, maka Bank berhak melakukan tindakan penyitaan dan penjualan barang jaminan dengan cara yang dianggap perlu oleh Bank sesuai dengan ketentuan yang berlaku, termasuk tetapi tidak terbatas penyerahan barang jaminan secara sukarela kepada Bank dan/atau penjualan lelang, dan dengan ini Nasabah/Pemilik Jaminan menyatakan memahami, memberi ijin dan Nasabah/Pemilik Jaminan berlangsung dan wakil/petugas tersebut berhak membuat copy dari pembukuan catatan itu”.

Sehingga dengan adanya penyerahan secara sukarela oleh Tergugat I, Tergugat II kepada Penggugat, dibuat dan dibuktikan dengan adanya Akta Pernyataan Pengosongan No.35, tanggal 21 Mei 2019, Akta Penyerahan Agunan Secara Sukarela No.36, tanggal 21 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No.37, Tanggal 21 Mei 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II;

9. Bahwa dengan adanya penyerahan secara sukarela yang telah ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat II kepada Penggugat, maka Penggugat memberikan Surat Keterangan Lunas yang diserahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan apa yang menjadi kerugian dan keuntungan terhadap penyerahan agunan aquo sepenuhnya menjadi keuntungan dan kerugian Penggugat dikemudian hari dan didalam Surat-surat yang ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat II, terdapat klausul yang telah disepakati diantara kedua belah pihak yang isinya antara lain menyatakan :

- “bahwa Tergugat I, Tergugat II, bersedia untuk mengosongkan agunan tersebut diatas selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan dari Bank/Pemohon. (poin 3 Akta Penyerahan Agunan Secara Sukarela No.36, tanggal 21 Mei 2019).

- “dan apabila saya belum mengosongkan rumah tersebut, maka dengan lewatnya tanggal yang ditentukan oleh Pihak Bank maka sudah menjadi bukti yang cukup bagi pihak Bank/Pengugat, dengan caranya sendiri untuk mengosongkan rumah tersebut.(Akta Pernyataan Pengosongan No.35, tanggal 21 Mei 2019).

10. Bahwa dengan adanya Penyerahan Agunan tersebut, Penggugat merasa hal tersebut sudah beres dan tidak ada masalah dikemudian harinya, tetapi alangkah terkejutnya Penggugat ketika ingin mengganti kunci-kunci agunan tersebut, ternyata telah dikunci/digembok oleh Tergugat III, Tergugat IV, sehingga atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III, Tergugat IV a quo tersebut sungguh sangat merugikan Penggugat, sehingga atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III, Tergugat IV, maka Penggugat melayangkan Surat Perintah Pengosongan kepada Tergugat I, Tergugat II dan juga



ditembuskan kepada yang menguasai/mendiami Agunan a quo yaitu Tergugat III, Tergugat IV;

11. Bahwa dengan adanya Surat-surat yang telah ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat II, dan telah disurati dan ditegur secara lisan maupun tertulis dan seharusnya secara sadar dan sukarela Tergugat III, Tergugat IV untuk menyerahkan agunan a quo dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat, tapi sampai Gugatan ini Penggugat daftarkan, Tergugat III, Tergugat IV masih menempati, menguasai fisik agunan a quo tanpa dasar hukum yang sah.

12. Bahwa dengan adanya tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat III, Tergugat IV dengan tidak menyerahkannya agunan a quo kepada Penggugat menyebabkan Penggugat harus menanggung beban hutang Tergugat I, Tergugat II, yaitu dengan sisa pokok hutang sebesar **Rp.333.790.461,-** dan jumlah seluruh tunggakan bunga, bunga berjalan dan denda sampai gugatan ini didaftarkan dengan perincian sebagai berikut:

- a) Tunggakan Bunga Rp. 106.599.581,-
- b) Bunga berjalan Rp. 7.548.957,-
- c) Denda Rp. 145.276.106,-

Total **Rp. 259.426,644,-**

Sisa Pokok Hutang Rp.333.790.461,- + Tunggakan Rp.259.426,644,- = Rp.593.217.105 (jumlah seluruh kewajiban Tergugat I, Tergugat II kepada Penggugat);

13. Bahwa dengan adanya beban hutang pinjaman yang ditinggalkan oleh Tergugat I, Tergugat II terhadap Penggugat, membuat Penggugat mengalami kerugian secara materiil maupun immateriil, apalagi agunan a quo telah diserahkan secara sukarela oleh Tergugat I, Tergugat II kepada Penggugat, dan Penggugat juga telah memberikan Surat Keterangan Lunas kepada Tergugat I, Tergugat II, tetapi secara fisik agunan a quo tidak dapat dikuasai maupun dijual secara cepat oleh Penggugat;

14. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat III, Tergugat IV yang telah menempati/ menguasai agunan a quo, membuat agunan a quo kurang diminati, terbukti dengan telah dilakukan beberapa kali Lelang maupun penjualan secara non lelang kurang ada peminatnya, hal tersebut berdasarkan informasi yang Penggugat peroleh dari masyarakat umum yang menanyakan terhadap agunan a quo, dikarenakan agunan a quo masih dikuasai/didiami oleh Tergugat III, Tergugat IV, maka calon-calon peminat agunan a quo banyak yang mundur untuk membelinya;

15. Bahwa Pemohon sudah berusaha untuk menyelesaikan perkara ini dengan cara damai maupun secara kekeluargaan, memberi teguran secara lisan, tertulis, somasi bahkan meminta secara sukarela agar segera Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk segera menyerahkan, mengosongkan obyek agunan a quo namun hal tersebut selalu diabaikan oleh Para Tergugat;

16. Bahwa Tergugat I, Tergugat III, beritikad tidak baik, dengan menggugat Penggugat di PN Pontianak dengan Register Perkara No.88/Pdt.G/2019/PN Ptk, dengan amar putusannya berbunyi:

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat/Tergugat Intervensi II (Penggugat);

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Perkara Intervensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat Intervensi/Intervenient tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Intervensi :

- Menghukum Penggugat (Tergugat I)/Tergugat Intervensi I untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.241.000,- (satu juta duaratus empatpuluh satu ribu rupiah);

Dan kemudian Tergugat I banding ke Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Register Perkara No.83/PDT/2020/PT PTK, dengan amar putusannya berbunyi ;

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat/Tergugat Intervensi I tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak No.88/Pdt.G/2019/PN.Ptk, tertanggal 4 Agustus 2020;
- Menghukum Pemanding semula Penggugat/Tergugat Intervensi I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Dan kemudian Tergugat I mengajukan Permohonan Kasasi pada tanggal 23 November 2020, dan berdasarkan Penetapan tertanggal 08 Desember 2020, menetapkan sebagai berikut:

- Menyatakan bahwa permohonan Kasasi yang telah diajukan oleh Sofyan, S.H, selaku kuasa Andi Lahi sebagai Penggugat/Pemanding tidak dapat diterima;
- Menyatakan bahwa berkas perkara tersebut tidak dikirim ke Mahkamah Agung Republik Indonesia;
- Memerintahkan agar penetapan ini dilampirkan dalam berkas perkara tersebut;

Dengan demikian perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

17. Bahwa Penggugat sudah tidak bisa membiarkan perkara ini berlarut-larut dan tidak ada penyelesaiannya, karena akan sangat merugikan Penggugat sebagai Perbankan yang selalu menjaga kepercayaan masyarakat yang

Halaman 7 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN.Ptk



dananya dipercayakan kepada Penggugat, oleh sebab itu Penggugat terpaksa mengajukan Gugatan Ingkar Janji/Wanprestasi ini ke Pengadilan Negeri Pontianak;

18. Bahwa agar Para Tergugat tidak menghindari dari tanggung jawabnya dalam perkara a quo, maka Penggugat mohon diletakkan Sita Jaminan (Consevoir Beslag) atas harta kekayaan Tergugat I Tergugat II, berupa : Tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya dengan Nomor Sertipikat Hak Milik Nomor: 1610/Siantan Tengah, Surat Ukur Tanggal 30 Januari 2004, Nomor:49/Siantan Tengah/2004, dengan luas tanah 161 M2 (seratus enam puluh satu meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 14.01.04.02.01458, terletak di Jalan Parit Pangeran Komplek BTN Citra Sejahtera No.G.15, Kelurahan Siantan Tengah, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat terdaftar dan tercatat atas nama Tergugat I;

19. Bahwa agar Para Tergugat mau melaksanakan putusan ini secara sukarela dan telah berkekuatan hukum tetap adalah wajar dan patut menurut hukum Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya sejak putusan ini diucapkan sampai berkekuatan hukum tetap;

