



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Pontianak**, beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor 29 Kelurahan Benua Melayu Laut Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama Ramdhan Mustafa, S.H., Ryan Kennedy, S.H., Aisya Ayu Rahmadiani, S.H., Asdar Kadir, S.H., Fajar Dian Nugroho K,S.H., Andri Priyatna, Prabu Satya Wiyata Putra, S.H., Andi Arya Prawira, S.H., Gusti Aditya, S.H. dan Ahmad Arief Fathurachman, kesemuanya pegawai PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor 29 Kelurahan Benua Melayu Laut Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Mei 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**L a w a n:**

1. **PT. Tlokeh Jaya Mandiri, berkedudukan di Jalan PT Bumi Pratama Khatulistiwa** (Jalan PT BPK) Dusun Parit Tengah Desa Sungai Malaya Kecamatan Sungai Ambawang RT.01 RW.05 (rumah sebelah kiri dengan halaman luas apabila masuk dari Jalan 28 Oktober Kota Pontianak), Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Muhammad Sholeh Haji Baidin**, selaku Direktur dari PT Tlokeh Jaya Mandiri, beralamat di Jalan PT Bumi Pratama Khatulistiwa (Jalan PT BPK) Dusun Parit Tengah Desa Sungai Malaya Kecamatan Sungai Ambawang RT.01 RW.05 (rumah sebelah kiri dengan halaman luas apabila masuk dari Jalan 28 Oktober Kota Pontianak), Kabupaten Kubu Raya, Kalimantan Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Nyonya Wasilah**, selaku Komisaris PT Tlokeh Jaya Mandiri, beralamat di Jalan PT Bumi Pratama Khatulistiwa (Jalan PT BPK) Dusun Parit Tengah Desa Sungai Malaya Kecamatan Sungai Ambawang RT.01 RW.05 (rumah sebelah kiri dengan halaman luas apabila masuk dari Jalan 28 Oktober Kota Pontianak), Kabupaten Kubu Raya, Kalimantan Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **Rokayah**, beralamat di Jalan Kebangkitan Nasional, Komplek Khatulistiwa City Blok S-2 Kelurahan Batu Layang Kecamatan Pontianak Utara, Kota

Halaman 1 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, selaku penghuni rumah di Komplek Khatulistiwa City Blok S-2, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

5. **Andri Kuncoro Waristi**, beralamat di Jalan Kebangkitan Nasional, Komplek Khatulistiwa City Blok T-16 Kelurahan Batu Layang Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, selaku penghuni rumah di Komplek Khatulistiwa City Blok T-16, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

6. **Candra Kasih**, beralamat di Jalan Kebangkitan Nasional, Komplek Khatulistiwa City Blok T-23 Kelurahan Batu Layang Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, selaku penghuni rumah di Komplek Khatulistiwa City Blok T-23, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI**;

7. **Rohim**, beralamat di Jalan Kebangkitan Nasional, Komplek Khatulistiwa City Blok S-12 Kelurahan Batu Layang Kecamatan Pontianak Utara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, selaku penghuni rumah di Komplek Khatulistiwa City Blok S-12, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VII**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara ini;

Setelah mempelajari bukti surat dalam perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 25 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 26 Juli 2022 dalam Register Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGUGAT** adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. atau disebut juga Bank atau Kreditur (Pemberi Fasilitas Kredit) kepada **TERGUGAT I** yang diwakili oleh **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT III** sebagai Debitur (Penerima Fasilitas Kredit).
2. Bahwa antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I** telah terikat hubungan hutang piutang sebagaimana dituangkan dalam **Perjanjian Kredit No. 11 tanggal 07 Mei 2015** yang dibuat dihadapan Heryanto S.H., M.Kn., Notaris di Kota Pontianak selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**".
3. Bahwa, sebagai pengakuan perjanjian hutang antara Pihak **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** telah ditandatangani pula **Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 tanggal 7 Mei 2015** di hadapan Notaris Heryanto, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Pontianak.
4. Bahwa didalam Perjanjian Kredit dijelaskan bahwa **TERGUGAT I** dalam penandatanganan Perjanjian Kredit tersebut diwakili oleh pengurusnya

Halaman 2 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu **TERGUGAT II** yang bertindak selaku Direktur, dan **TERGUGAT III** yang bertindak selaku Komisaris, hingga sah bertindak untuk dan atas nama **TERGUGAT I**.

5. Bahwa didalam **Perjanjian Kredit** mengatur ketentuan Perihal Fasilitas kredit yang diterima oleh **TERGUGAT I**, yang diuraikan sebagai berikut :

- a. Nama : PT. Tlokeh Jaya Mandiri  
Debitur
- b. Jenis Kredit : Kredit Modal Kerja Konstruksi (KYG)
- c. Plafond : Rp. 2.500.000.000 ( Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) yang bersifat *revolving*, dengan total pencairan sampai dengan sebesar Rp 4.900.000.000,- (empat milyar sembilan ratus juta rupiah) yang terdiri dari :
  - Tahap I (pertama) type 36/142 = 33 (tiga puluh tiga) unit sebesar Rp 1.300.000.000,- (satu milyar tigaratus juta rupiah) dan type 45/155 = 15 (lima belas) unit sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah)
  - Tahap II (kedua) type 45/155 = 30 (tigapuluh) unit sebesar Rp 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah)
- d. Tujuan : Pembangunan 45 unit (empat puluh lima) rumah type 45/155m2 (empat puluh lima/seratus lima puluh lima) dan 33 unit (tiga puluh tiga) rumah type 36/142m2 (tiga puluh enam/seratus empat puluh dua) di "Perumahan Khatulistiwa City Tahap II" Jl Kebangkitan Nasional Kelurahan Batu Layang Kecamatan Pontianak Utara Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat beserta sarana dan prasarananya
- e. Jangka : 24 Bulan (Dua Puluh Empat Bulan) dari 07 Mei
- Waktu : 2015 sampai dengan 07 Mei 2017
- f. Suku : 13.50 %
- Bunga
- g. Jaminan :  
Kredit
  - Jaminan Utama : 78 bidang tanah yang diuraikan sebagai berikut:
    1. Sertifikat Hak Milik No : 6186/Batu Layang, Surat Ukur No : 4426/Batu Layang/2014, Luas 225 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu

Halaman 3 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

2. Sertifikat Hak Milik No : 6185/Batu Layang, Surat Ukur No : 4425/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
3. Sertifikat Hak Milik No : 6183/Batu Layang, Surat Ukur No : 4423/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
4. Sertifikat Hak Milik No : 6181/Batu Layang, Surat Ukur No : 4421/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
5. Sertifikat Hak Milik No : 6180/Batu Layang, Surat Ukur No : 4420/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
6. Sertifikat Hak Milik No : 6179/Batu Layang, Surat Ukur No : 4419/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
7. Sertifikat Hak Milik No : 6178/Batu Layang, Surat Ukur No : 4418/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
8. Sertifikat Hak Milik No : 6177/Batu Layang, Surat Ukur No : 4417/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

