



**PUTUSAN**

**Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Kuswandi Ady**, lahir di Selat Panjang, tanggal 14 November 1958, Agama Budha, alamat Jl. Paradise 22 Blok F No.01 RT.011 RW.019 Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, DKI Jakarta, pekerjaan Wiraswasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SUKARMIN.S.H., M.H.**, dkk, **MERUPAKAN** Advokat pada Kantor Hukum "SUKARMIN&PATNERS", yang beralamat di Jalan Kh Mas Mansyur No. 70 Kelurahan Rawa Laut Kecamatan Enggal Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 April 2021;  
Selanjutnya disebut sebagai ----- **Penggugat**;  
Lawan

**PT. MNC FINANCE**, beralamat di MNC Financial Center Lantai 12, Jl. Kebon Sirih No.21-27 Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Muhammad Napis, S.H., jabatan Litigation Departemen Head PT. MNC Finance, Heryanto Pariambo, S.H., jabatan Litigation Specialist PT. MNC Finance, Fandy Gultom, S.H., jabatan Litigation Specialist PT. MNC Finance, dengan alamat yang sama dengan Pemberi Kuasa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. S.21.152/DIR-MNC, tanggal 30 Mei 2021;  
Selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 14 April 2021 dalam Register Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa perlu disampaikan, Penggugat telah mengajukan pembiayaan kepada Tergugat didasari atas kepercayaan Penggugat

*Halaman 1 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



kepada Tergugat yang diawali oleh penawaran pihak Tergugat, yang kemudian atas pengajuan tersebut terdapat beberapa hal yang disetujui oleh Tergugat **sebagaimana dituangkan dalam Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Syariah (SP3S) tertanggal 05 Agustus 2016;**

2. Bahwa selanjutnya, dalam rangka tindak-lanjut atas persetujuan tersebut, Penggugat diminta untuk hadir di Kantor Tergugat sebagaimana kemudian yang bersangkutan menunjukkan surat perjanjian pembiayaan yang telah dibuat kepada Penggugat. Selanjutnya Penggugat diminta untuk menanda-tangani surat perjanjian dimaksud;

3. Bahwa perlu disampaikan, sampai dengan adanya gugatan *a quo*, Penggugat tidak pernah diberikan surat perjanjian pembiayaan dimaksud baik dalam bentuk asli maupun dalam bentuk salinan;

4. Bahwa diketahui berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Syariah (SP3S) tertanggal 05 Agustus 2016, diketahui nilai pembiayaan adalah sebesar Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah). Adapun jangka waktu pembiayaan dimaksud selama 60 (enam puluh) bulan;

5. Bahwa Penggugat memberikan jaminan berupa benda tidak bergerak kepada Tergugat atas pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat. Adapun benda tidak bergerak dimaksud berupa bidang tanah dan bangunan di atasnya berdasarkan SHM No. 7598/Sunter Agung atas nama pemegang hak Kuswandi Ady (Penggugat) yang terletak di Jl. Paradise 22 Blok F No.01 RT.011 RW.019 Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, DKI Jakarta;

6. Bahwa selanjutnya perlu disampaikan, Penggugat diketahui telah berupaya melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat dengan total 47 (empat puluh tujuh) kali angsuran dari total pembayaran angsuran yang ditentukan sejumlah 60 (enam puluh) kali;

7. Bahwa Penggugat menyadari dalam melaksanakan kewajiban, terdapat beberapa kendala sehingga membuat Penggugat belum dapat melaksanakan kewajiban kepada Tergugat dengan tepat waktu;

8. Bahwa perlu disampaikan, adapun yang mengakibatkan tertundanya Penggugat melaksanakan kewajiban dengan sebagaimana mestinya, disebabkan kondisi atau keadaan bisnis yang menurun karena Pandemi Covid-19, yang menerpa seluruh Indonesia. Sehingga tertundanya Penggugat dalam melaksanakan kewajibannya bukanlah kehendak yang disengaja oleh Penggugat;

