



PUTUSAN

Nomor 286/Pdt.G/2024/PN Ptk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pontianak yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT BPR UNIVERSAL KALBAR, yang diwakili oleh Direktur Utama Raja Pidari Sinaga, berkedudukan di Jalan Sultan Abdurrahman Nomor 52, Kelurahan Akcaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dafid Nego Hatoguan Sinaga, S.H. dan Siprianus S, H., Legal Officer PT BPR Universal Kalbar, berkantor di Jalan Sultan Abdurrahman Nomor 52, Kelurahan Akcaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 283/IM/LEG/IX/2024 tanggal 26 September 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan Nomor Register 965/SK.Pdt/2024/PN Ptk pada tanggal 30 Oktober 2024, sebagai **Penggugat**;

I a w a n

MARSIHAT, bertempat tinggal di Jalan Perumnas I, Gang Lais No. 20, RT. 003, RW. 026, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, sebagai **Tergugat I**;

MISWATI, bertempat tinggal di Jalan Perumnas I, Gang Lais No. 20, RT. 003, RW. 026, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, sebagai **Tergugat II**;

NOTARIS & PPAT JOKO HALOMOAN PANGIHUTAN MARBUN, S.H., M.Kn., bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani 1 – Jalan Sepakat II, Komplek Ruko Griya Sepakat Indah No.1, Kelurahan Bansir Darat, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, sebagai **Turut Tergugat**;

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

Halaman 1 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/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)



Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya 10 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 24 Oktober 2024 dengan Nomor Register 286/Pdt.G/2024/PN Ptk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Tergugat telah mengajukan permohonan kredit kepada Penggugat sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana tersebut dalam Formulir Aplikasi Permohonan Kredit yang telah ditandatangani tanggal 09 Agustus 2019;
2. Bahwa selanjutnya permohonan kredit yang diajukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat sebagaimana pada poin 1 a quo, dilakukan proses lebih lanjut dan akhirnya Penggugat dapat memberikan penawaran dengan pinjaman sebesar Rp.220.000.000,- (duaratus dua puluh juta rupiah) dengan syarat dan ketentuan sebagaimana diuraikan di dalam Surat Persetujuan Prinsip Kredit (SPPK) No:122/SPPK/UNIV/VIII/2019, tanggal 23 Agustus 2019, hal mana telah disetujui dan ditandatangani oleh Para Tergugat;
3. Bahwa tindak lanjut dari poin 2 tersebut diantara Penggugat dan Para Tergugat dibuat dan ditandatangani Perjanjian Kredit No.127/KA/19, tanggal 23 Agustus 2019, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - Jumlah Pinjaman : Rp.220.000.000, (duaratus dua puluh juta rupiah);
 - Jangka Waktu : 5 tahun / 60 (enampuluh) bulan;
 - Jumlah Angsuran : Rp.7.186.667,- (tujuh juta seratus delapan puluh enam ribu enam ratus enampuluh rupiah);
 - Jatuh tempo angsuran : setiap tanggal 23 (duapuluh tiga) tiap-tiap bulannya;
4. Bahwa untuk menjamin kredit a quo, Para Tergugat memberikan jaminan kepada Penggugat, berupa : Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 8542/Sungai Jawi Luar, yang diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal 5 Agustus 1983, No.741/1983, dengan luas tanah 90 M2 (sembilan puluh meter persegi), terletak di Perumnas I Gang Lais No.20 Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, tercatat dan terdaftar atas nama Tergugat II;
5. Bahwa untuk mengikat agunan tersebut, maka diantara Para Tergugat dan Penggugat ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Nomor:67/2019, tanggal 09 September 2019;

Halaman 2 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/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)



6. Bahwa seiring dengan berjalannya kredit Para Tergugat, kondisi pembayaran Para Tergugat, pada bulan April 2020 mulai menunggak atas kondisi pembayaran Para Tergugat yang menunggak tersebut, Penggugat telah memberikan himbauan, teguran dan/atau peringatan baik secara lisan maupun tertulis kepada Para Tergugat dan adanya kesengajaan dari Para Tergugat untuk menghindari /menyelesaikan kewajibannya, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya surat-surat teguran/peringatan yang dilayangkan/dikirim oleh Penggugat, yaitu diantaranya:
- Foto copy Surat Peringatan I (SP 1) No.177/UK-COLL/IV/2020, tanggal 02 April 2020;
 - Foto copy Surat Peringatan II (SP 2) No.125/UK-COLL/IV/2020, tanggal 21 April 2020;
 - Foto copy Surat Peringatan III (SP 3) Dan Panggilan No.092/UK-COLL/IV/2020, tanggal 28 April 2020;
7. Bahwa alasan Para Tergugat menunggak dikarenakan pendapatan Para Tergugat yang menurun yang diakibatkan Dampak Covid-19, sehingga Para Tergugat mengajukan Permohonan Restrukturisasi penurunan angsuran sesuai dengan kemampuan Para Tergugat dan diberikan perpanjangan jangka waktu kredit Pinjamannya sesuai dengan kemampuan Para Tergugat;
8. Bahwa atas persetujuan Restrukturisasi yang diajukan oleh Para Tergugat, maka terbitlah Surat Persetujuan Prinsip Restrukturisasi Kredit (SPPRK) No.098/SPPK/UNIV/VII/2021, Tanggal 19 Juli 2021, dan dituangkan didalam Addendum Perjanjian Kredit No.106/ADD/2021, Tanggal 21 Juli 2021;
9. Bahwa walaupun telah direstrukturisasi, sampai perkara ini didaftarkan ternyata Para Tergugat juga tetap tidak membayar angsurannya kepada Penggugat sesuai dengan Addendum Perjanjian yang telah ditandatangani oleh Para Tergugat, hal ini menunjukkan Itikad buruk Para Tergugat terhadap Penggugat, yang dapat dibuktikan dengan adanya:
- Surat Peringatan I (SP1), No.583/UK-COLL/VI/2022, tanggal 18 Mei 2022;
 - Surat Peringatan II (SP2), No.406/UK-COLL/VI/2022, tanggal 25 Mei 2022;
 - Surat Peringatan III (SP3) dan Panggilan No.291/UK-COLL/VI/2022, tanggal 15 Juni 2022;