Halaman 4 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

9. Sertifikat Hak Milik No : 6176/Batu Layang, Surat Ukur No : 4416/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
10. Sertifikat Hak Milik No : 6175/Batu Layang, Surat Ukur No : 4415/Batu Layang/2014, Luas 210 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
11. Sertifikat Hak Milik No : 6173/Batu Layang, Surat Ukur No : 4413/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
12. Sertifikat Hak Milik No : 6170/Batu Layang, Surat Ukur No : 4410/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
13. Sertifikat Hak Milik No : 6169/Batu Layang, Surat Ukur No : 4409/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
14. Sertifikat Hak Milik No : 6168/Batu Layang, Surat Ukur No : 4408/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
15. Sertifikat Hak Milik No : 6167/Batu Layang, Surat Ukur No : 4407/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
16. Sertifikat Hak Milik No : 6140/Batu Layang, Surat Ukur No : 4380/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu

Halaman 5 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

17. Sertifikat Hak Milik No : 6141/Batu Layang, Surat Ukur No : 4381/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
18. Sertifikat Hak Milik No : 6142/Batu Layang, Surat Ukur No : 4382/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
19. Sertifikat Hak Milik No : 6143/Batu Layang, Surat Ukur No : 4383/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
20. Sertifikat Hak Milik No : 6144/Batu Layang, Surat Ukur No : 4384/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
21. Sertifikat Hak Milik No : 6145/Batu Layang, Surat Ukur No : 4385/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
22. Sertifikat Hak Milik No : 6146/Batu Layang, Surat Ukur No : 4386/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
23. Sertifikat Hak Milik No : 6147/Batu Layang, Surat Ukur No : 4387/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

Halaman 6 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

24. Sertifikat Hak Milik No : 6148/Batu Layang, Surat Ukur No : 4388/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
25. Sertifikat Hak Milik No : 6149/Batu Layang, Surat Ukur No : 4389/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
26. Sertifikat Hak Milik No : 6150/Batu Layang, Surat Ukur No : 4390/Batu Layang/2014, Luas 217 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
27. Sertifikat Hak Milik No : 6151/Batu Layang, Surat Ukur No : 4391/Batu Layang/2014, Luas 180 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
28. Sertifikat Hak Milik No : 6153/Batu Layang, Surat Ukur No : 4393/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
29. Sertifikat Hak Milik No : 6154/Batu Layang, Surat Ukur No : 4394/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
30. Sertifikat Hak Milik No : 6156/Batu Layang, Surat Ukur No : 4396/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
31. Sertifikat Hak Milik No : 6158/Batu Layang, Surat Ukur No : 4398/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu

Halaman 7 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

32. Sertifikat Hak Milik No : 6160/Batu Layang, Surat Ukur No : 4400/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
33. Sertifikat Hak Milik No : 6161/Batu Layang, Surat Ukur No : 4401/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
34. Sertifikat Hak Milik No : 6162/Batu Layang, Surat Ukur No : 4402/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
35. Sertifikat Hak Milik No : 6294/Batu Layang, Surat Ukur No : 4544/Batu Layang/2014, Luas 229 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
36. Sertifikat Hak Milik No : 6293/Batu Layang, Surat Ukur No : 4543/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
37. Sertifikat Hak Milik No : 6292/Batu Layang, Surat Ukur No : 4542/Batu Layang/2014, Luas 158 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
38. Sertifikat Hak Milik No : 6291/Batu Layang, Surat Ukur No : 4541/Batu Layang/2014, Luas 158 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

Halaman 8 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

39. Sertifikat Hak Milik No : 6290/Batu Layang, Surat Ukur No : 4540/Batu Layang/2014, Luas 158 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
40. Sertifikat Hak Milik No : 6289/Batu Layang, Surat Ukur No : 4539/Batu Layang/2014, Luas 158 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
41. Sertifikat Hak Milik No : 6288/Batu Layang, Surat Ukur No : 4538/Batu Layang/2014, Luas 158 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
42. Sertifikat Hak Milik No : 6287/Batu Layang, Surat Ukur No : 4537/Batu Layang/2014, Luas 158 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
43. Sertifikat Hak Milik No : 6286/Batu Layang, Surat Ukur No : 4536/Batu Layang/2014, Luas 158 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
44. Sertifikat Hak Milik No : 6285/Batu Layang, Surat Ukur No : 4535/Batu Layang/2014, Luas 158 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
45. Sertifikat Hak Milik No : 6284/Batu Layang, Surat Ukur No : 4534/Batu Layang/2014, Luas 158 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
46. Sertifikat Hak Milik No : 6283/Batu Layang, Surat Ukur No : 4533/Batu Layang/2014, Luas 197 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu

Halaman 9 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

47. Sertifikat Hak Milik No : 6281/Batu Layang, Surat Ukur No : 4531/Batu Layang/2014, Luas 143 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

48. Sertifikat Hak Milik No : 6279/Batu Layang, Surat Ukur No : 4529/Batu Layang/2014, Luas 143 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

49. Sertifikat Hak Milik No : 6277/Batu Layang, Surat Ukur No : 4527/Batu Layang/2014, Luas 143 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

50. Sertifikat Hak Milik No : 6276/Batu Layang, Surat Ukur No : 4526/Batu Layang/2014, Luas 143 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

51. Sertifikat Hak Milik No : 6275/Batu Layang, Surat Ukur No : 4525/Batu Layang/2014, Luas 144 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

52. Sertifikat Hak Milik No : 6274/Batu Layang, Surat Ukur No : 4524/Batu Layang/2014, Luas 144 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

53. Sertifikat Hak Milik No : 6273/Batu Layang, Surat Ukur No : 4523/Batu Layang/2014, Luas 144 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

Halaman 10 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

54. Sertifikat Hak Milik No : 6272/Batu Layang, Surat Ukur No : 4522/Batu Layang/2014, Luas 144 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
55. Sertifikat Hak Milik No : 6271/Batu Layang, Surat Ukur No : 4521/Batu Layang/2014, Luas 143 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
56. Sertifikat Hak Milik No : 6295/Batu Layang, Surat Ukur No : 4545/Batu Layang/2014, Luas 215 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
57. Sertifikat Hak Milik No : 6296/Batu Layang, Surat Ukur No : 4546/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
58. Sertifikat Hak Milik No : 6297/Batu Layang, Surat Ukur No : 4547/Batu Layang/2014, Luas 158 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
59. Sertifikat Hak Milik No : 6298/Batu Layang, Surat Ukur No : 4548/Batu Layang/2014, Luas 158 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
60. Sertifikat Hak Milik No : 6299/Batu Layang, Surat Ukur No : 4549/Batu Layang/2014, Luas 158 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
61. Sertifikat Hak Milik No : 6300/Batu Layang, Surat Ukur No : 4550/Batu Layang/2014, Luas 158 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu

Halaman 11 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

62. Sertifikat Hak Milik No : 6301/Batu Layang, Surat Ukur No : 4551/Batu Layang/2014, Luas 158 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

63. Sertifikat Hak Milik No : 6302/Batu Layang, Surat Ukur No : 4552/Batu Layang/2014, Luas 158 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

64. Sertifikat Hak Milik No : 6303/Batu Layang, Surat Ukur No : 4553/Batu Layang/2014, Luas 158 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

65. Sertifikat Hak Milik No : 6304/Batu Layang, Surat Ukur No : 4554/Batu Layang/2014, Luas 158 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

66. Sertifikat Hak Milik No : 6305/Batu Layang, Surat Ukur No : 4555/Batu Layang/2014, Luas 158 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