*Halaman 2 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



9. Bahwa pada suatu waktu, Penggugat menerima surat yang dibuat dan dikirimkan oleh Tergugat, adapun surat dimaksud berupa **Surat Perintah Pengosongan Asset Jaminan No. 061/III/2021/MNC FINANCE** tertanggal 29 Maret 2021. Sebagaimana adanya surat tersebut disertai dengan pemasangan pemberitahuan tertulis menggunakan media sticker yang tertulis **“Tanah dan Bangunan Dalam Pengawasan PT. MNC FINANCE Hub: Gafar 082123277573 Head Office PT. MNC FINANCE Gedung MNC Financial Center Lt.12 Jl. Kebon Sirih No.21-27 Jakarta Pusat”** yang diketahui dilakukan oleh Pihak Tergugat;

10. Bahwa mengingat, memperhatikan, dan mempertimbangkan pelaksanaan kewajiban yang telah dilakukan oleh Penggugat selama ini, patut kiranya Tergugat tidak serta-merta melakukan perintah pengosongan bidang tanah dan bangunan di atasnya secara sepihak sebagaimana perbuatan Tergugat yang demikian;

11. Bahwa perlu disampaikan, sebelum adanya surat perintah yang dibuat dan dikirimkan oleh Tergugat dimaksud, Penggugat belum pernah menerima peringatan dalam bentuk apapun terkait akan dilakukannya upaya pengosongan terhadap objek agunan dimaksud. Serta sampai dengan adanya gugatan *a quo*, Penggugat tidak dinyatakan sebagai debitur yang gagal bayar, sebagaimana hal tersebut berkesesuaian dengan prestasi Penggugat yang telah melakukan pembayaran angsuran sebanyak 47 (empat puluh tujuh) kali angsuran. Adapun total prestasi pembayaran angsuran yang telah dilaksanakan oleh Penggugat adalah sejumlah Rp. 2.745.035.000,- (dua milyar tujuh ratus empat puluh lima juta tiga puluh lima ribu rupiah) ;

12. Bahwa perlu disampaikan, senyatanya pemerintah atas keadaan yang timbul akibat pandemi covid-19 saat ini, telah mengeluarkan kebijakan untuk mengatasi ketidakstabilan yang diakibatkan oleh pandemi dengan menerbitkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor: 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Corona Virus Disease 2019*. Sebagaimana melalui peraturan tersebut, menitik-beratkan untuk memberikan keringanan dalam pembayaran kredit bagi debitur kepada kreditur terkait dengan waktu pembayaran serta beban bunga yang menjadi kewajiban;

13. Bahwa dengan telah dilakukannya upaya pelaksanaan kewajiban sebanyak 47 (empat puluh tujuh) kali angsuran dimaksud, patut kiranya

*Halaman 3 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



hal tersebut dianggap sebagai salah-satu upaya Penggugat yang telah menunjukkan itikad-baiknya untuk berupaya menyelesaikan kewajiban dengan sebagaimana mestinya. Sebagaimana Penggugat sampaikan kembali, tertundanya Penggugat dalam melaksanakan kewajiban dengan sebagaimana mestinya kepada Tergugat merupakan dampak dari adanya Pandemi Covid-19 yang mengakibatkan tidak berjalannya usaha Penggugat dengan sebagaimana mestinya;

**14.** Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat, patut diduga Tergugat dengan sengaja melakukan hal demikian dengan tujuan untuk menjatuhkan atau menurunkan nilai objek agunan sehingga Tergugat dapat menghasilkan keuntungan sendiri dengan menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

**15.** Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat secara sepihak dimaksud, menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil serta telah menciderai kepercayaan Penggugat sebagai debitur yang hak-haknya dilindungi oleh hukum kepada Tergugat dalam kedudukannya sebagai kreditur, dan telah pula berdampak dengan menimbulkan stigma negatif pihak-pihak lain yang menjadi rekanan Penggugat maupun lingkungan sekitar atas perbuatan pemasangan pemberitahuan yang dilakukan Tergugat dimaksud;