Bahwa walaupun telah diperingatkan oleh Penggugat sesuai dengan Surat-surat Peringatan a quo, hingga beberapa kali melalui surat teguran/peringatan akan tetapi Para Tergugat selaku debitur tetap Ingkar Janji/Wanprestasi terhadap hutangnya tersebut;

Halaman 3 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/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)



10. Bahwa di dalam Perjanjian Kredit No.127/KA/19, tanggal 23 Agustus 2019 Jo Addendum Perjanjian Kredit No.106/ADD/2021, Tanggal 21 Juli 2021, yang telah ditandatangani oleh Para Tergugat dengan Penggugat disepakati didalam Pasal 8, Poin 8.1 "Debitur sepakat bahwa Bank berhak untuk menagih pelunasan hutang pokok berikut bunga, provisi, denda, dan biaya-biaya lainnya kepada Debitur, apabila Debitur dinyatakan Cidera Janji yakni terjadinya satu hal atau lebih hal-hal dibawah ini

1. Debitur 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 Debitur melalaikan kewajibannya;

11. Bahwa dikarenakan Para Tergugat 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 Para Tergugat diluar mekanisme Lelang, maka Para Tergugat dengan secara sukarela telah menyerahkan agunan tersebut sebagai kompensasi pelunasan atas hutang Para Tergugat kepada Penggugat, hal ini sesuai dengan Perjanjian Kredit No.127/KA/19, tanggal 23 Agustus 2019 Jo Addendum Perjanjian Kredit No.106/ADD/2021, Tanggal 21 Juli 2021, Pasal 10 Ayat 10.5 yang berbunyi "*dalam hal Debitur atau Pemilik Jaminan, tidak menyelesaikan kewajibannya sehingga keterlambatan pembayaran kewajiban telah melebihi 90 (sembilan puluh) hari kalender atau waktu 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 Debitur/Pemilik Jaminan menyatakan memahami, memberi ijin dan Debitur/Pemilik Jaminan berlangsung dan wakil/petugas tersebut berhak membuat copy dari pembukuan catatan itu*".

Dan kemudian dikarenakan Para Tergugat tidak memiliki kemampuan lagi untuk membayar hutangnya maka Para Tergugat meminta jangka waktu untuk mengosongkan agunan yang menjadi jaminan ditempat Penggugat yang

Halaman 4 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/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)



dibuktikan dengan adanya penyerahan secara sukarela oleh Para Tergugat kepada Penggugat, dibuat dan dibuktikan dengan adanya Akta Penyerahan Jaminan Secara Sukarela Nomor:32, tanggal 31 Agustus 2023, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.33, tanggal 31 Agustus 2023, Surat Kuasa No.34, tanggal 31 Agustus 2023, Akta Perjanjian Pengosongan Dan Kuasa Nomor:35, tanggal 31 Agustus 2023, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;

12. Bahwa dengan adanya penyerahan secara sukarela yang telah ditandatangani oleh Para Tergugat kepada Penggugat, maka Penggugat memberikan Surat Keterangan Lunas yang diserahkan kepada Para Tergugat, 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 Para Tergugat, terdapat klausul yang telah disepakati diantara kedua belah pihak yang isinya antara lain menyatakan:

"bahwa Para Tergugat, bersedia untuk mengosongkan agunan tersebut diatas selambat-lambatnya pada tanggal 11 November 2023, (Pasal 2, Akta Perjanjian Pengosongan Dan Kuasa No.35, tanggal 31 Agustus 2023).

13. Bahwa dengan adanya tindakan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dengan tidak menyerahkan/mengosongkan agunan tersebut kepada Penggugat menyebabkan Penggugat harus menanggung beban hutang Para Tergugat, yaitu dengan sisa pokok hutang sebesar **Rp.297.227.656,- (duratus sembilanpuluh tujuh juta duaratus duapuluh tujuh ribu enamratus limapuluh enam rupiah)**, sesuai didalam Akta Perjanjian Penyerahan Agunan Secara Sukarela Nomor:32, tanggal 31 Agustus 2023 (**halaman 8**), yang telah ditandatangani diantara Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Turut Tergugat;

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

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 Para Tergugat

Halaman 5 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/PN Ptk



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

16. 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 dananya dipercayakan kepada Penggugat, oleh sebab itu Penggugat terpaksa mengajukan Gugatan Ingkar Janji/Wanprestasi ini ke Pengadilan Negeri Pontianak;
17. Bahwa agar Para Tergugat tidak menghindar dari tanggung jawabnya dalam perkara a quo, maka Penggugat mohon diletakkan Sita Jaminan (Consevoir Beslag) atas harta kekayaan Para Tergugat berupa : Tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 8542/Sungai Jawi Luar, yang diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal 5 Agustus 1983, No.741/1983, dengan luas tanah 90 M2 (sembilanpuluh meter persegi), terletak di Perumnas I Gang Lais No.20 Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, tercatat dan terdaftar atas nama Tergugat II;
18. 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.500.000,- (limaratus ribu rupiah)** setiap harinya sejak putusan ini diucapkan sampai berkekuatan hukum tetap;
19. 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:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah Ingkar Janji/Wanprestasi menyerahkan/mengosongkan sebidang tanah berikut bangunan yang

Halaman 6 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt. G/2024/PN Ptk



diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 8542/Sungai Jawi Luar, yang diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal 5 Agustus 1983, No.741/1983, dengan luas tanah 90 M2 (sembilanpuluh meter persegi), terletak di Perumnas I Gang Lais No.20 Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, tercatat dan terdaftar atas nama Tergugat II kepada Penggugat;

3. Menyatakan Akta Penyerahan Jaminan Secara Sukarela Nomor:32, tanggal 31 Agustus 2023, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.33, tanggal 31 Agustus 2023, Surat Kuasa No.34, tanggal 31 Juli 2023, Akta Perjanjian Pengosongan Dan Kuasa Nomor:35, tanggal 31 Agustus 2023, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Sita Jaminan Sah dan Berharga terhadap harta kekayaan Para Tergugat sesuai Posita 17;
5. Menghukum Para Tergugat maupun pihak-pihak lainnya yang menguasai atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya sesuai Sertipikat Hak Milik No. 8542/Sungai Jawi Luar, yang diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal 5 Agustus 1983, No.741/1983, dengan luas tanah 90 M2 (sembilanpuluh meter persegi), terletak di Perumnas I Gang Lais No.20 Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, agar segera menyerahkan kepada Penggugat tanah berikut bangunan tersebut dalam keadaan baik dan kosong dan bila perlu dengan bantuan alat negara;
6. Menghukum Para Tergugat, secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (limaratus ribu rupiah) setiap harinya akibat keterlambatannya Para Tergugat dalam melaksanakan putusan ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk mematuhi Putusan Perkara a quo;
8. 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 ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya Dafid Nego Hatoguan Sinaga, S.H. dan Siprianus S, H., Tergugat I Marsihat dan Tergugat II Miswati datang menghadap