67. Sertifikat Hak Milik No : 6306/Batu Layang, Surat Ukur No : 4556/Batu Layang/2014, Luas 210 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

68. Sertifikat Hak Milik No : 6307/Batu Layang, Surat Ukur No : 4557/Batu Layang/2014, Luas 162 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

Halaman 12 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

69. Sertifikat Hak Milik No : 6308/Batu Layang, Surat Ukur No : 4558/Batu Layang/2014, Luas 143 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
70. Sertifikat Hak Milik No : 6310/Batu Layang, Surat Ukur No : 4560/Batu Layang/2014, Luas 143 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
71. Sertifikat Hak Milik No : 6311/Batu Layang, Surat Ukur No : 4561/Batu Layang/2014, Luas 144 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
72. Sertifikat Hak Milik No : 6312/Batu Layang, Surat Ukur No : 4562/Batu Layang/2014, Luas 144 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
73. Sertifikat Hak Milik No : 6313/Batu Layang, Surat Ukur No : 4563/Batu Layang/2014, Luas 144 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
74. Sertifikat Hak Milik No : 6314/Batu Layang, Surat Ukur No : 4564/Batu Layang/2014, Luas 144 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
75. Sertifikat Hak Milik No : 6315/Batu Layang, Surat Ukur No : 4565/Batu Layang/2014, Luas 144 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
76. Sertifikat Hak Milik No : 6316/Batu Layang, Surat Ukur No : 4566/Batu Layang/2014, Luas 144 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu

Halaman 13 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

77. Sertifikat Hak Milik No : 6317/Batu Layang, Surat Ukur No : 0567/Batu Layang/2014, Luas 144 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

78. Sertifikat Hak Milik No : 6318/Batu Layang, Surat Ukur No : 4568/Batu Layang/2014, Luas 144 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

- Jaminan Tambahan :

1. Jaminan Pribadi (Borgtocht) dari Tuan Muhammad Sholeh Haji Baidin (**TERGUGAT I**) dan Jaminan Pribadi (Borgtocht) dari Nyonya Wasilah (**TERGUGAT III**).
2. Cessie atas Piutang dari Perseroan Terbatas PT. Tloko Jaya Mandiri (**TERGUGAT I**), yang dihasilkan dari penjualan proyek yang dibiayai oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

6. Bahwa sesuai **Pasal 4 butir 2** dalam **Perjanjian Kredit, TERGUGAT I** berkewajiban untuk membayar pengembalian kredit beserta dengan bunga sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan yaitu selambat-lambatnya paling lama tanggal berakhirnya Perjanjian Kredit yakni pada tanggal 07 Mei 2017.

7. Bahwa sesuai dengan **Pasal 4 butir 5** dalam **Perjanjian Kredit** disebutkan bahwa dengan berakhirnya jangka waktu kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Ayat (4) dalam Akta Perjanjian Kredit yaitu **berakhir pada tanggal 07 Mei 2017**, maka akta Perjanjian Kredit ini dengan sendirinya tidak menyebabkan lunasnya pinjaman uang kredit karena pelunasan uang atau kredit akan tergantung sampai dimana Debitor yaitu **TERGUGAT I** telah membayar dan melunasi seluruh pinjamannya atau kreditnya sebagaimana dibuktikan pada rekening pinjaman uang atau kredit atas nama Debitor sesuai dengan catatan-catatan dalam pembukuan Bank atau **PENGGUGAT**.

8. Bahwa **PENGGUGAT** sebagai Kreditur telah melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam **Perjanjian Kredit** kepada **TERGUGAT I** dengan cara melakukan pencairan kredit melalui **Rekening Giro** atas nama **PT. Tloko Jaya Mandiri (TERGUGAT I)** yang ada pada

Halaman 14 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PENGUGAT** dan dapat dibuktikan dengan **Rekening Giro** bahwa **TERGUGAT I** telah menarik dana tersebut dari Rekening dengan Cek/Billet Giro dengan demikian dapatlah dinyatakan bahwa **PENGUGAT** adalah kreditur yang beritikad baik.

9. Bahwa berdasarkan catatan administrasi **PENGUGAT**, terhadap kredit yang diberikan oleh **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT I**, tercatat tidak dilakukannya pembayaran selama 29 (dua puluh sembilan) bulan terhitung hingga diajukannya gugatan a quo sehingga faktanya **TERGUGAT I** telah melakukan tindakan wanprestasi.
10. Bahwa karena sudah tidak adanya itikad baik dari **TERGUGAT I**, untuk melakukan pembayaran atas kewajibannya, maka **PENGUGAT** menyampaikan Surat Peringatan kepada **TERGUGAT I** sebanyak 3 Kali dan Surat Pernyataan Wanprestasi, yang diterima oleh **TERGUGAT I**, dengan rincian sebagai berikut :
  - a. Surat Peringatan I No. 17/PTK/AMD/VIII/2020, tanggal 31 Agustus 2020;
  - b. Surat Peringatan II No. 20/ptk/CAMD/IX/2020, tanggal 7 September 2020;
  - c. Surat Peringatan III No. 21/ptk/CAMD/IX/2020, tanggal 14 September 2020;
  - d. Surat Pernyataan Wanprestasi, tanggal 28 Maret 2022.
11. Bahwa terhadap peringatan-peringatan yang disampaikan tersebut di atas, **TERGUGAT I** juga tidak menghiraukan surat-surat peringatan yang telah dikirimkan oleh **PENGUGAT** dan tidak kooperatif dalam upaya penyelesaiannya sama sekali untuk menyelesaikan utang-utangnya.
12. Bahwa dengan demikian tindakan **TERGUGAT I** yang tidak melakukan pembayaran kewajiban sebagaimana tertuang dan ditandatangani dalam **Perjanjian Kredit**, yang merupakan undang-undang bagi Para Pihak sesuai asas "**pacta sun servanda**" sebagaimana diatur dalam **Pasal 1338 KUHPerdara**, sehingga tindakan **TERGUGAT I** dikualifisir sebagai perbuatan **Ingkar Janji/Wanprestasi** sebagaimana diatur dalam **Pasal 1238 KUHPerdara** yang menyatakan sebagai berikut :