20. Bahwa oleh karena gugatan ini memiliki alasan hukum yang kuat serta didukung dengan bukti-bukti yang otentik, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar dalam putusannya juga sekaligus berkenan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun ada bantahan/verzet, banding dan kasasi;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum tersebut diatas seluruhnya, Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak, Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah Ingkar Janji/Wanprestasi;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No.521/2018, Tanggal 13 November 2018, Akta Perjanjian Kredit No.87, Tanggal 13 November 2018, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.55, Tanggal 15 Mei 2019, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.223/2019, Tanggal 15 Mei 2019, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I adalah sah dan berkekuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Akta Pernyataan Pengosongan No.35, tanggal 21 Mei 2019, Akta Penyerahan Agunan Secara Sukarela No.36, tanggal 21 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No.37, Tanggal 21 Mei 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menyatakan Sita Jaminan Sah dan Berharga terhadap harta kekayaan Tergugat I, Tergugat II, sesuai Posita 18;
6. Menyatakan Putusan Perkara Tingkat Pertama No.88/Pdt.G/2019/PN Ptk, Putusan Tingkat Banding No.83/PDT/2020/PT PTK, Penetapan Kasasi Tanggal 08 Desember 2020, adalah sah dan berkekuatan hukum;
7. Menghukum Para Tergugat, maupun pihak-pihak lainnya yang menguasai obyek jaminan dengan Nomor Sertifikat Hak Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1610/Siantan Tengah, Surat Ukur Tanggal 30 Januari 2004, Nomor:49/Siantan Tengah/2004, dengan luas tanah 161 M2 (seratus enampuluh satu meter persegi), Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB): 14.01.04.02.01458, yang dikeluarkan/diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak, tanggal 04 Februari 2004, terdaftar atas nama Tergugat I, yang dikenal dengan Jalan Parit Pangeran Komplek BTN Citra Sejahtera No.G.15, Kelurahan Siantan Tengah, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak, agar segera menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dan bila perlu dengan bantuan alat negara;
8. Menghukum Para Tergugat, secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya akibat keterlambatannya Para Tergugat dalam melaksanakan putusan ini;
9. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan Perkara a *quo*;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Atau; apabila Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap Kuasanya tersebut, Para Tergugat menghadap Kuasanya tersebut sedangkan Turut Tergugat I dan turut Tergugat II tidak pernah hadir ataupun mengirim Kuasanya ke persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk MOCH.

Halaman 9 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN.Ptk

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

NUR AZIZI, S.H. M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pontianak, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 24 Maret 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya;

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa gugatan Penggugat osbcuur libel (Kabur);

Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya tidak menyebutkan dengan jelas obyek yang dijadikan agunan kredit yang dimaksudkan dalam perkara a quo. Hanya menyebutkan sebuah rumah tempat tinggal milik Tergugat III dan IV yang dijual kepada Tergugat I dan II akan tetapi tidak menyebutkan dan atau beserta sebidang tanahnya;

2. Bahwa Gugatan Kurang Pihak;

Bahwa Penggugat tidak menjadikan BPN / Kantor Pertanahan Kota Pontianak sebagai pihak dalam perkara a quo. Hal ini karena sertifikat Hak milik atas nama Tergugat III katanya sudah dibaliknamakan menjadi Nama Tergugat I. Bahwa Tergugat III dan IV punya kepentingan hukum untuk mengetahui dan mendengar langsung dalam perkara a quo dari instansi Pemerintah yang berwenang untuk itu apakah memang benar sertifikat atas nama Tergugat III sudah dibalik namakan menjadi Nama Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang disampaikan dalam jawaban gugatan ini merupakan satukesatuan yang tak terpisahkan dengan Eksepsi dalam perkara aquo;

2. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas apa-apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui oleh Para Tergugat;

3. Bahwa Para Tergugat membenarkan apa-apa yang telah disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya mulai dari posita 1 sampai dengan posita 16;

Halaman 10 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN.Ptk



4. Para Tergugat tidak membenarkan dan atau tidak sependapat dengan apa-apa yang telah disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya dalam posita 17,18,19,20;

Berdasarkan jawaban para Tergugat tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memutuskan perkara ini untuk dapat memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti bukti surat berupa:

1. Fotokopi Aplikasi permohonan kredit, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi KTP penjual, KK Penjual, akta nikah penjual, fotokopi dari fotokopi, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi KTP pembeli, KK pembeli, Akta Nikah Pembeli, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Persetujuan prinsip kredit (SPPK) Np. 174/SPPK/UNIV/X/2018, sesuai aslinya, tanggal 31 Maret 2017, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Akta Jual Beli No. 521/2018 tanggal 13 November 2018, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Foto saat penandatanganan Akta Jual Beli No. 521/2018 , sesuai print foto, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Akta Perjanjian Kredit No 86 tanggal 13 November 2018, sesuai aslinya, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 87 tanggal 13 November 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 223/2019 tanggal 15 Mei 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Sertifikat Hak tanggungan No. 1464/2019 tanggal 29 Mei 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1610/Siantan tengah, Surat Ukur tanggal 30 Januari 2004, No. 49/S tengah 2004 dengan luas 161 m2 tercatat atas nama Andi Lahi dan dibebani Hak Tanggungan, sesuai aslinya, diberi tanda P-11;