Halaman 7 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/PN Ptk



sendiri di persidangan, sedangkan Turut Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 28 Oktober 2024 (Surat Tercatat), tanggal 31 Oktober 2024 (Surat Tercatat), dan 08 November 2024 (Surat Tercatat) telah dipanggil secara patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya disebabkan suatu halangan yang sah. Oleh karena itu, pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan kehadiran Penggugat dan Para Tergugat tanpa kehadiran Turut Tergugat;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Theresia MS Pessy, S.H., M.H. sebagai Mediator Non-Hakim;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Desember 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil dan sebelum pemeriksaan dilanjutkan, telah dijelaskan dan ditanyakan persetujuannya kepada Para Pihak berkaitan dengan persidangan secara elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik;

Menimbang bahwa Para Pihak menyatakan telah memahami penjelasan mengenai pengertian dan tata cara administrasi perkara di pengadilan secara elektronik dan Para Pihak bersedia untuk beracara secara elektronik, sehingga persidangan dilanjutkan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

Bersama surat ini dengan segala kerendahan hati kami mohon petunjuk kepada pimpinan yang terhormat, Bukan kami tidak mau nambah dari Rp. 100.0000.000,- (Seratus Juta Rupiah) kami sudah berusaha lagi tetapi hasilnya Nol.

Do'a kami besar harapan petunjuk serta kebijaksanaan pimpinan permohonan kami terkabul.

Halaman 8 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/PN Ptk



Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

Bersama surat ini dengan segala kerendahan hati kami mohon petunjuk kepada pimpinan yang terhormat, Bukan kami tidak mau nambah dari Rp. 100.0000.000,- (Seratus Juta Rupiah) kami sudah berusaha lagi tetapi hasilnya Nol.

Do'a kami besar harapan petunjuk serta kebijaksanaan pimpinan permohonan kami terakbul.

Menimbang bahwa Penggugat tidak mengajukan replik meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu, dan karenanya Tergugat juga tidak mengajukan duplik;

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

1. Fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Kredit (SPPK) No. 122/SPPK/UNIV/VIII/2019, tanggal 23 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Perjanjian Kredit No: 127/KA/19, tanggal 23 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Jadwal Pembayaran Angsuran Sebelum Buka Rekening tanggal 23 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Restrukturisasi Kredit (SPPK) No. 265/SPPK/UNIV/X/2020, tanggal 20 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit No: 277/ADD/2020, tanggal 21 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Jadwal Pembayaran Angsuran Sebelum Buka Rekening tanggal 21 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Restrukturisasi Kredit (SPPK) No. 098/SPPK/UNIV/VII/2021, tanggal 19 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit No: 106/ADD/2021, tanggal 21 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Jadwal Pembayaran Angsuran Sebelum Buka Rekening tanggal 21 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, No 24, tanggal 23 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda P-10;

Halaman 9 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/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)



11. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No: 2552/2019 Peringkat Pertama, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 67/2019, tanggal 09/09/2019, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No: 8542/Sungai Jawi Luar, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Akta Penyerahan Jaminan Secara Sukarela No: 32, tanggal 31 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No 33, tanggal 31 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Akta Kuasa untuk Menjual No: 34, tanggal 31 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Akta Perjanjian Pengosongan dan Kuasa No 35, tanggal 31 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Surat Peringatan I (SP1) No. 177/UK-COLL/IV/2020, tanggal 02 April 2020, selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Surat Peringatan II (SP2) No. 125/UK-COLL/IV/2020, tanggal 21 April 2020, selanjutnya diberi tanda P-18;
19. Fotokopi Surat Peringatan III (SP3) dan Panggilan No. 092/UK-COLL/IV/2020, tanggal 28 April 2020, selanjutnya diberi tanda P-19;
20. Fotokopi Surat Peringatan I (SP1) No. 503/UK-COLLV/2022, tanggal 18 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda P-20;
21. Fotokopi Surat Peringatan II (SP2), No. 406/UK-COLLV/2022, tanggal 25 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda P-21;
22. Fotokopi Surat Peringatan III (SP3) dan Panggilan No. 291/UK-COLLVI/2022, tanggal 15 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda P-22;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat yang telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-22 tersebut telah dicocokkan dan dinyatakan sesuai dengan aslinya, serta telah pula diberi materai secukupnya;

Menimbang bahwa Penggugat tidak mengajukan Saksi meskipun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 6171031406670010 atas nama MARSIHAT, selanjutnya diberi tanda T1.1;
2. Print out rekening koran Nasabah PT. BPR Universal Kalbar dengan No. Rekening:1-01970-7 atas nama nasabah MARSIHAT, selanjutnya diberi tanda T1.2;

Halaman 10 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/PN Ptk



3. Fotokopi Kartu Keluarga No. 6171030405110001 atas nama MARSIHAT, selanjutnya diberi tanda T.1.3;
4. Fotokopi Surat Permohonan Tergugat I kepada Pimpinan Mahkamah Agung RI, Pimpinan Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum Pimpinan Pengadilan Tinggi Pontianak, Pimpinan Pengadilan Negeri Pontianak, tanggal 13 Januari 2025, selanjutnya diberi tanda T.1.4

Menimbang bahwa bukti-bukti surat yang telah diberi tanda T.1.-1 sampai dengan T.1.-4 tersebut telah dicocokkan dan dinyatakan sesuai dengan aslinya, serta telah pula diberi materai secukupnya;

Menimbang bahwa Tergugat I tidak mengajukan Saksi walau telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 6171034405810027 atas nama MISWATI, selanjutnya diberi tanda T.2.1;
2. Fotokopi Surat Permohonan Tergugat II kepada Pimpinan Mahkamah Agung RI, Pimpinan Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum Pimpinan Pengadilan Tinggi Pontianak, Pimpinan Pengadilan Negeri Pontianak, tanggal 13 Januari 2025, selanjutnya diberi tanda T.2.2;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat yang telah diberi tanda T.2.-1 sampai dengan T.2.-2 tersebut telah dicocokkan dan dinyatakan sesuai dengan aslinya, serta telah pula diberi materai secukupnya;