***"debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"***

Halaman 15 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa dalam **Pasal 11 butir 1 Perjanjian Kredit** juga ditegaskan apabila **TERGUGAT I** tidak menyelesaikan pembayaran kreditnya, maka Bank sebagai **PENGGUGAT** berhak mengambil tindakan-tindakan hukum berupa apapun dan dengan cara apapun yang dianggap baik atau diharuskan oleh ketentuan Bank sebagai **PENGGUGAT**, Ketentuan Bank Indonesia, Ketentuan Undang-Undang, atau Ketentuan Pemerintah yang berlaku.
14. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 13 butir 3 Perjanjian Kredit**, **PENGGUGAT** berhak / berwenang mengajukan gugatan ke **Pengadilan Negeri Kota Pontianak** sesuai dengan wilayah hukum yang disepakati oleh **Pihak Bank (PENGGUGAT) dan Debitur (TERGUGAT I)**.
15. Bahwa yang menjadi dasar hukum (*rechts grond*) dalil-dalil gugatan adalah perbuatan **WANPRESTASI** berdasar **Pasal 1239 jo. Pasal 1243 dan Pasal 1267 KUHPerdata** yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** berupa tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, dan/atau melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit sehingga sangatlah beralasan jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menerima dan menyatakan perbuatan **TERGUGAT I** adalah **PERBUATAN WANPRESTASI**.
16. Bahwa mengingat **TERGUGAT II** adalah pemilik agunan kredit sebagaimana diuraikan pada posita poin 5 huruf g, maka oleh karenanya agunan tersebut telah sah menjadi agunan atas kredit dari **TERGUGAT I** dan dapat diambil pelunasan utang **TERGUGAT I** yang telah melakukan wanprestasi.
17. Bahwa sebagaimana **PENGGUGAT** kemukakan di atas, **TERGUGAT I** telah menandatangani **Perjanjian Kredit No. 11 tanggal 07 Mei 2015**, dan **PENGGUGAT** telah melaksanakan kewajibannya sesuai **Perjanjian Kredit No. 11 tanggal 07 Mei 2015**, namun faktanya setelah **TERGUGAT I** menerima pinjaman kredit dan menggunakannya, **PARA TERGUGAT** ternyata tidak memenuhi kewajiban melakukan pembayaran kredit sebagaimana disepakati dalam **Perjanjian Kredit No. 11 tanggal 07 Mei 2015**, sehingga **PARA TERGUGAT** nyata-nyata melakukan tindakan **INGKAR JANJI/ WANPRESTASI**.
18. Bahwa dalam perjalanan kredit **TERGUGAT I**, terdapat penjualan atas unit-unit rumah yang dibangun oleh **TERGUGAT I** sehingga atas penjualan unit-unit rumah tersebut menjadi sumber pengembalian kredit **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT**, dan saat ini terdapat sisa 9 unit kavling yang

Halaman 16 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

menjadi jaminan utang **TERGUGAT I** kepada **PENGUGAT** yaitu sebagai berikut :

- a. **Sertifikat Hak Milik No : 6140/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4380/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat;
- b. **Sertifikat Hak Milik No : 6141/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4381/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat;
- c. **Sertifikat Hak Milik No : 6154/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4394/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- d. **Sertifikat Hak Milik No : 6161/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4401/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- e. **Sertifikat Hak Milik No : 6175/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4425/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- f. **Sertifikat Hak Milik No : 6179/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4419/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- g. **Sertifikat Hak Milik No : 6180/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4420/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- h. **Sertifikat Hak Milik No : 6181/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4421/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat,
- i. **Sertifikat Hak Milik No : 6185/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4425/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

Halaman 17 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa **TERGUGAT I** secara sah dan menyakinkan melalui **TERGUGAT II** kembali melanggar ketentuan Perjanjian Kredit dengan melakukan penjualan unit-unit rumah tanpa ijin dari **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII**. Hal sebagaimana dimaksud tertuang dalam ketentuan Pasal 12 Perjanjian Kredit yang berbunyi :

**“PT. Tlokoh Jaya Mandiri dilarang menjual secara tunai tanpa seijin dari pihak Bank “PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk’ sebagai Bank pemberi kredit, apabila hal tersebut dilakukan, maka transaksi tidak sah dan batal demi hukum, serta dapat dianggap sebagai penggelapan barang jaminan Bank”**

20. Bahwa **TERGUGAT IV** secara jelas telah menempati agunan kredit **PENGUGAT** yang terletak di Jalan Kebangkitan Nasional, Komplek Khatulistiwa City Blok S-2, Kelurahan Batu Layang Kecamatan Pontianak Utara Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat pada bidang **Sertifikat Hak Milik No : 6185/Batu Layang**, Blok S2, Surat Ukur No : 4425/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tanpa seijin **PENGUGAT**.
21. Bahwa **TERGUGAT V** secara jelas menempati agunan kredit **PENGUGAT** yang terletak di Jalan Kebangkitan Nasional, Komplek Khatulistiwa City Blok T-16, Kelurahan Batu Layang Kecamatan Pontianak Utara Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat pada bidang **Sertifikat Hak Milik No : 6154/Batu Layang**, Blok T16, Surat Ukur No : 4394/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tanpa seijin **PENGUGAT**.
22. Bahwa **TERGUGAT VI** secara jelas telah menempati agunan kredit **PENGUGAT** yang terletak di Jalan Kebangkitan Nasional, Komplek Khatulistiwa City Blok T-23, Kelurahan Batu Layang Kecamatan Pontianak Utara Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat pada bidang **Sertifikat Hak Milik No : 6161/Batu Layang**, Blok T23, Surat Ukur No : 4401/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tanpa seijin **PENGUGAT**.
23. Bahwa **TERGUGAT VII** secara jelas telah menempati agunan kredit **PENGUGAT** yang terletak di Jalan Kebangkitan Nasional, Komplek Khatulistiwa City Blok S-12, Kelurahan Batu Layang Kecamatan Pontianak Utara Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat pada bidang **Sertifikat Hak Milik No : 6175/Batu Layang**, Blok S12, Surat Ukur No : 4425/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tanpa seijin **PENGUGAT**.
24. Bahwa akibat cidera janji/wanprestasi yang **dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III yang tidak membayar kewajibannya**

Halaman 18 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut tindakan **TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII** yang menempati secara tidak sah agunan milik **PENGGUGAT**, maka **PENGGUGAT** telah mengalami kerugian yang **sangat besar** karena selain tidak dibayarnya pokok kredit berikut bunga, **PENGGUGAT** juga harus mengeluarkan biaya-biaya yang diperlukan dalam proses **Pembinaan Debitur, Penagihan Debitur, Pembentukan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) Bank dan Pengambilan Hak Bank**. Adapun kerugian tersebut belum termasuk kerugian Immateril yang harus diderita oleh **PENGGUGAT**.

25. Berdasarkan ketentuan KUHPerdata, **PENGGUGAT** berhak memperoleh ganti kerugian materil sebagaimana diatur dalam **Pasal 1243 jo. Pasal 1267 KUHPerdata** maupun kerugian akibat *opportunity loss* sebagaimana diatur **Pasal 1246 KUHPerdata** yang total secara keseluruhannya berjumlah **Rp. 462.292.639,- (Empat Ratus Enam Puluh Dua Juta Dua Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Enam Ratus Tiga Puluh Sembilan Rupiah)** yang dapat **PENGGUGAT** rincikan sebagai berikut:  
**Kerugian Materiil yang ditanggung oleh PENGGUGAT berupa :**
- Total Sisa Pokok Kredit Sebesar Rp. 337,645,600,- (Tiga Ratus Tiga Puluh Tujuh Juta Enam Ratus Empat Puluh Lima Ribu Enam Ratus Rupiah).**
  - Total Bunga Kredit Sebesar Rp. 120,955,842,- (Seratus Dua Puluh Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Dua Rupiah).**
  - Total Denda Kredit Sebesar Rp. 3,691,197,- ( Tiga Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Ribu Seratus Sembilan Puluh Tujuh Rupiah).**
- Jumlah mana akan terus bertambah sampai dilunasinya seluruh kewajiban oleh TERGUGAT I.**
26. Bahwa terhadap perbuatan **Ingkar Janji/Wanprestasi** yang telah dilakukan oleh **PARA TERGUGAT** tersebut, untuk menjaga kepentingan hukum **PENGGUGAT** agar terhindar dari kerugian yang lebih besar, maka dengan ini **PENGGUGAT** memohon agar **MAJELIS HAKIM** yang memeriksa dan memutus perkara ini menjatuhkan **PUTUSAN PROVISI** sebagai tindakan sementara berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) Rbg untuk melarang **PARA TERGUGAT** selama proses persidangan berlangsung untuk mengasingkan, menjual, menghibahkan atau menukarkan barang yang menjadi **Jaminan Utama Kredit** yang tersisa pada **PENGGUGAT** berupa:

Halaman 19 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/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

- a. **Sertifikat Hak Milik No : 6140/Batu Layang**, Blok T2, Surat Ukur No : 4380/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- b. **Sertifikat Hak Milik No : 6141/Batu Layang**, Blok T3, Surat Ukur No : 4381/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- c. **Sertifikat Hak Milik No : 6154/Batu Layang**, Blok T16, Surat Ukur No : 4394/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- d. **Sertifikat Hak Milik No : 6161/Batu Layang**, Blok T23, Surat Ukur No : 4401/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- e. **Sertifikat Hak Milik No : 6175/Batu Layang**, Blok S12, Surat Ukur No : 4425/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- f. **Sertifikat Hak Milik No : 6179/Batu Layang**, Blok S8, Surat Ukur No : 4419/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- g. **Sertifikat Hak Milik No : 6180/Batu Layang**, Blok S7, Surat Ukur No : 4420/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- h. **Sertifikat Hak Milik No : 6181/Batu Layang**, Blok S6, Surat Ukur No : 4421/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- i. **Sertifikat Hak Milik No : 6185/Batu Layang**, Blok S2, Surat Ukur No : 4425/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

Halaman 20 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

27. Bahwa untuk menjamin terlaksananya Gugatan Wanprestasi ini tidak sia-sia, dengan ini **PENGGUGAT** mohon agar diletakkan sita jaminan berupa bidang-bidang tanah dan bangunan sebagai berikut:

- a. **Sertifikat Hak Milik No : 6140/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4380/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- b. **Sertifikat Hak Milik No : 6141/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4381/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- c. **Sertifikat Hak Milik No : 6154/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4394/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- d. **Sertifikat Hak Milik No : 6161/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4401/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- e. **Sertifikat Hak Milik No : 6175/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4425/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- f. **Sertifikat Hak Milik No : 6179/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4419/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- g. **Sertifikat Hak Milik No : 6180/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4420/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- h. **Sertifikat Hak Milik No : 6181/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4421/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- i. **Sertifikat Hak Milik No : 6185/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4425/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji

Halaman 21 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

28. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit pasal 12 menyatakan hal-hal sebagai berikut :

“Debitur (PT. Tlokoh Jaya Mandiri) memberi kuasa dengan hak substitusi yang tidak dapat dibatalkan selama berlakunya Perjanjian Kredit tersebut dan Kuasa tersebut tidak akan batal atau berakhir karena sebab yang dapat mengakhiri pemberian sesuatu kuasa, termasuk sebab yang dimaksudkan dalam pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yang memberi hak kepada Bank, untuk mengambil alih dan mengubah management usaha, baik oleh Bank atau badan lain yang ditunjuk Bank, sejak kredit tersebut dinyatakan oleh Bank kurang lancar, yang mencakup antara lain :

- Melaksanakan kegiatan proyek
  - Melaksanakan kegiatan yang berkaitan dengan pemasaran untuk penjualan rumah baik melalui fasilitas KPR atau non KPR
  - Melakukan penjualan atas rumah-rumah atau kavling yang menjadi agunan di Bank “PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk” dan menandatangani dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penjualan atau peralihan hak tersebut.**
  - Menerima segala pembayaran yang berkaitan dengan penjualan rumah/kavling termasuk penerimaan uang muka dan sebagainya
  - Akibat pengambilalihan manajemen, Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dibebaskan dari perkara yang berkaitan dengan hutang dan kewajiban pihak “PT. Tlokoh Jaya Mandiri” dari pihak ketiga.
29. Bahwa apabila **TERGUGAT I** tetap tidak melakukan kewajiban pembayaran hutang secara seketika dan sekaligus kepada **PENGUGAT** maka **PENGUGAT** sebagai kreditur akan melakukan penjualan terhadap harta **TERGUGAT I** sebagaimana disebutkan pada diatas kepada pihak lain untuk melunasi seluruh hutang **TERGUGAT I** secara seketika dan sekaligus.
30. Bahwa untuk menjamin terlaksananya hukum seadil-adilnya, maka **PENGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim untuk dapat memberikan hak / kuasa kepada **PENGUGAT** untuk melakukan penjualan agunan baik melalui Kantor Lelang Negara atau penjualan bawah tangan dengan penetapan nilai berdasarkan nilai yang ditentukan oleh jasa penilai eksternal (Penilai Publik Independent) sehingga dapat mencegah terjadinya risiko hukum bagi Bank BTN dan pegawai, yang mana hasil dari

Halaman 22 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjualan tersebut akan digunakan untuk membayar hutang **TERGUGAT I** yang ada pada **PENGGUGAT**.

31. Bahwa untuk menjamin terlaksananya hukum seadil-adilnya terkait dengan hak/ kuasa yang diberikan kepada **PENGGUGAT** untuk melakukan penjualan agunan baik melalui pelelangan atas jaminan **TERGUGAT I** atau penjualan bawah tangan yang dalam pelaksanaannya tersebut seringkali terkendala oleh karena para calon pembeli/ peminat ragu untuk membeli karena objek jaminan masih ditempati/ atau dalam penguasaan **TERGUGAT**. Oleh karenanya guna menjamin pelaksanaan penjualan agunan baik melalui eksekusi lelang atau penjualan bawah tangan, mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum **PARA TERGUGAT untuk mengosongkan obyek agunan kredit selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah adanya Putusan Pengadilan**.
32. Bahwa oleh karena gugatan **PENGGUGAT** didasarkan atas bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh **PARA TERGUGAT**, maka putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bid voorraad*) sesuai Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) Rbg, walaupun ada **bantahan, banding, atau kasasi** dari **PARA TERGUGAT**.
33. Bahwa **PENGGUGAT** mempunyai sangkaan yang kuat dan sangat beralasan tentang **PARA TERGUGAT** akan ingkar dan lalai dalam memenuhi isi putusan Pengadilan dalam perkara ini dan oleh karenanya mohon kepada **MAJELIS HAKIM** yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar **Rp. 500.000 (lima ratus ribu Rupiah)** untuk setiap harinya kepada **PENGGUGAT** apabila **PARA TERGUGAT** lalai memenuhi ini putusan yang **berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde)** dalam perkara ini.
34. Selain dari pada itu, oleh karena **PARA TERGUGAT** merupakan pihak yang bersalah dalam perkara ini akibat melakukan **Perbuatan Wanprestasi**, wajar apabila kepadanya dibebani untuk menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah disebutkan di atas, yang didukung dengan bukti-bukti yang tidak terbantahkan kebenarannya, **PENGGUGAT** mohon kepada **MAJELIS HAKIM** yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI**