**16.** Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat telah berupaya melakukan tanggapan dan mohon kepada Tergugat dengan itikad-baik agar dapat mencabut pemberitahuan dimaksud pada objek agunan Penggugat, sebagaimana telah Penggugat upayakan melalui kuasa hukumnya dengan itikad-baik melalui Surat No. 14/SP/IV/2021 tertanggal 08 April 2021, perihal: Tanggapan Surat Perintah Pengosongan Asset Jaminan No. 061/III/2021/MNC FINANCE tertanggal 29 Maret 2021, yang ditujukan Penggugat kepada Yth. Pimpinan PT. MNC FINANCE, sebagaimana telah diterima berdasarkan Tanda Terima tertanggal 09 April 2021. Namun Tergugat tidak memberikan tanggapan maupun melakukan pencabutan pemberitahuan dimaksud. Sehingga nyata kiranya perbuatan sedemikian rupa yang telah dilakukan Tergugat dimaksud dilandasi dengan itikad yang tidak baik terhadap kepentingan hak Penggugat;

**17.** Bahwa patut kiranya, Tergugat sebagai kreditur memiliki kewajiban untuk turut membantu Penggugat sebagai debiturnya agar dapat menjalankan roda perekonomiannya. Patut kiranya Tergugat untuk tidak

*Halaman 4 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



melakukan tindakan-tindakan yang merugikan debiturnya serta terkesan hanya mengutamakan kepentingan Tergugat sendiri;

**18.** Bahwa perlu disampaikan, patut secara hukum Tergugat selaku kreditur tidak melakukan upaya-upaya yang dapat digolongkan sebagai upaya eksekusi terhadap objek jaminan Penggugat secara sepihak sebagaimana tindakan yang telah dilakukan Tergugat terhadap Penggugat. Apabila hal tersebut dilakukan, patut secara hukum pihak yang melakukan perbuatan yang demikian telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum;

**19.** Bahwa perlu disampaikan, jangka waktu pembiayaan dimaksud adalah 60 (enam puluh) bulan atau dalam hal ini terhitung sampai dengan tanggal 10 Agustus 2021;

**20.** Bahwa karena Tergugat telah melakukan perbuatan sebagaimana diuraikan tersebut, maka jelaslah perbuatan dimaksud dapat dikategorikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum**.

**21.** Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam hukum perdata termaktub Pasal 1365 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) atau *Burgerlijk Wetboek* (BW), dalam Buku III BW, yang berbunyi:

*“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

**22.** Bahwa perlu disampaikan, menurut J. Satrio (Bagian Kedua, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, PT.Cipta Aditya Bhakti, Bandung, 1994), suatu perbuatan hukum dapat di kategorikan sebagai perbuatan melawan hukum harus terpenuhi 4 (empat) hal, yaitu :

- a. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan disini adalah perbuatan baik bersifat positif dan negatif.
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum dapat berupa : a) bertentangan melanggar hak orang lain; b) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; c) bertentangan dengan kesusilaan; d) bertentangan dengan kepentingan umum.
- c. Ada Kerugian.
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian yang timbul.



23. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka patut diduga Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat selaku debitur yang beritikad-baik sebagaimana memiliki hak-hak yang dilindungi oleh hukum, dan patut kiranya Tergugat untuk mencabut pemberitahuan pada objek agunan dimaksud serta membayar ganti rugi atas perbuatan tersebut;

24. Bahwa adapun kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan Tergugat dapat dihitung sebagai berikut: Kerugian Materiil Rp. 2.745.035.000,- (dua milyar tujuh ratus empat puluh lima juta tiga puluh lima ribu rupiah) sebagaimana hal tersebut merupakan jumlah pembayaran angsuran yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat; serta Kerugian Immateriil Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) sebagaimana hal tersebut merupakan fasilitas pembiayaan yang diterima Penggugat yang patut untuk diperhitungkan sebagai konsekuensi atas perbuatan Tergugat yang telah berakibat menimbulkan stigma negatif pihak-pihak lain yang menjadi rekanan Penggugat maupun lingkungan sekitar atas perbuatan pemasangan pemberitahuan yang dilakukan Tergugat;

25. Bahwa atas hal tersebut, patut kiranya Tergugat untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat tersebut;

26. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah diuraikan tersebut, perjanjian pembiayaan antara Penggugat dan Tergugat telah dilaksanakan dengan tidak berlandaskan atas itikad-baik oleh Tergugat, yang berimplikasi dapat dinyatakan tidak berkekuatan hukumnya dan/atau dibatalkannya perjanjian pembiayaan tersebut sebagaimana keberadaan dokumennya hanya diketahui oleh Tergugat;