Menimbang bahwa Tergugat II tidak mengajukan Saksi walau telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa para pihak telah menyampaikan kesimpulannya secara elektronik;

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

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Para Tergugat yang tidak menyerahkan/mengosongkan sebidang tanah berikut bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. No. 8542/Sungai Jawi Luar, yang diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal 5 Agustus 1983, No.741/1983, dengan luas tanah 90 m² (sembilan puluh meter persegi), terletak di Perumnas I Gang Lais No. 20 Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak,

Halaman 11 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/PN Ptk



Provinsi Kalimantan Barat, tercatat dan terdaftar atas nama Tergugat II kepada Penggugat, sehingga Para Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat terhadap Akta Perjanjian Penyelesaian Pinjaman dengan Penyerahan Jaminan secara Sukarela Nomor 32, tanggal 31 Agustus 2023, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 33, tanggal 31 Agustus 2023, Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 34, tanggal 31 Agustus 2023, dan Akta Perjanjian Pengosongan dan Kuasa Nomor 35, tanggal 31 Agustus 2023;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya masing-masing telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah Para Tergugat tidak menyangkal dalil gugatan Penggugat dan selanjutnya memohon kebijaksanaan Penggugat terhadap kondisi Para Tergugat yang kesulitan untuk membayar sisa tunggakan kepada Penggugat, di mana Para Tergugat baru bisa mengumpulkan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- .Bahwa Para Tergugat telah mengajukan permohonan kredit kepada Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana tersebut dalam Formulir Aplikasi Permohonan Kredit yang telah ditandatangani tanggal 09 Agustus 2019;
- Bahwa selanjutnya permohonan kredit yang diajukan Para Tergugat kepada Penggugat, dilakukan proses lebih lanjut, dan akhirnya Penggugat memberikan penawaran dengan pinjaman sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dengan syarat dan ketentuan sebagaimana diuraikan di dalam Surat Persetujuan Prinsip Kredit (SPPK) No:122/SPPK/UNIV/VIII/2019, tanggal 23 Agustus 2019, hal mana telah disetujui dan ditandatangani oleh Para Tergugat;
- Bahwa tindak lanjut dari poin 2 tersebut diantara Penggugat dan Para Tergugat dibuat dan ditandatangani Perjanjian Kredit No.127/KA/19, tanggal 23 Agustus 2019, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - Jumlah Pinjaman : Rp.220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah);
 - Jangka Waktu : 5 tahun / 60 (enam puluh) bulan;
 - Jumlah Angsuran : Rp.7.186.667,- (tujuh juta seratus delapan puluh enam ribu enam ratus enam puluh rupiah);
 - Jatuh tempo angsuran : setiap tanggal 23 (dua puluh tiga) tiap-tiap bulannya;



- Bahwa untuk menjamin kredit *a quo*, Para Tergugat memberikan jaminan kepada Penggugat, berupa: sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik No. 8542/Sungai Jawi Luar, yang diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal 5 Agustus 1983, No.741/1983, dengan luas tanah 90 M2 (sembilanpuluh meter persegi), terletak di Perumnas I Gang Lais No.20 Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, tercatat dan terdaftar atas nama Tergugat II;
- Bahwa untuk mengikat agunan tersebut, Para Tergugat dan Penggugat menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Nomor:67/2019, tanggal 09 September 2019;
- Bahwa seiring dengan berjalannya kredit Para Tergugat, kondisi pembayaran Para Tergugat, pada bulan April 2020 mulai menunggak atas kondisi pembayaran Para Tergugat yang menunggak tersebut, Penggugat telah memberikan himbauan, teguran dan/atau peringatan baik secara lisan maupun tertulis kepada Para Tergugat dan adanya kesengajaan dari Para Tergugat untuk menghindari /menyelesaikan kewajibannya, melalui surat-surat teguran/peringatan yang dilayangkan/dikirim oleh Penggugat, yaitu:
 - a. Fotokopi Surat Peringatan I (SP 1) No.177/UK-COLL/IV/2020, tanggal 02 April 2020;
 - b. Fotokopi Surat Peringatan II (SP 2) No.125/UK-COLL/IV/2020, tanggal 21 April 2020;
 - c. Fotokopi Surat Peringatan III (SP 3) Dan Panggilan No.092/UK-COLL/IV/2020, tanggal 28 April 2020;
- Bahwa alasan Para Tergugat menunggak dikarenakan pendapatan Para Tergugat yang menurun yang diakibatkan Dampak Covid-19, sehingga Para Tergugat mengajukan Permohonan Restrukturisasi penurunan angsuran sesuai dengan kemampuan Para Tergugat dan diberikan perpanjangan jangka waktu kredit Pinjamannya sesuai dengan kemampuan Para Tergugat;
- Bahwa atas persetujuan Restrukturisasi yang diajukan oleh Para Tergugat, maka terbitlah Surat Persetujuan Prinsip Restrukturisasi Kredit (SPPRK) No.098/SPPK/UNIV/VII/2021, Tanggal 19 Juli 2021, dan dituangkan didalam Addendum Perjanjian Kredit No.106/ADD/2021, Tanggal 21 Juli 2021;
- Bahwa walaupun telah direstrukturisasi, sampai perkara ini didaftarkan ternyata Para Tergugat juga tetap tidak membayar angsurannya kepada Penggugat sesuai dengan Addendum Perjanjian yang telah ditandatangani oleh Para Tergugat;

Halaman 13 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/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)



- Bahwa walaupun telah diperingatkan oleh Penggugat sesuai dengan Surat-surat Peringatan *a quo*, hingga beberapa kali melalui surat teguran/peringatan sebagai berikut:
 - a. Surat Peringatan I (SP1), No.583/UK-COLLV/2022, tanggal 18 Mei 2022;
 - b. Surat Peringatan II (SP2), No.406/UK-COLLV/2022, tanggal 25 Mei 2022;
 - c. Surat Peringatan III (SP3) dan Panggilan No.291/UK-COLLVI/2022, tanggal 15 Juni 2022;akan tetapi Para Tergugat selaku debitur tetap tidak membayar angsurannya kepada Penggugat;
- Bahwa dikarenakan Para Tergugat 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 Para Tergugat diluar mekanisme Lelang, maka Para Tergugat dengan secara sukarela telah menyerahkan agunan tersebut sebagai kompensasi pelunasan atas hutang Para Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa dikarenakan Para Tergugat tidak memiliki kemampuan lagi untuk membayar hutangnya maka Para Tergugat meminta jangka waktu untuk mengosongkan agunan yang menjadi jaminan di tempat Penggugat;
- Bahwa dengan adanya penyerahan secara sukarela yang telah ditandatangani oleh Para Tergugat kepada Penggugat, maka Penggugat memberikan Surat Keterangan Lunas yang diserahkan kepada Para Tergugat;
- Bahwa di dalam surat-surat yang ditandatangani oleh Para Tergugat, terdapat klausul yang telah disepakati diantara kedua belah pihak yang isinya antara lain menyatakan:

"Bahwa Para Tergugat, bersedia untuk mengosongkan agunan tersebut diatas selambat-lambatnya pada tanggal 11 November 2023," (Pasal 2, Akta Perjanjian Pengosongan Dan Kuasa No.35, tanggal 31 Agustus 2023)

- Bahwa dengan adanya tindakan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dengan tidak menyerahkan/mengosongkan agunan tersebut kepada Penggugat menyebabkan Penggugat harus menanggung beban hutang Para Tergugat, yaitu dengan sisa pokok hutang sebesar **Rp.297.227.656,00 (duaratus sembilan puluh tujuh juta dua ratus dua puluh tujuh ribu enam ratus limapuluh enam rupiah)**, sesuai didalam Akta Perjanjian Penyerahan Agunan Secara Sukarela Nomor: 32, tanggal 31 Agustus 2023 (**halaman 8**),

Halaman 14 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/PN Ptk



yang telah ditandatangani diantara Penggugat dan Para Tergugat di hadapan Turut Tergugat;

- 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 Para Tergugat untuk segera menyerahkan, mengosongkan obyek agunan *a quo* namun hal tersebut selalu diabaikan oleh Para Tergugat;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok sengketa antara para pihak dalam perkara ini adalah apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat dengan tidak mengosongkan/menyerahkan sebidang tanah berikut bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. No. 8542/Sungai Jawi Luar, yang diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal 5 Agustus 1983, No.741/1983, dengan luas tanah 90 m² (sembilan puluh meter persegi), terletak di Perumnas I Gang Lais No. 20 Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, tercatat dan terdaftar atas nama Tergugat II sebagaimana telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Penyelesaian Pinjaman dengan Penyerahan Jaminan secara Sukarela Nomor 32, tanggal 31 Agustus 2023, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 33, tanggal 31 Agustus 2023, Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 34, tanggal 31 Agustus 2023, dan Akta Perjanjian Pengosongan dan Kuasa Nomor 35, tanggal 31 Agustus 2023;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah gugatan wanprestasi, maka yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah apakah Akta Perjanjian Penyelesaian Pinjaman dengan Penyerahan Jaminan secara Sukarela Nomor 32, tanggal 31 Agustus 2023, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 33, tanggal 31 Agustus 2023, Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 34, tanggal 31 Agustus 2023, dan Akta Perjanjian Pengosongan dan Kuasa Nomor 35, tanggal 31 Agustus 2023 yang menjadi dasar gugatan Penggugat tersebut adalah sah, dan selanjutnya mengenai wanprestasi itu sendiri;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang telah diajukan oleh Penggugat untuk menguraikan hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat, sebagai berikut:

- Perjanjian Kredit No. 127/KA/19 tanggal 23 Agustus 2019 (bukti P-2);
- Surat Persetujuan Prinsip Restrukturisasi Kredit (SPPK) No. 265/SPPK/UNIV/X/2020 tanggal 20 Oktober 2020 (bukti P-4);

Halaman 15 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/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)



- Addendum Perjanjian Kredit No. 277/ADD/2020 tanggal 21 Oktober 2020 (bukti P-5);
- Surat Persetujuan Prinsip Restrukturisasi Kredit (SPPK) No. 098/SPPK/UNIV/VII/2021 tanggal 19 Juli 2021 (bukti P-7);
- Addendum Perjanjian Kredit No. 106/ADD/2021 tanggal 21 Juli 2021 (bukti P-8);
- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 24 tanggal 23 Agustus 2019 (bukti P-10);
- Sertipikat Hak Tanggungan No. 2552/2019, peringkat pertama, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 67/2019, tanggal 09 September 2019 (bukti P-11);
- Akta Penyerahan Jaminan Secara Sukarela No. 32, tanggal 31 Agustus 2023 (bukti P-13);
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 33 tanggal 31 Agustus 2023 (bukti P-14);
- Akta Kuasa Menjual No. 34 tanggal 31 Agustus 2023 (bukti P-15);
- Akta Perjanjian Pengosongan dan Kuasa No. 35 tanggal 31 Agustus 2023 (bukti P-16);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut di atas, diperoleh fakta-fakta hukum mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat, sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 23 Agustus 2019, Penggugat dengan Tergugat I mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit No. 127/KA/19 (bukti P-2), di mana Penggugat merupakan pihak yang memiliki piutang, Tergugat I merupakan pihak yang memiliki hutang, dan Tergugat II merupakan pihak yang memberikan jaminan atas pelunasan hutang Tergugat I kepada Pengugat;
- Bahwa Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat diikuti oleh suatu perjanjian *accessoir* berupa pembebanan Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No. 8542/Sungai Jawi Luar atas nama Miswati (bukti P-12) sebagai obyek jaminan, sebagaimana tertuang dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 24 (bukti P-10) dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2552/2019, peringkat pertama, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 67/2019, tanggal 09 September 2019 (bukti P-11);
- Bahwa pada tanggal 20 Oktober 2020, Penggugat menyetujui permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan oleh Tergugat I (bukti P-4), yang kemudian

Halaman 16 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/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)



ditindaklanjuti dengan dikeluarkannya Addendum Perjanjian Kredit No. 277/ADD/2020 tanggal 21 Oktober 2020 (bukti P-5);