12. Fotokopi Surat Peringatan I (pertama) No. 2905/UK-COL/II/2019 tanggal 26 Februari 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Surat Peringatan II (kedua) No. 2962/UK-COL/III/2019 tanggal 19 Maret 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Surat Peringatan III (ketiga) dan panggilan No. 3019/UK-COL/III/2019 tanggal 05 April 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Surat Panggilan No. 004/UK-COL/VI/2019 tanggal 10 Juni 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Surat Plang/Penyemprotan Jaminan No.003/UK-COLL/V/2019, Tanggal 03 Mei 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Surat Somasi No. 007/AME/IX/2019 tanggal 25 September 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi bukti tanda terima surat somasi pengiriman melalui Kantor Pos ke alamat Tergugat I (Andi Lahi), sesuai aslinya, diberi tanda P-18;
19. Fotokopi Surat Somasi No. 007/AME/IX/2019 tanggal 25 September 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-19;
20. Fotokopi Bukti Tanda Terima Surat Somsu pengiriman melalui Kantor Pos ke alamat Tergugat III (Anton), sesuai aslinya, diberi tanda P-20;
21. Fotokopi Surat Lembar Kunjungan Harian (LKH) yang ditandatangani Tergugat I mauun pasangan hidup Tergugat II di Imbar kunjungan nasabah pada saat petugas dari Penggugat menemui/mengunjungi Tergugat I mauun Tergugat III, sesuai aslinya, diberi tanda P-21;
22. Fotokopi Surat Pernyataan Janji Bayar sebesar Rp. 10juta tanggal 10 Mei 2019 tidak terealisasi yang dibuat pada tanggal 7 Mei 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-22;
23. Fotokopi Surat Pernyataan Janji Bayar sebesar Rp. 11,5juta tanggal 27 Juni 2019 tidak terealisasi yang dibuat pada tanggal 19 Juni 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-23;
24. Fotokopi Surat Pernyataan Janji Bayar sebesar Rp. 68.599.998 tanggal 20 Agustus 2019 tidak terealisasi yang dibuat pada tanggal 20 Juni 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-24;
25. Fotokopi Surat Tanda Terima Panggilan, No. 004/UK-COL/VI/2019 tanggal 20 Juni 2019, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-25;
26. Fotokopi Surat Panggilan No. 004/UK-COL/VI/2019, tanggal 20 Juni 2019 yang ditembuskan ke yang menghuni agunan (Anton/Tergugat III), sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-26;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Fotokopi tanda terima pengiriman melalui/via kantor pos terhadap surat panggilan No. 004/UK-COL/VI/2019 kepada Tergugat III, sesuai aslinya, diberi tanda P-27;
28. Fotokopi Surat Borgotocht (penjamin pribadi) tanggal 31 Mei 2019, sesuai dengan aslinya, sesuai aslinya, diberi tanda P-28;
29. Fotokopi Surat Pernyataan janji bayar yang dibuat oleh Asep Hidayat pada tanggal 31 Mei 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-29;
30. Fotokopi KTP atas nama Asep Hidayat, sesuai aslinya, diberi tanda P-30;
31. Fotokopi penandatanganan Borgotocht (penjamin pribadi) oleh Asep Hidayat, sesuai aslinya, diberi tanda P-31;
32. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Obyek Lelang, No:019/UK-COLL/III/2020, Tanggal 19 Februari 2020, di Postkan ke CV.Tri Karya, sesuai aslinya, diberi tanda P-32;
33. Fotokopi Surat Pernyataan Penyerahan Agunan Secara sukarela tanggal 21 mei 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-33;
34. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 21 Mei 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-34;
35. Fotokopi Surat Perjanjian tentang pengosongan tanggal 21 Mei 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-35;
36. Fotokopi penandatanganan surat perjanjian tentang pengosongan oleh Tergugat III, Tergugat IV, sesuai aslinya, diberi tanda P-36;
37. Fotokopi Surat Berita Acara Penyerahan Barang Jaminan tanggal 21 mei 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-37;
38. Fotokopi Surat Berita Acara Penyerahan Kunci Rumah tanggal 21 mei 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-38;
39. Fotokopi Surat Akta Pernyataan Pengosongan No. 35 tanggal 21 Mei 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-39;
40. Fotokopi Surat Akta Penyerahan Agunan secara sukarela No. 36 tanggal 21 Mei 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-40;
41. Fotokopi Surat akta Kuasa Menjual No. 37 tanggal 21 Mei 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-41;
42. Fotokopi penandatanganan akta pengosongan, akta penyerahan agunan secara sukarela, akta kuasa menjual, sesuai aslinya, diberi tanda P-42;
43. Fotokopi Surat pemberitahuan pengosongan jaminan No. 001/UK-COLL/VI/2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-43;
44. Fotokopi Surat pemberitahuan pengosongan jaminan No. 001/UK-COLL/VI/2019 tanggal 14 Juni 2019, sesuai aslinya, diberi tanda P-44;