27. Bahwa atas hal tersebut, patut kiranya untuk dinyatakan tidak berkekuatan hukumnya dan/atau dibatalkannya perjanjian pembiayaan antara Penggugat dan Tergugat, sebagaimana merupakan fakta hukum bahwa dokumen asli maupun salinannya tidak pernah diberikan kepada Penggugat oleh Tergugat;

28. Bahwa selanjutnya, dengan tidak berkekuatan hukum dan/atau batalnya perjanjian pembiayaan dimaksud, Tergugat berkewajiban untuk mengembalikan dan/atau menyerahkan secara sukarela, utuh dan tanpa



syarat dokumen kepemilikan harta benda tidak bergerak yang menjadi agunan dimaksud kepada Penggugat;

**29.** Bahwa adanya perkara *a quo*, patut diduga diakibatkan oleh adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, sehingga patut secara hukum biaya perkara yang timbul dibebankan kepada Tergugat;

**30.** Bahwa berkaitan dengan hal-hal yang telah diuraikan tersebut serta mengedepankan prinsip hukum *ius curia novit*, maka telah cukup menjelaskan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat;

## TENTANG PROVISI

1. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah diuraikan dalam pokok perkara, perjanjian pembiayaan antara Penggugat dan Tergugat telah dilaksanakan dengan tidak berlandaskan atas itikad-baik oleh Tergugat, sehingga patut ketika Penggugat sebagai pihak yang dirugikan untuk tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya kepada Tergugat sejak diajukannya Gugatan perkara *a quo*;

2. Bahwa karena perbuatan Tergugat patut diduga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, oleh karenanya Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Kelas 1A Khusus Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara *a quo* untuk:

- Memerintahkan Tergugat untuk tidak melakukan penagihan terkait seluruh kewajiban Penggugat kepada Tergugat;
- Menyatakan hilangnya kewajiban Penggugat kepada Tergugat berdasarkan perjanjian pembiayaan dimaksud dikarenakan perbuatan Tergugat yang tidak beritikad baik;
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, apabila Tergugat tidak melaksanakan perintah tersebut sebagaimana mestinya;

3. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat *a quo* kiranya dapat dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, ataupun kasasi;

Berdasarkan seluruh alasan dan dalil-dalil yang diuraikan, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Kelas 1A Khusus Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan, dengan amar putusan sebagai berikut :

*Halaman 7 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



**DALAM PROVISI**

1. Menerima dan mengabulkan tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, ataupun kasasi sampai diperolehnya putusan yang berkekuatan hukum tetap mengenai pokok perkaranya.
3. Menyatakan hilangnya kewajiban Penggugat kepada Tergugat berdasarkan perjanjian pembiayaan dimaksud karena perbuatan Tergugat yang tidak beritikad-baik.
4. Memerintahkan Tergugat untuk tidak melakukan penagihan terkait seluruh kewajiban Penggugat kepada Tergugat sejak Gugatan *a quo* diajukan.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, apabila Tergugat tidak melaksanakan perintah tersebut sebagaimana mestinya.

**PRIMER**

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan tidak berkekuatan hukum dan/atau membatalkan perjanjian pembiayaan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana keberadaan dokumen tersebut hanya diketahui oleh Tergugat.
4. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut pemberitahuan pada objek agunan Penggugat.
5. Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan dan/atau menyerahkan kepada Penggugat secara sukarela, utuh dan tanpa syarat dokumen terkait objek agunan berupa SHM No. 7598/Sunter Agung atas nama pemegang hak Kuswandi Ady (Penggugat) yang terletak di Jl. Paradise 22 Blok F No.01 RT.011 RW.019 Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, DKI Jakarta.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 2.745.035.000,- (dua milyar tujuh ratus empat puluh lima juta tiga puluh lima ribu rupiah), serta ganti rugi immateriil sebesar Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) kepada Penggugat.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

*Halaman 8 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



**SUBSIDER**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat datang menghadap Kuasa Hukumnya masing-masing;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dariyanto,S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Agustus 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