Halaman 23 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melarang **PARA TERGUGAT** selama proses persidangan berlangsung untuk mengasingkan, menjual, menghibahkan atau menukarkan barang yang menjadi **Jaminan Utama Kredit** yang tersisa pada **PENGUGAT** berupa:

- a. **Sertifikat Hak Milik No : 6140/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4380/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat;
- b. **Sertifikat Hak Milik No : 6141/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4381/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat;
- c. **Sertifikat Hak Milik No : 6154/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4394/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- d. **Sertifikat Hak Milik No : 6161/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4401/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- e. **Sertifikat Hak Milik No : 6175/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4425/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- f. **Sertifikat Hak Milik No : 6179/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4419/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- g. **Sertifikat Hak Milik No : 6180/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4420/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- h. **Sertifikat Hak Milik No : 6181/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4421/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat,
- i. **Sertifikat Hak Milik No : 6185/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4425/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji

Halaman 24 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum **Perjanjian Kredit No. 11 tanggal 07 Mei 2015** yang dibuat di hadapan Heryanto **S.H, Notaris di Kota Pontianak, beserta Surat-Surat Peringatan** yang telah dikirimkan oleh **PENGGUGAT**;
3. Menyatakan bahwa **PENGGUGAT** adalah kreditur yang beritikad baik;
4. Menyatakan **PARA TERGUGAT** telah melakukan perbuatan **Ingkar Janji/Wanprestasi**;
5. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar kewajiban atas kredit sebesar **Rp. Rp. 462.292.639,- (Empat Ratus Enam Puluh Dua Juta Dua Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Enam Ratus Tiga Puluh Sembilan Rupiah)** dan/atau sebesar hutang kredit pada saat pembayaran secara seketika dan sekaligus kepada **PENGGUGAT**;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas bidang-bidang tanah dan bangunan sebagai berikut :
  - a. **Sertifikat Hak Milik No : 6140/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4380/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat;
  - b. **Sertifikat Hak Milik No : 6141/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4381/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat;
  - c. **Sertifikat Hak Milik No : 6154/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4394/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
  - d. **Sertifikat Hak Milik No : 6161/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4401/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
  - e. **Sertifikat Hak Milik No : 6175/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4425/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

Halaman 25 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. **Sertifikat Hak Milik No : 6179/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4419/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- g. **Sertifikat Hak Milik No : 6180/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4420/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- h. **Sertifikat Hak Milik No : 6181/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4421/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat,
- i. **Sertifikat Hak Milik No : 6185/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4425/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
7. Memberikan hak/ kuasa kepada **PENGGUGAT** untuk melakukan penjualan agunan baik melalui Kantor Lelang Negara atau penjualan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan menandatangani Akta Jual Beli dengan penetapan nilai berdasarkan nilai yang ditentukan oleh jasa penilai eksternal yang mana hasil dari penjualan tersebut akan digunakan untuk mengkompensasi seluruh hutang **TERGUGAT I**, dengan rincian persil tanah sebagai berikut :
  - a. **Sertifikat Hak Milik No : 6140/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4380/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat;
  - b. **Sertifikat Hak Milik No : 6141/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4381/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat;
  - c. **Sertifikat Hak Milik No : 6154/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4394/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
  - d. **Sertifikat Hak Milik No : 6161/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4401/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji

Halaman 26 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

- e. **Sertifikat Hak Milik No : 6175/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4425/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- f. **Sertifikat Hak Milik No : 6179/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4419/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- g. **Sertifikat Hak Milik No : 6180/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4420/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- h. **Sertifikat Hak Milik No : 6181/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4421/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- i. **Sertifikat Hak Milik No : 6185/Batu Layang**, Surat Ukur No : 4425/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
8. Menghukum **TERGUGAT I, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII** untuk mengosongkan obyek agunan kredit selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah adanya Putusan Pengadilan.
9. **Menghukum Para TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar **Rp. 500.000 (lima ratus ribu Rupiah)** untuk setiap hari **keterlambatan apabila Para TERGUGAT** lalai memenuhi putusan ini.
10. **Menghukum PARA TERGUGAT** untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (**uitvoerbaar bij voorraad**), walaupun ada bantahan, banding, atau kasasi dari **PARA TERGUGAT**.
12. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Halaman 27 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Apabila yang terhormat Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (**ex aequo et bono**).

Menimbang, bahwa pada hari Persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut di atas, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II pernah hadir pada persidangan tanggal 9 Agustus 2022, tanggal 20 September 2022 tetapi pada persidangan berikutnya tidak hadir ataupun mengirimkan wakilnya yang sah untuk hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tidak pernah hadir dipersidangan ataupun mengirimkan wakilnya yang sah untuk hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak agar dapat melakukan mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, namun oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tidak hadir dipersidangan untuk melakukan mediasi, maka mediasi tidak dapat dilaksanakan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan terhadap gugatannya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tidak mengajukan ataupun mengirimkan jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya serta bermaterai cukup, yaitu:

1. Perjanjian Kredit Nomor 11 tanggal 7 Mei 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Pengakuan Hutang Nomor 12 tanggal 7 Mei 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 6185 Kelurahan Batu Layang tanggal 16 Juni 2014, Surat Ukur tanggal 8 Mei 2014 Nomor 4425/Batu Layang/2014 Luas 157M2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 6140 Kelurahan Batu Layang tanggal 16 Juni 2014, Surat Ukur tanggal 8 Mei 2014 Nomor 4380/Batu Layang/2014 Luas 157M2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;

Halaman 28 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Sertifikat Hak Milik Nomor 6180 Kelurahan Batu Layang tanggal 16 Juni 2014, Surat Ukur tanggal 8 Mei 2014 Nomor 4420/Batu Layang/2014 Luas 157M2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 6181 Kelurahan Batu Layang tanggal 16 Juni 2014, Surat Ukur tanggal 8 Mei 2014 Nomor 4421/Batu Layang/2014 Luas 157M2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Sertifikat Hak Milik Nomor 6179 Kelurahan Batu Layang tanggal 16 Juni 2014, Surat Ukur tanggal 8 Mei 2014 Nomor 4419/Batu Layang/2014 Luas 157M2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Sertifikat Hak Milik Nomor 6175 Kelurahan Batu Layang tanggal 16 Juni 2014, Surat Ukur tanggal 8 Mei 2014 Nomor 4415/Batu Layang/2014 Luas 210M2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Sertifikat Hak Milik Nomor 6161 Kelurahan Batu Layang tanggal 16 Juni 2014, Surat Ukur tanggal 8 Mei 2014 Nomor 4401/Batu Layang/2014 Luas 142M2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Sertifikat Hak Milik Nomor 6141 Kelurahan Batu Layang tanggal 16 Juni 2014, Surat Ukur tanggal 8 Mei 2014 Nomor 4381/Batu Layang/2014 Luas 157M2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Surat Peringatan I Nomor 17/PTK/AMD/VIII/2020 tanggal 31 Agustus 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Surat Peringatan II Nomor 20/Ptk/CAMD/IX/2020 tanggal 7 September 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
13. Surat Peringatan III Nomor 21/Ptk/CAMD/IX/2020 tanggal 14 September 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;
14. Pernyataan Wanprestasi tanggal 28 Maret 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;
15. Salinan Rekening Koran Nomor Rekening 00042-01-11-000470-4, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;