Halaman 13 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN.Ptk



45. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pengosongan Jaminan No. 001/UK-COLL/VI/2019, tanggal 14 Juni 2019 yang ditembuskan Ketua RT setempat (agunan/jaminan), sesuai aslinya, diberi tanda P-47;
46. Fotokopi Surat Pemberitahuan Kunjungan kepada Debitur bermasalah dan ke agunan No. 009/AME/IX/2019 yang ditembuskan ke Kantor Polsek Pontianak Utara, sesuai aslinya, diberi tanda P-46;
47. Fotokopi foto ke agunan, menegur menghimbau agar Tergugat I dan Tergugat III secara sukarela mengosongkan obyek SHM 1610/Siantan Tengah, sesuai hasil print foto, diberi tanda P-47;
48. Fotokopi Surat Putusan No. 88/Pdt.G/2019/PN.Ptk antara Andi Lahi melawan PT BPR Universal Kalbar, sesuai aslinya, diberi tanda P-48;
49. Fotokopi Surat Putusan No. 83/PDT/2020/PT PTK antara Andi Lahi melawan PT BPR Universal Kalbar, sesuai print direktori putusan MA RI, diberi tanda P- 49;

Bahwa Surat surat bukti tersebut berupa fotokopi dan sudah sesuai dengan aslinya dan bukti surat mana semuanya telah diberi materai secukupnya menurut Undang-Undang sehingga bukti-bukti ini dapat dijadikan sebagai alat bukti.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara ini tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dipersidangan tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 03 Jun 2021 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak tidak mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa selain mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat, Para Tergugat juga mengajukan Eksepsi, yang masing-masing akan dipertimbangkan sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat osbcuur libel (Kabur);

Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya tidak menyebutkan dengan jelas obyek yang dijadikan agunan kredit yang dimaksudkan dalam perkara *a quo*. Hanya menyebutkan sebuah rumah tempat tinggal milik Tergugat III



dan IV yang dijual kepada Tergugat I dan II akan tetapi tidak menyebutkan dan atau beserta sebidang tanahnya;

2. Bahwa Gugatan Kurang Pihak;

Bahwa Penggugat tidak menjadikan BPN / Kantor Pertanahan Kota Pontianak sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Hal ini karena sertifikat Hak milik atas nama Tergugat III katanya sudah dibaliknamakan menjadi Nama Tergugat I. Bahwa Tergugat III dan IV punya kepentingan hukum untuk mengetahui dan mendengar langsung dalam perkara *a quo* dari instansi Pemerintah yang berwenang untuk itu apakah memang benar sertifikat atas nama Tergugat III sudah dibalik namakan menjadi Nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat maka Penggugat menanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat menolak eksepsi poin 1, karena dalam gugatannya telah jelas Penggugat menguraikan nomor sertifikat Hak Milik dan letak obyek agunan;

2. Bahwa tidak ada korelasi menarik BPN sebagai pihak karena gugatan sengketa *aquo* adalah mengenai ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa apa yang diuraikan Para Tergugat dalam eksepsi pada pokoknya berkaitan dengan gugatan Penggugat kabur karena tidak menyebutkan dengan jelas obyek yang dijadikan agunan kredit dan tidak menjadikan BPN / Kantor Pertanahan Kota Pontianak sebagai pihak dalam perkara *a quo* menurut hemat Majelis hal tersebut telah masuk pada materi pokok perkara gugatan Penggugat yang masih perlu pembuktian, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat akan mempertimbangkan di dalam pokok perkaranya, sehingga dengan demikian eksepsi keseluruhan Para Tergugat harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan perjanjian kredit dengan plafond sebesar Rp. 350.000.000,- (tigaratus limapuluh juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1610/Siantan Tengah, Surat Ukur Tanggal 30 Januari 2004, Nomor:49/Siantan Tengah/2004, dengan luas tanah 161 M2 (seratus enampuluh satu meter persegi), Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 14.01.04.02.01458, terletak di Jalan Parit Pangeran Komplek BTN Citra Sejahtera No.G.15, Kelurahan Siantan Tengah, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak, yang pada waktu itu masih tercatat atas nama Tergugat III dan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Para Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat membenarkan apa-apa yang telah disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya mulai dari posita 1 sampai dengan posita 16 akan tetapi Para Tergugat tidak membenarkan dan atau tidak sependapat dengan apa-apa yang telah disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya dalam posita 17,18,19,20;