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

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

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa tergugat menolak seluruh dalil-dalil penggugat kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;
2. **TENTANG SURAT KUASA PENGGUGAT CACAT FORMIL (OBSCUR LIBEL) DAN TIDAK SAH**

**Bahwa Surat Kuasa Penggugat tanggal 08 April 2021 yang di buat di Kuala Lumpur Malaysia (*Terlampir dalam gugatan Penggugat*) secara tanda tangan elektronik merupakan surat kuasa yang mengandung cacat formil (Obscur Libel) dan tidak sah , dan oleh sebab itu gugatan Penggugat a-quo patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan Syarat formil Surat Kuasa Khusus yang sah adalah sebagaimana yang disebutkan di dalam SEMA Nomor 2 Tahun 1959, yaitu:**

1. Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan.

*Halaman 9 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



2. Menyebut kompetensi relatif.
3. Menyebut identitas dan kedudukan para pihak.
4. Menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan.

Terkhusus untuk Surat Kuasa Khusus yang dibuat diluar negeri, **selain harus memenuhi syarat formil di atas, harus juga memenuhi syarat tambahan agar menjadi sah. Syarat tambahan tersebut yaitu Surat Kuasa Khusus** harus dilegalisir lebih dahulu oleh Kedutaan Besar Republik Indonesia (KBRI) atau oleh Konsulat Jenderal setempat Hal tersebut didasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3038 K/Pdt/1981 tanggal 18 September 1986 yang pokoknya menyatakan bahwa:

*"keabsahan surat kuasa yang dibuat di luar negeri selain harus memenuhi persyaratan formil juga harus dilegalisir lebih dahulu oleh KBRI setempat."*

Putusan Mahkamah Agung tersebut juga dijadikan landasan bagi Pengadilan Tinggi Agama Surabaya ketika memutus suatu perkara. Dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya No. 60/Pdt.G/2008/PTA.Sby. Pengadilan Tinggi Agama Surabaya antara lain menyatakan:

*"untuk keabsahan surat kuasa yang dibuat di luar negeri ditambah lagi persyaratannya, yakni legalisasi pihak KBRI. Tidak menjadi soal apakah surat kuasa tersebut berbentuk di bawah tangan atau Otentik, mesti harus DILEGALISASI KBRI. Syarat ini bertujuan untuk memberi kepastian hukum Pengadilan tentang kebenaran pembuatan surat kuasa di negara yang bersangkutan. Dengan adanya legalisasi tidak ada lagi keraguan atas pemberian kuasa kepada kuasa."*

Lebih lanjut berdasarkan **Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik** yaitu: "Tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi". Secara umum, tanda tangan elektronik atau Digital Signature dapat diartikan sebagai sebuah pengaman pada data digital yang dibuat dengan kunci tanda tangan pribadi (private signature key), dimana penggunaannya tergantung pada kunci publik (public key) yang menjadi pasangannya



Kunci privat dalam hal ini digunakan untuk menghasilkan tanda tangan, sedangkan kunci publik berfungsi untuk memverifikasi. Dengan demikian, tanda tangan elektronik telah diverifikasi jika :

1. kunci privat digunakan untuk menandatangani pesan tidak berubah.
2. Tanda tangan elektronik merupakan data dalam bentuk elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik yang berguna untuk mengidentifikasi penandatanganan dan menunjukkan persetujuan penandatanganan atas informasi elektronik yang dimaksud. Tujuannya adalah untuk memastikan otentisitas dari dokumen tersebut dan untuk menerima atau menyetujui secara menyakinkan isi dari sebuah tulisan.

Perlu diketahui bahwa menyangkut kerahasiaan yang terdapat dalam suatu tanda tangan elektronik, terdapat lembaga yang memberikan kepastian untuk menjamin kerahasiaan tanda tangan elektronik. Adapun lembaga yang dimaksud yaitu C.A (Certification Authority). Selain berfungsi untuk menjamin kerahasiaan suatu tanda tangan elektronik, C.A juga memiliki fungsi lainnya, yaitu menyangkut pengesahan pasangan kunci publik dan kunci privat. Proses sertifikasi untuk mendapatkan pengesahan dari C.A. dapat dibagi menjadi 3 tahap yaitu :

1. Pelanggan atau subscriber membuat sendiri pasangan kunci privat dan kunci publiknya dengan menggunakan yang ada di dalam komputernya.
2. Menunjukkan bukti-bukti identitas dirinya sesuai dengan yang disyaratkan C.A.
3. Membuktikan bahwa dia mempunyai kunci privat yang dapat dipasangkan dengan kunci publik tanpa harus memperlihatkan kunci privatnya.