- Bahwa pada tanggal 19 Juli 2021, Penggugat kembali menyetujui permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan oleh Tergugat I (bukti P-7), yang kemudian ditindaklanjuti dengan dikeluarkannya Addendum Perjanjian Kredit No. 106/ADD/2021 tanggal 21 Juli 2021 (bukti P-8);
- Bahwa oleh karena Tergugat I tidak mampu memenuhi kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada Penggugat sebagaimana telah diperjanjikan, maka pada tanggal 31 Agustus 2023, Penggugat dan Tergugat I—dengan persetujuan Tergugat II sebagai pemilik obyek jaminan—telah mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Penyelesaian Pinjaman dengan Penyerahan Jaminan secara Sukarela No. 32 (bukti P-13), Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 33 (bukti P-14), Kuasa Menjual No. 34 (bukti P-15), dan Perjanjian Pengosongan dan Kuasa No. 35 tanggal (bukti P-16), yang seluruhnya dituangkan dalam suatu akta yang dibuat di hadapan Notaris Joko Halomoan Pangihutan Marbun, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat);
- Bahwa pokok dari keempat perjanjian sebagaimana dituangkan dalam bukti P-13 sampai dengan P-16 tersebut adalah Tergugat I—atas persetujuan Tergugat II—sepakat untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No. 8542/Sungai Jawi Luar atas nama Miswati (bukti P-12) kepada Penggugat sebagai bentuk penyelesaian pelunasan pinjaman Tergugat I kepada Penggugat dengan harga yang disepakati sebesar Rp296.227.646,00 (dua ratus sembilan puluh enam juta dua ratus dua puluh tujuh ribu enam ratus empat puluh enam rupiah), yaitu sejumlah sisa hutang yang belum dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Akta Perjanjian Penyelesaian Pinjaman dengan Penyerahan Jaminan secara Sukarela No. 32, tanggal 31 Agustus 2023, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 33, tanggal 31 Agustus 2023, Akta Kuasa untuk Menjual No. 34, tanggal 31 Agustus 2023, dan Akta Perjanjian Pengosongan dan Kuasa No. 35, tanggal 31 Agustus 2023 sejatinya merupakan perjanjian *accessoir* atau perjanjian ikutan yang timbul sebagai akibat dari Tergugat I yang tidak mampu memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit No. 127/KA/19 tanggal 23 Agustus 2019 sebagai perjanjian pokok;

Halaman 17 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/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)



Menimbang bahwa syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang mana meliputi adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan kausa yang halal;

Menimbang bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata di atas, Majelis Hakim akan terlebih dahulu menilai keabsahan Perjanjian Kredit No. 127/KA/19 tanggal 23 Agustus 2019 sebagai perjanjian pokok yang mengikat Penggugat dengan Para Tergugat serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 24 tanggal 23 Agustus 2019, Sertipikat Hak Tanggungan No. 2552/2019, peringkat pertama, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 67/2019, tanggal 09 September 2019. Dalam perjanjian tersebut, dikaitkan pula dengan bukti T1-1 (Kartu Tanda Penduduk No. 6171031406670010 atas nama Marsihat) dan bukti T2-1 (Kartu Tanda Penduduk No. 6171034405810027 atas nama Miswati), terbukti bahwa Para Pihak dalam perjanjian tersebut merupakan pihak-pihak yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum, dan perjanjian hutang piutang dengan jaminan berupa pembebanan hak tanggungan terhadap sebidang tanah dan bangunan tersebut merupakan perjanjian yang tidak bertentangan dengan hukum dan kepatutan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai keabsahan perjanjian-perjanjian yang menjadi dasar gugatan Penggugat, yaitu Akta Perjanjian Penyelesaian Pinjaman dengan Penyerahan Jaminan secara Sukarela No. 32, tanggal 31 Agustus 2023, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 33, tanggal 31 Agustus 2023, Akta Kuasa untuk Menjual No. 34, tanggal 31 Agustus 2023, dan Akta Perjanjian Pengosongan dan Kuasa No. 35, tanggal 31 Agustus 2023;

Menimbang bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam posita angka 11, ke-4 (keempat) perjanjian tersebut muncul sebagai akibat dari Tergugat yang sudah tidak mempunyai kemampuan untuk membayar hutangnya kepada Penggugat sebagaimana telah diperjanjikan dalam perjanjian pokok;

Menimbang bahwa setelah mencermati bukti-bukti surat berikut:

- Perjanjian Kredit No. 127/KA/19 tanggal 23 Agustus 2019 (bukti P-2);
- Addendum Perjanjian Kredit No. 277/ADD/2020 tanggal 21 Oktober 2020 (bukti P-5);
- Addendum Perjanjian Kredit No. 106/ADD/2021 tanggal 21 Juli 2021 (bukti P-8)
- Surat Peringatan I (SP1) No. 503/UK-COLLV/2022 tanggal 18 Mei 2022 (bukti P-20);

Halaman 18 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/PN Ptk



- Surat Peringatan II (SP2) No. 406/UK/COLLV/2022 tanggal 25 Mei 2022 (bukti P-21);
- Surat Peringatan III (SP3) No. 291/UK/COLLV/2022 tanggal 15 Juni 2022 (bukti P-22);

terbukti bahwa Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran hutang kepada Penggugat meskipun telah diperingatkan oleh Penggugat melalui Surat Peringatan (SP) yang dikirimkan sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing pada tanggal 18 Mei 2022, tanggal 25 Mei 2022, dan tanggal 15 Juni 2022, sehingga Tergugat I dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat dalam perjanjian pokok, sehingga akhirnya Penggugat dan Para Tergugat sepakat untuk mengikatkan diri dalam Akta Perjanjian Penyelesaian Pinjaman dengan Penyerahan Jaminan secara Sukarela No. 32, tanggal 31 Agustus 2023 (bukti P-13), Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 33, tanggal 31 Agustus 2023 (bukti P-14), Akta Kuasa untuk Menjual No. 34, tanggal 31 Agustus 2023 (bukti P-15), dan Akta Perjanjian Pengosongan dan Kuasa No. 35, tanggal 31 Agustus 2023 (bukti P-16), untuk melunasi pembayaran hutang tersebut;

Menimbang bahwa setelah mencermati perjanjian-perjanjian tersebut, Majelis Hakim memandang bahwa sejatinya perjanjian ini merupakan pengalihan benda yang diagunkan menjadi milik kreditur apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya tanpa melalui mekanisme lelang sebagaimana telah diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang mana bertentangan dengan ketentuan Pasal 1154 KUH Perdata;

Menimbang bahwa pada prinsipnya, hutang dalam bentuk uang haruslah dikembalikan kepada kreditur dalam bentuk uang pula, bukan dengan cara mengakuisisi harta milik debitur, sehingga eksekusi terhadap Hak Tanggungan harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan, dan apabila hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan;