Menimbang, bahwa Majelis mencermati jawaban Para Tergugat yang membenarkan dan mengakui dalil-dalil gugatan Penggugat, hal ini dapat memenuhi pengertian "pengakuan" yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana sebagai alat bukti berdasar Pasal 174-176 HIR dan pasal 1923 KUHPerdara, dimana pengakuan adalah alat bukti berupa pernyataan/keterangan yang dikemukakan salah satu pihak kepada pihak yang lain dalam proses pemeriksaan yang dilakukan di muka hakim dalam persidangan, dimana pengakuan tersebut berisi keterangan bahwa apa yang didalilkan lawan benar sebagian atau seluruhnya;

Menimbang, bahwa walaupun adanya pengakuan dari Para Tergugat yang membenarkan dalil pokok Penggugat akan tetapi karena Penggugat telah mendalilkan maka Penggugat berdasarkan Pasal 283 RBg berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut dan Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalil gugatan Penggugat tidak bertentangan dengan hukum dan mempunyai dasar hukum untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I, Tergugat II, merupakan Debitur Penggugat yang mengajukan permohonan kredit kepada Penggugat, sebagaimana di dalam Aplikasi Permohonan Kredit, tertanggal 18 Oktober 2018, yang telah di tandatangi oleh Tergugat I dan Tergugat II, dan tujuan Pinjaman yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, digunakan untuk pembelian rumah milik Tergugat III Tergugat IV, dan disetujui oleh Pemohon dengan Plafond/Pinjaman Kredit sebesar Rp. 350.000.000,- (tigaratus limapuluh juta rupiah) (*vide* bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-6);

Menimbang, bahwa berdasarkan berdasarkan bukti P-5 berupa Surat Akta Jual Beli No. 521/2018 tanggal 13 November 2018 dan bukti P-6 berupa Foto saat penandatanganan Akta Jual Beli No. 521/2018, adalah untuk membuktikan penjualan/peralihan agunan *a quo* dari Tergugat III, Tergugat IV kepada Tergugat I, maka ditandatangani Akta Jual Beli No.521/2018, tanggal 13 November 2018, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Pontianak, yang mana Akta Jual Beli *a quo*

Halaman 16 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN.Ptk



juga menjadi bukti bahwa Jual Beli tersebut telah dilangsungkan secara terang dan tunai dihadapan Pejabat yang berwenang membuatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 berupa Surat Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 87 tanggal 13 November 2019, bukti P-9 berupa Surat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 223/2019 tanggal 15 Mei 2019, bukti P-10 berupa Surat Sertifikat Hak tanggungan No. 1464/2019 tanggal 29 Mei 2019, bukti P-11 berupa Sertifikat Hak Milik No. 1610/Siantan tengah, Surat Ukur tanggal 30 Januari 2004, No. 49/S tengah 2004 dengan luas 161 m2 tercatat atas nama Andi Lahi dan dibebani Hak Tanggungan adalah bukti untuk mengikat agunan *a quo* yang diperoleh oleh Tergugat I, Tergugat II melalui proses Jual Beli diantara Tergugat I dan Tergugat III, maka Tergugat I, Tergugat II menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.87, Tanggal 13 November 2018, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, yang dilanjutkan dengan pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.223/2019, Tanggal 15 Mei 2019;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dengan berjalannya kredit Tergugat I, Tergugat II, kondisi pembayaran Tergugat I, Tergugat II pada bulan Februari 2019 mulai menunggak dan pada bulan April 2019 Tergugat I, Tergugat II tidak pernah lagi melakukan pembayaran angsuran kredit kepada Penggugat, atas kondisi pembayaran Tergugat I, Tergugat II yang menunggak tersebut, Penggugat telah memberikan himbauan, teguran dan/atau peringatan baik secara lisan maupun tertulis kepada Tergugat I, Tergugat II, dan adanya kesengajaan dari Tergugat I, Tergugat II untuk menghindari /menyelesaikan kewajibannya, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya surat-surat teguran/peringatan yang dilayangkan/dikirim oleh Penggugat (vide bukti P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 berupa Akta Perjanjian Kredit No.86, tertanggal 13 November 2018, yang telah ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat II dengan Penggugat disepakati didalam Pasal 8, Poin 8.1 "Nasabah sepakat bahwa Bank berhak untuk menagih pelunasan hutang pokok berikut bunga, provisi, denda, dan biaya-biaya lainnya kepada Nasabah, apabila Nasabah dinyatakan Cidera Janji yakni terjadinya satu hal atau lebih hal-hal dibawah ini:

20.1. *Nasabah tidak membayar kewajiban kredit tepat pada waktunya dan dengan cara sebagaimana mestinya, serta Bank telah melaksanakan prosedur pemberian Surat Peringatan Pertama (SP 1), Surat Peringatan Kedua (SP II) dan Surat Peringatan (SP III) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Perjanjian Kredit ini, maka dalam hal demikian lewatnya waktu saja telah menjadi bukti yang sah dan menyakinkan bahwa Nasabah melalaikan kewajibannya.*



Menimbang, bahwa yang dimaksud Wanprestasi atau cidera janji adalah kondisi dimana debitur tidak dapat melaksanakan kewajiban prestasinya yang ditentukan di dalam perikatan khususnya perjanjian dan bentuk-bentuk wanprestasi dapat berupa:

1. Terdapat pihak yang tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan;
2. Melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya;
3. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat; atau
4. Salah satu pihak yang terikat kontrak melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian tersebut di atas dihubungkan dengan fakta hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan dalam bukti P-7 berupa Akta Perjanjian Kredit No 86 tanggal 13 November 2018, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II termasuk perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV apakah melakukan perbuatan wanprestasi juga, Majelis mencermati dan melihat bukti surat bertanda P-5 berupa Akta Jual Beli No. 521/2018 tanggal 13 November 2018 antara Tergugat I dengan Tergugat III yang bersesuaian dengan bukti P-39, P-40, P-41 dan P-42 dimana bukti-bukti tersebut adalah Akta Pernyataan Pengosongan No.35, tanggal 21 Mei 2019, Akta Penyerahan Agunan Secara Sukarela No.36, tanggal 21 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No.37, Tanggal 21 Mei 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II akan tetapi senyatanya walaupun agunan secara formil sudah dijual dari Tergugat III kepada Tergugat I akan tetapi ketika Penggugat ingin mengganti kunci-kunci agunan tersebut, ternyata telah dikunci/digembok oleh Tergugat III, Tergugat IV, sehingga atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III, Tergugat IV tersebut termasuk dalam perbuatan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam Akta Jual Beli No. 521/2018 tanggal 13 November 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas bahwa telah terbukti Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan wanprestasi, sehingga dengan demikian petitum angka 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi, maka pihak Penggugat dipandang telah mampu membuktikan dalil pokok gugatannya, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan tuntutan-tuntutan pihak Penggugat, sebagaimana akan dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 dan 4 dari Penggugat, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa Para Tegugat telah terbukti wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana bukti P-5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan P-7 maka semua akta yaitu akta Jual Beli No.521/2018, Tanggal 13 November 2018, Akta Perjanjian Kredit No.87, Tanggal 13 November 2018, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.55, Tanggal 15 Mei 2019, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.223/2019, Tanggal 15 Mei 2019, Akta Pernyataan Pengosongan No.35, tanggal 21 Mei 2019, Akta Penyerahan Agunan Secara Sukarela No.36, tanggal 21 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No.37, Tanggal 21 Mei 2019, adalah sah dan berkekuatan hukum, sehingga dengan demikian petitum angka 5 dan angka 6 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum Penggugat angka 5 mengenai sita jaminan, karena dalam perkara *a quo* Majelis tidak meletakkan sita jaminan Tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya dengan Nomor Sertipikat Hak Milik Nomor: 1610/Siantan Tengah, terletak di Jalan Parit Pangeran Komplek BTN Citra Sejahtera No.G.15, Kelurahan Siantan Tengah, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, maka harus dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 6 yang menyatakan Putusan Perkara Tingkat Pertama No.88/Pdt.G/2019/PN Ptk, Putusan Tingkat Banding No.83/PDT/2020/PT PTK, Penetapan Kasasi Tanggal 08 Desember 2020, adalah sah dan berkekuatan hukum, oleh karena putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap maka harus dinyatakan sah, sehingga dengan demikian petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 dari Penggugat, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa Para Tergugat telah terbukti wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana bukti P-5 dan P-7 maka menghukum Para Tergugat, maupun pihak-pihak lainnya yang menguasai obyek jaminan dengan Nomor Sertifikat Hak Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1610/Siantan Tengah, Surat Ukur Tanggal 30 Januari 2004, Nomor:49/Siantan Tengah/2004, dengan luas tanah 161 M2 (seratus enam puluh satu meter persegi), Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB): 14.01.04.02.01458, yang dikeluarkan/diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak, tanggal 04 Februari 2004, terdaftar atas nama Tergugat I, yang dikenal dengan Jalan Parit Pangeran Komplek BTN Citra Sejahtera No.G.15, Kelurahan Siantan Tengah, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak, agar segera menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dan bila perlu dengan bantuan alat negara, sehingga dengan demikian petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 dari Penggugat, Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,00,- (satu juta rupiah)