Menimbang, bahwa Penggugat setelah diberi kesempatan dipersidangan menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 23 November 2022 dan pada akhirnya Penggugat menyatakan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, maka dianggap telah termuat dalam putusan perkara ini dan menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan;

Halaman 29 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa tuntutan provisi Penggugat pada pokoknya adalah supaya Majelis Hakim memutuskan melarang Para Tergugat selama proses persidangan berlangsung untuk mengasingkan, menjual, menghibahkan atau menukarkan barang yang menjadi jaminan utama kredit yang tersisa pada Penggugat berupa:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 6140/Batu Layang, Surat Ukur No : 4380/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 6141/Batu Layang, Surat Ukur No : 4381/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 6154/Batu Layang, Surat Ukur No : 4394/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- Sertifikat Hak Milik Nomor 6161/Batu Layang, Surat Ukur No : 4401/Batu Layang/2014, Luas 142 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- Sertifikat Hak Milik Nomor 6175/Batu Layang, Surat Ukur No : 4425/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- Sertifikat Hak Milik Nomor 6179/Batu Layang, Surat Ukur No : 4419/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- Sertifikat Hak Milik Nomor 6180/Batu Layang, Surat Ukur No : 4420/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.
- Sertifikat Hak Milik Nomor 6181/Batu Layang, Surat Ukur No : 4421/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji

Halaman 30 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat,

- Sertifikat Hak Milik Nomor 6185/Batu Layang, Surat Ukur No : 4425/Batu Layang/2014, Luas 157 m2, tercatat atas nama Muhammad Sholeh Haji Baidin yang terletak di Kel. Batu Layang, Kec. Pontianak Utara, Kota Pontianak, Prov. Kalimantan Barat.

Menimbang, bahwa tuntutan provisi adalah suatu tuntutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan, sedangkan maksud diadakan tindakan pendahuluan adalah untuk mencegah adanya kerugian yang lebih besar dari salah satu pihak yang berperkara, misalnya penghentian pembangunan atau pembongkaran untuk sementara;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi yang diajukan Penggugat diatas, menurut Majelis Hakim tidak sesuai dengan apa yang menjadi maksud dan tujuan daripada tuntutan provisi, karena Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut telah menjadi jaminan utama kredit Penggugat, sehingga tidak mungkin terjadi proses peralihan hak kepada pihak lain, oleh karenanya tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA:

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

Menimbang, bahwa selanjutnya demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*) Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu meninjau atau menelaah hal tersebut terlebih dahulu, oleh karena agar putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan benar dan tuntas, sehingga dikemudian hari tidak menimbulkan masalah baru bagi Para Pihak yang bersengketa;

Menimbang, bahwa setelah dicermati *posita* gugatan Penggugat dapat disimpulkan, sebagai berikut:

- Bahwa PENGGUGAT adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. atau disebut juga Bank atau Kreditur (Pemberi Fasilitas Kredit) kepada TERGUGAT I yang diwakili oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagai Debitur (Penerima Fasilitas Kredit);
- Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah terikat hubungan hutang piutang sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Kredit No. 11

Halaman 31 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 07 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Heryanto S.H., M.Kn., Notaris di Kota Pontianak selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit";

- Bahwa, sebagai pengakuan perjanjian hutang antara Pihak PENGUGAT dan TERGUGAT I telah ditandatangani pula Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 tanggal 7 Mei 2015 di hadapan Notaris Heryanto, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Pontianak;
- Bahwa didalam Perjanjian Kredit dijelaskan bahwa TERGUGAT I dalam penandatanganan Perjanjian Kredit tersebut diwakili oleh pengurusnya yaitu TERGUGAT II yang bertindak selaku Direktur, dan TERGUGAT III yang bertindak selaku Komisaris, hingga sah bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT I;
- Bahwa didalam Perjanjian Kredit mengatur ketentuan Perihal Fasilitas kredit yang diterima oleh TERGUGAT I, yang diuraikan sebagai berikut:
  - a. Nama : PT. Tlokeh Jaya Mandiri
  - Debitur
  - b. Jenis Kredit : Kredit Modal Kerja Konstruksi (KYG)
  - c. Plafond : Rp. 2.500.000.000 ( Dua Milyar Lima Ratus Juta Kredit Rupiah) yang bersifat *revolving*, dengan total pencairan sampai dengan sebesar Rp 4.900.000.000,- (empat milyar sembilan ratus juta rupiah) yang terdiri dari :
    - Tahap I (pertama) type 36/142 = 33 (tiga puluh tiga) unit sebesar Rp 1.300.000.000,- (satu milyar tigaratus juta rupiah) dan type 45/155 = 15 (lima belas) unit sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah)
    - Tahap II (kedua) type 45/155 = 30 (tigapuluh) unit sebesar Rp 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah)
  - d. Tujuan : Pembangunan 45 unit (empat puluh lima) rumah type 45/155m<sup>2</sup> (empat puluh lima/seratus lima puluh lima) dan 33 unit (tiga puluh tiga) rumah type 36/142m<sup>2</sup> (tiga puluh enam/seratus empat puluh dua) di "Perumahan Khatulistiwa City Tahap II" Jl Kebangkitan Nasional Kelurahan Batu Layang Kecamatan Pontianak Utara Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat beserta sarana dan prasarananya
  - e. Jangka Waktu : 24 Bulan (Dua Puluh Empat Bulan) dari 07 Mei 2015 sampai dengan 07 Mei 2017

Halaman 32 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. Suku : 13.50 %

Bunga

g. Jaminan :

Kredit

- Bahwa sebagai jaminan kredit yakni Jaminan Utama adalah 78 bidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM), sedangkan Jaminan Tambahan adalah Jaminan Pribadi (Borgtocht) dari Tuan Muhammad Sholeh Haji Baidin (TERGUGAT I) dan Jaminan Pribadi (Borgtocht) dari Nyonya Wasilah (TERGUGAT III);
- Bahwa sesuai Pasal 4 butir 2 dalam Perjanjian Kredit, TERGUGAT I berkewajiban untuk membayar pengembalian kredit beserta dengan bunga sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan yaitu selambat-lambatnya paling lama tanggal berakhirnya Perjanjian Kredit yakni pada tanggal 07 Mei 2017;
- Bahwa sesuai dengan Pasal 4 butir 5 dalam Perjanjian Kredit disebutkan bahwa dengan berakhirnya jangka waktu kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Ayat (4) dalam Akta Perjanjian Kredit yaitu berakhir pada tanggal 07 Mei 2017, maka akta Perjanjian Kredit ini dengan sendirinya tidak menyebabkan lunasnya pinjaman uang kredit karena pelunasan uang atau kredit akan tergantung sampai dimana Debitor yaitu TERGUGAT I telah membayar dan melunasi seluruh pinjamannya atau kreditnya sebagaimana dibuktikan pada rekening pinjaman uang atau kredit atas nama Debitor sesuai dengan catatan-catatan dalam pembukuan Bank atau PENGUGAT;
- Bahwa PENGUGAT sebagai Kreditur telah melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit kepada TERGUGAT I dengan cara melakukan pencairan kredit melalui Rekening Giro atas nama PT. Tlokoh Jaya Mandiri (TERGUGAT I) yang ada pada PENGUGAT dan dapat dibuktikan dengan Rekening Giro bahwa TERGUGAT I telah menarik dana tersebut dari Rekening dengan Cek/Billet Giro dengan demikian dapatlah dinyatakan bahwa PENGUGAT adalah kreditur yang beritikad baik;
- Bahwa berdasarkan catatan administrasi PENGUGAT, terhadap kredit yang diberikan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I, tercatat tidak dilakukannya pembayaran selama 29 (dua puluh sembilan) bulan terhitung hingga diajukannya gugatan a quo sehingga faktanya TERGUGAT I telah melakukan tindakan wanprestasi (vide posita 9 gugatan Penggugat);
- Bahwa TERGUGAT IV secara jelas telah menempati agunan kredit PENGUGAT yang terletak di Jalan Kebangkitan Nasional, Komplek Khatulistiwa City Blok S-2, Kelurahan Batu Layang Kecamatan Pontianak Utara Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat pada bidang Sertifikat Hak Milik Nomor 6185/Batu Layang, Blok S2, Surat Ukur No : 4425/Batu