Menimbang bahwa kendati demikian, penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan boleh dilakukan, sepanjang memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang

Halaman 19 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/PN Ptk



Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yaitu:

1. Dilaksanakan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
2. Penjualan obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan dapat memberikan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
3. Dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat;
4. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

Menimbang bahwa lebih lanjut, Pasal 1338 KUHPdata juga mengatur bahwa persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang bahwa setelah membaca Akta Perjanjian Penyelesaian Pinjaman dengan Penyerahan Jaminan secara Sukarela No. 32, tanggal 31 Agustus 2023, Penggugat dan Tergugat telah menyepakati harga penyerahan obyek Hak Tanggungan secara sukarela sebesar Rp296.227.656,00 (dua ratus sembilan puluh enam juta dua ratus dua puluh tujuh ribu enam ratus lima puluh enam rupiah), yakni sejumlah sisa kewajiban yang belum dibayarkan oleh Tergugat I sebagai debitur kepada Penggugat sebagai kreditur;

Menimbang bahwa lebih lanjut, dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Penyelesaian Pinjaman dengan Penyerahan Jaminan secara Sukarela No. 32, tanggal 31 Agustus 2023, disepakati bahwa:

"Penyerahan Tanah dan Bangunan secara sukarela tersebut dilakukan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dengan cara menandatangani Akta-akta Agunan yang Diambil Alih (Akta AYDA) di hadapan Notaris, yang pelaksanaannya dilakukan segera setelah penandatanganan Akta ini."

Menimbang bahwa terkait dengan Agunan yang Diambil Alih (AYDA), Majelis Hakim merujuk pada ketentuan Pasal 36 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 40/POJK.03/2019, sebagai berikut:

- (1) *Bank wajib melakukan penilaian kembali terhadap AYDA sesuai dengan standar akuntansi keuangan pada saat pengambilalihan agunan."*
- (3) *Penilaian kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh penilai intern Bank untuk nilai AYDA kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);*

Halaman 20 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt. G/2024/PN Ptk



Menimbang bahwa ketentuan tersebut dimaksudkan untuk menilai kembali harga agunan yang dijamin untuk memastikan apakah agunan masih memiliki nilai yang cukup untuk menutupi pinjaman yang diberikan, termasuk pula apabila nilai agunan tersebut melebihi sisa pinjaman yang diberikan, sehingga sisanya dapat menjadi hak pemberi tanggungan;

Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Majelis Hakim memandang bahwa Akta Penyelesaian Pinjaman dengan Penyerahan Jaminan secara Sukarela No. 32, tanggal 31 Agustus 2023 tersebut pada prinsipnya telah bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan sebagaimana dalam Pasal 36 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 40/POJK.03/2019, di mana harga penyerahan yang disepakati adalah sama dengan sisa utang yang belum dilunasi oleh debitur, alih-alih menggunakan hasil penilaian kembali terhadap AYDA sesuai dengan standar akuntansi keuangan, telah pula amanat pada Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang pada prinsipnya menghendaki agar penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan menguntungkan kedua belah pihak;

Menimbang bahwa Majelis Hakim juga menyoroti klausul sebagaimana pada Pasal 7 ayat (2) Akta Perjanjian Penyelesaian Pinjaman dengan Penyerahan Jaminan secara Sukarela No. 32, tanggal 31 Agustus 2023, sebagai berikut:

"PIHAK PERTAMA dengan ini memberikan hak dan wewenang penuh kepada PIHAK KEDUA, apabila dianggap perlu oleh PIHAK KEDUA, untuk secara sepihak membatalkan Akta AYDA (Agunan yang Diambil Alih) dan menghidupkan kembali Perjanjian Kredit antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, berikut Perjanjian Pengikatan Jaminan antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA"

Menimbang bahwa klausul tersebut, menurut hemat Majelis Hakim, mencerminkan ketidakseimbangan kedudukan pihak antara Penggugat sebagai Pihak Kedua dan Tergugat sebagai Pihak Pertama, serta memberikan kewenangan mutlak kepada Penggugat dalam perjanjian tersebut untuk secara sepihak menentukan status hukum perjanjian tersebut. Dengan demikian, Majelis Hakim berpandangan bahwa Akta Perjanjian Penyelesaian Pinjaman dengan Penyerahan Jaminan secara Sukarela No. 32, tanggal 31 Agustus 2023 tersebut sejatinya telah bertentangan dengan prinsip iktikad baik dalam suatu perjanjian sebagaimana telah dipersyaratkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara;

Halaman 21 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/PN Ptk



Menimbang bahwa dengan demikian, Majelis Hakim menilai bahwa Akta Perjanjian Penyelesaian Pinjaman dengan Penyerahan Jaminan secara Sukarela No. 32, tanggal 31 Agustus 2023 tidak sah secara hukum;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 33, tanggal 31 Agustus 2023 (bukti P-14) dan Akta Kuasa Jual No. 34 tanggal 31 Agustus 2023 (bukti P-15);

Menimbang bahwa dalam Pasal 6 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 33, tanggal 31 Agustus 2023 terdapat klausul sebagai berikut:

"PIHAK KEDUA baik sekarang maupun nantinya di kemudian hari pada waktu jual beli tersebut dilakukan oleh PIHAK KEDUA berdasarkan kuasa yang diberikan kepadanya, tidak diwajibkan lagi menyerahkan pembayaran berupa apapun juga kepada PIHAK PERTAMA, karena segala sesuatunya mengenai Tanah dan Bangunan tersebut telah dilunasi sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sebelum akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan atau kwitansinya yang sah."

Menimbang bahwa Majelis Hakim menilai klausul tersebut telah bertentangan dengan klausul yang sebelumnya telah disepakati dalam perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, yakni sebagaimana tertuang dalam Pasal 10 ayat (8) Perjanjian Kredit No. 127/KA/19 tanggal 23 Agustus 2019 jo. Pasal 11 ayat (7) Addendum Perjanjian Kredit No. 277/ADD/2020 tanggal 21 Oktober 2020 dan Addendum Perjanjian Kredit No. 106/ADD/2021 tanggal 21 Juli 2021, sebagai berikut:

"Jika setelah seluruh hutang DEBITUR dilunasi dari hasil penjualan tersebut, ternyata masih terdapat sisa maka BANK wajib mengembalikan sisa tersebut kepada DEBITUR, tanpa dikenakan biaya apapun juga."