Halaman 19 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN.Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap hari keterlambatannya melaksanakan keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga petitum angka 8 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 dari Penggugat, oleh karena Para Tergugat telah terbukti wanprestasi maka Para Turut Tergugat harus dihukum untuk mematuhi Putusan Perkara *a quo*, sehingga petitum angka 9 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengabulkan sebagian dari petitum Penggugat, maka terhadap petitum angka 1 gugatan *a quo* tersebut haruslah dinyatakan dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa dikarenakan Para Tergugat adalah pihak yang kalah, maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini, serta ketentuan perundang-undangan dan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah Ingkar Janji/Wanprestasi;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No.521/2018, Tanggal 13 November 2018, Akta Perjanjian Kredit No.87, Tanggal 13 November 2018, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No.55, Tanggal 15 Mei 2019, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.223/2019, Tanggal 15 Mei 2019, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Akta Pernyataan Pengosongan No.35, tanggal 21 Mei 2019, Akta Penyerahan Agunan Secara Sukarela No.36, tanggal 21 Mei 2019, Akta Kuasa Menjual No.37, Tanggal 21 Mei 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menyatakan Putusan Perkara Tingkat Pertama No.88/Pdt.G/2019/PN Ptk, Putusan Tingkat Banding No.83/PDT/2020/PT PTK, Penetapan Kasasi Tanggal 08 Desember 2020, adalah sah dan berkekuatan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat, maupun pihak-pihak lainnya yang menguasai obyek jaminan dengan Nomor Sertifikat Hak Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1610/Siantan Tengah, Surat Ukur Tanggal 30 Januari 2004, Nomor:49/Siantan Tengah/2004, dengan luas tanah 161 M2 (seratus enam puluh satu meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 14.01.04.02.01458, yang dikeluarkan/diberikan oleh Kantor

Halaman 20 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN.Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Pontianak, tanggal 04 Februari 2004, terdaftar atas nama Tergugat I, yang dikenal dengan Jalan Parit Pangeran Komplek BTN Citra Sejahtera No.G.15, Kelurahan Siantan Tengah, Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak, agar segera menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dan bila perlu dengan bantuan alat negara;

7. Menghukum Para Tergugat, secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya akibat keterlambatannya Para Tergugat dalam melaksanakan putusan ini;

8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan Perkara *a quo*;

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.845.000,00 (Dua juta delapan ratus empat puluh lima ribu Rupiah);

10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, pada Hari Senin 21 Juni 2021, oleh kami, AKHMAD FIJIARSYAH JOKO SUTRISNO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. RIYA NOVITA, S.H. M.H., dan RENDRA, S.H. M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Ptk., tanggal 02 Februari 2021, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada Hari Rabu, tanggal 30 Juni 2021 oleh Majelis Hakim Tersebut dengan dihadiri oleh IRINE RELAWATY, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

AKHMAD FIJIARSYAH JOKO SUTRISNO, S.H.

M.H.

Dr. RIYA NOVITA, S.H. M.H.

RENDRA, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 21 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN.Ptk



IRINE RELAWATY, S.H.

Perincian biaya:

- PNBP Pendaftaran	Rp.	30.000,00
- Biaya Proses	Rp.	50.000,00
- Biaya Panggilan	Rp.	1.650.000,00
- PNBP Panggilan	Rp.	60.000,00
- Biaya PS	Rp.	1.025.000,00
- PNBP PS	Rp.	10.000,00
- Biaya Materai	Rp.	10.000,00
- Hak Redaksi	Rp.	10.000,00

J u m l a h Rp. 2.845.000,00 (Dua juta delapan ratus empat puluh
lima ribu Rupiah);