Halaman 33 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Layang/2014, Luas 157 m<sup>2</sup>, *tanpa seijin PENGGUGAT* (vide posita 20 gugatan Penggugat);

- Bahwa TERGUGAT V secara jelas menempati agunan kredit PENGGUGAT yang terletak di Jalan Kebangkitan Nasional, Komplek Khatulistiwa City Blok T-16, Kelurahan Batu Layang Kecamatan Pontianak Utara Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat pada bidang Sertifikat Hak Milik No : 6154/Batu Layang, Blok T16, Surat Ukur No : 4394/Batu Layang/2014, Luas 142 m<sup>2</sup>, *tanpa seijin PENGGUGAT* (vide posita 21 gugatan Penggugat);
- Bahwa TERGUGAT VI secara jelas telah menempati agunan kredit PENGGUGAT yang terletak di Jalan Kebangkitan Nasional, Komplek Khatulistiwa City Blok T-23, Kelurahan Batu Layang Kecamatan Pontianak Utara Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat pada bidang Sertifikat Hak Milik Nomor 6161/Batu Layang, Blok T23, Surat Ukur No : 4401/Batu Layang/2014, Luas 142 m<sup>2</sup>, *tanpa seijin PENGGUGAT* (vide posita 22 gugatan Penggugat);
- Bahwa TERGUGAT VII secara jelas telah menempati agunan kredit PENGGUGAT yang terletak di Jalan Kebangkitan Nasional, Komplek Khatulistiwa City Blok S-12, Kelurahan Batu Layang Kecamatan Pontianak Utara Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat pada bidang Sertifikat Hak Milik Nomor 6175/Batu Layang, Blok S12, Surat Ukur No : 4425/Batu Layang/2014, Luas 157 m<sup>2</sup>, *tanpa seijin PENGGUGAT* (vide posita 23 gugatan Penggugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah diteliti dalam *petitum* gugatan Penggugat (Dalam Pokok Perkara) antara lain menuntut, yaitu:

- Pada petitum angka 2: Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum Perjanjian Kredit No. 11 tanggal 07 Mei 2015 yang dibuat di hadapan Heryanto S.H, Notaris di Kota Pontianak, beserta Surat-Surat Peringatan yang telah dikirimkan oleh PENGGUGAT;
- Pada petitum angka 3: Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah kreditur yang beritikad baik;
- Pada petitum angka 4. : Menyatakan *PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi*;
- Pada petitum angka 5: Menghukum *PARA TERGUGAT* untuk membayar kewajiban atas kredit sebesar Rp. Rp. 462.292.639,00 (Empat Ratus Enam Puluh Dua Juta Dua Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Enam Ratus Tiga Puluh Sembilan Rupiah) dan/atau sebesar hutang kredit pada saat pembayaran secara seketika dan sekaligus kepada PENGGUGAT;

Halaman 34 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada petitum angka 8: Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII untuk mengosongkan obyek agunan kredit selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah adanya Putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati posita dan petitum gugatan Penggugat di atas, ternyata didalam gugatan Penggugat telah menggabungkan gugatan wanprestasi (ingkar janji) dengan gugatan perbuatan melawan hukum, dengan alasan karena gugatan yang diajukan Penggugat adalah didasarkan gugatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan merujuk pada Surat Perjanjian Kredit No. 11 tanggal 07 Mei 2015 yang dibuat di hadapan Heryanto S.H, Notaris di Kota Pontianak (vide bukti P-1) dan Surat Pengakuan Hutang Nomor 12 tanggal 7 Mei 2015 (vide bukti P-2), akan tetapi disisi lain Penggugat pada positanya mendalilkan Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah menempati agunan kredit tanpa seijin Penggugat, sehingga Penggugat telah mengalami kerugian yang sangat besar, yang mana hal tersebut termasuk dalam gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), selanjutnya dalam petitumnya angka 4 menuntut menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi, akan tetapi dalam petitum angka 8 menuntut menghukum Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII untuk mengosongkan obyek agunan kredit selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah adanya Putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa ketentuan wanprestasi merujuk Pasal 1243 KUHPerdata yang menyebutkan: Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan, sedangkan perbuatan melawan hukum didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyebutkan: Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa menurut yurisprudensi dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, pada pokoknya memuat kaidah hukum: "Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat

Halaman 35 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula“;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat dalam posita dan petitum gugatannya telah menggabungkan atau mencampuradukan antara gugatan wanprestasi (*ingkar janji*) dengan gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), padahal secara prinsip gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum adalah berbeda, *Wanprestasi* harus didasarkan perjanjian yang prestasinya tidak dilakukan sebagaimana yang diperjanjikan, sedangkan *perbuatan melawan hukum* adalah perbuatan yang membawa kerugian orang lain yang perbuatan tersebut bertentangan dengan Undang-undang, sehingga penggabungan gugatan tersebut menimbulkan permasalahan yang saling kontradiksi yang menjadi sulit dalam pembuktiannya, dengan demikian seharusnya gugatan keduanya harus diselesaikan masing-masing secara terpisah melalui gugatan tersendiri, oleh karena itu gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut kabur (*obscuur libel*) karena telah melanggar tata tertib beracara, sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat berada dipihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal-pasal dari Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dalam perkara ini;

## **MENGADILI:**

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 4.551.000,00 (empat juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak pada hari Senin, tanggal 12 Desember 2022 oleh kami: SRI HARSIWI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, IRMA WAHYUNINGSIH, S.H., M.H. dan MOCH ICHWANUDIN, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam

Halaman 36 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 14 Desember 2022 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri oleh SYUAIDI, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan putusan ini telah dikirim telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**IRMA WAHYUNINGSIH, S.H., M.H.**

**SRI HARSIVI, S.H., M.H.**

**MOCH ICHWANUDIN, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**SYUAIDI, S.H**

## Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp. 50.000,00
3. Materai putusan	Rp. 10.000,00
4. Redaksi	Rp. 10.000,00
5. Panggilan	Rp. 4.275.000,00
6. PNBP Panggilan	Rp. 80.000,00
7. Biaya Kirim Wesel	Rp. 96.000,00
Jumlah	Rp. 4.551.000,00

(empat juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah).

Halaman 37 dari 37 Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Ptk