Menimbang bahwa klausul sebagaimana pada Pasal 6 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 33, tanggal 31 Agustus 2023 tersebut juga sejatinya telah bertentangan dengan prinsip penjualan obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan, yakni mengupayakan harga tertinggi yang menguntungkan segala pihak, yang berarti Tergugat I sebagai Debitur/Pemberi Hak Tanggungan seharusnya tetap berhak atas pembayaran berupa sisa hasil penjualan obyek Hak Tanggungan oleh Penggugat sebagai Kreditur/Penerima Hak Tanggungan;

Halaman 22 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/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)



Menimbang bahwa setelah mencermati pula Akta Kuasa Jual No. 34, tanggal 31 Agustus 2023, Majelis Hakim mencermati klausul sebagaimana dimuat dalam halaman 10, sebagai berikut:

"Bahwa Kuasa ini adalah tetap dan tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir karena alasan apapun juga sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdana atau menurut hukum."

Menimbang bahwa klausul yang demikian disebut juga sebagai surat kuasa mutlak, yang terhadapnya Majelis Hakim merujuk pada kaidah hukum sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung No. 1991 K/Pdt/1994, tanggal 30 Mei 1996, sebagai berikut:

"Jual beli yang didasarkan atas surat kuasa mutlak dari debitur kepada kreditur, dengan mana kreditur membeli seharga hutang debitur lalu kreditur menjualnya kembali kepada pihak lain, perbuatan hukum tersebut adalah batal demi hukum, karena jual beli tersebut menggunakan surat kuasa mutlak, yang bertentangan dengan:

- 1. Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982;*
- 2. Pasal 1320 ke-4 KUH Perdata"*

Menimbang bahwa lebih lanjut, Majelis Hakim juga mengutip kaidah hukum sebagaimana pada putusan Mahkamah Agung No. 3332 K/Pdt/1994, tanggal 18 Desember 1997, sebagai berikut:

"Akta Kuasa Mutlak yang dibuat oleh seorang Notaris sebagai sarana untuk melaksanakan jual beli tanah, tidak dapat diajukan sebagai bukti di persidangan pengadilan tentang adanya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Hal ini disebabkan karena Kuasa Mutlak adalah bertentangan dan dilarang oleh Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 yang telah diperkuat oleh Jurisprudensi Mahkamah Agung, dengan alasan bahwa Kuasa Mutlak mengandung perkosaan hak penjual yang lemah ekonominya dan tidak adanya kebebasan berkontrak."

Menimbang bahwa oleh karena Majelis Hakim pada prinsipnya memiliki pandangan yang sama dengan kaidah hukum sebagaimana di atas, Majelis Hakim menilai bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 33, tanggal 31 Agustus 2023 dan Akta Kuasa Jual No. 34 tanggal 31 Agustus 2023 adalah tidak sah secara hukum;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai keabsahan Akta Perjanjian Pengosongan dan Kuasa No. 35, tanggal 31 Agustus 2023;

Halaman 23 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/PN Ptk



Menimbang bahwa oleh karena Akta ini didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 33, tanggal 31 Agustus 2023, sedangkan perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang tidak sah, maka Akta Perjanjian Pengosongan dan Kuasa No. 35, tanggal 31 Agustus 2023 tersebut juga adalah tidak sah secara hukum;

Menimbang bahwa oleh karena seluruh perjanjian yang mendasari dalil gugatan Penggugat mengenai Para Tergugat yang melakukan wanprestasi adalah perjanjian yang tidak sah secara hukum, maka Tergugat tidak dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi menyerahkan/mengosongkan sebidang tanah berikut bangunan yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 8542/Sungai Jawi Luar, yang diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal 5 Agustus 1983, No.741/1983, dengan luas tanah 90 m² (sembilan puluh meter persegi), terletak di Perumnas I Gang Lais No. 20 Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, tercatat dan terdaftar atas nama Tergugat II kepada Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap hubungan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat yang timbul karena adanya perjanjian kredit di antara para pihak, dalam hal Tergugat I sebagai debitur melakukan wanprestasi, maka tindakan terhadap obyek yang menjadi jaminan Hak Tanggungan berupa penyerahan dan pengosongan merupakan upaya terakhir yang dapat ditempuh dan diupayakan melalui proses eksekusi lelang yang dimungkinkan oleh titel eksekutorial yang dimiliki oleh Sertipikat Hak Tanggungan No. 2552/2019, peringkat pertama;

Menimbang bahwa oleh karena hal yang menjadi pokok permasalahan tidak terbukti, maka petitum-petitum gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar menurut hukum, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara sesuai dengan ketentuan Pasal 192 RBg;

Memperhatikan Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 36 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019, putusan Mahkamah Agung No. 1991 K/Pdt/1994, tanggal 30 Mei 1996, putusan Mahkamah Agung No. 3332 K/Pdt/1994, tanggal 18 Desember 1997, RBg, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 24 dari 26. Putusan Nomor 286/Pdt.G/2024/PN Ptk

2



MENGADILI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp532.000,00 (lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak pada hari Rabu, tanggal 26 Maret 2025, oleh kami, Yamti Agustina, S.H. sebagai Hakim Ketua, Joko Waluyo, S.H., Sp.Not., M.M. dan Deny Ikhwan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 286/Pdt.G/2024/PN Ptk tanggal 24 Oktober 2024. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 17 April 2025 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Indra Muharam, S.H. dan Deny Ikhwan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Pengganti-an Majelis Hakim Nomor 286/Pdt.G/2024/PN Ptk tanggal 10 April 2025, dengan dihadiri oleh Ririn Zuama Rochaidah Br. Hutagalung, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik kepada para pihak melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota

Indra Muharam, S.H.

Deny Ikhwan, S.H., M.H.

Hakim Ketua

Yamti Agustina, S.H.

Panitera Pengganti

Ririn Zuama Rochaidah Br. Hutagalung, S.H.



Biaya Perkara:

Pendaftaran : Rp. 30.000,00

Biaya Proses : Rp. 50.000,00

Panggilan : Rp. 392.000,00

PNBP : Rp. 40.000,00

Redaksi : Rp. 10.000,00

Materai: Rp. 10.000,00+

Jumlah : Rp. 532.000,00 (lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah)

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)