Fungsi C.A dalam mekanisme tanda tangan elektronik yaitu membentuk hierarki bagi penandatanganan digital, mengumumkan peraturan-peraturan mengenai penerbitan sertifikat, serta menerima dan memeriksa pendaftaran yang diajukan Pasal 5 hingga Pasal 12 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, mengatakan bahwa Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang

*Halaman 11 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



sah, dan merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Undang-Undang tersebut juga menentukan bahwa tanda tangan elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah asalkan dibuat dengan memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan. Menurut Pasal 11 UU ITE, tanda tangan elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah selama memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Data pembuatan tanda tangan elektronik terkait hanya kepada penandatanganan;
2. Data pembuatan tanda tangan elektronik pada saat proses penandatanganan elektronik hanya berada dalam kuasa penandatanganan;
3. Segala perubahan terhadap tanda tangan elektronik yang terjadi setelah waktu penandatanganan dapat diketahui;
4. Segala perubahan terhadap Informasi Elektronik yang terkait dengan tanda tangan elektronik tersebut setelah waktu penandatanganan dapat diketahui;
5. Terdapat cara tertentu yang dipakai untuk mengidentifikasi siapa penandatngannya;
6. Terdapat cara tertentu untuk menunjukkan bahwa penandatanganan telah memberikan persetujuan terhadap Informasi Elektronik yang terkait. Melihat pada ketentuan UU ITE yang mengatakan bahwa tanda tangan elektronik

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan Surat Kuasa Khusus yang dibuat Penggugat di Luar Negeri (Kuala Lumpur Malaysia) dan ditandatangani secara elektronik merupakan surat kuasa yang mengandung cacat formil (**Obscur Libel**) dan tidak sah karena Penggugat belum melakukan legalisir terlebih dahulu surat kuasa di Kedutaan Besar Republik Indonesia (KBRI) atau oleh Konsulat Jenderal setempat dan terkait dengan tanda tangan elektronik penggugat belum mendaftarkan tanda tangan untuk mendapatkan sertifikat di **lembaga C.A (Certification Authority)** sesuai dengan SEMA Nomor 2 Tahun 1959 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3038 K/Pdt/1981 tanggal 18 September 1986 jo. **Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik**

Dengan demikian gugatan Penggugat a-quo patut untuk ditolak atau setidak tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

*Halaman 12 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



**3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil (Obscuur Libel), dan oleh sebab itu gugatan Penggugat a-quo patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, berdasarkan bukti dan fakta-fakta sebagai berikut:

a.

**TENTANG KEKELIRUAN DALAM PENGGABUNGAN PMH DAN WANPRESTASI**

Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam Gugatan *a quo* tidak terang dan tidak jelas (*onduidelijk*), dimana Gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat formil pengajuan gugatan dengan alasan bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatan *a quo* tidak menguraikan secara terang, jelas, dan tegas (*duidelijk*) **Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan oleh Tergugat.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan "Perihal : "Perbuatan Melawan Hukum" namun nyatanya dalam uraian fundamentum petendi dan petitum Penggugat menguraikan Perbuatan Wanprestasi Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan "Perihal : **Perbuatan Melawan Hukum**" namun nyatanya dalam uraian fundamentum petendi dan Petitum Penggugat menguraikan Perbuatan **Wanprestasi** (*Vide posita gugatan penggugat poin 24 (dua puluh empat) dan Petitum gugatan penggugat poin 6 (enam)*) sehingga jelas Penggugat menggabungkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan Wanprestasi; *vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986. Dan vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001* Dalam putusan MA tersebut disebutkan bahwa Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula;

**b. Tidak Jelas Dasar Dan Fakta Hukumnya.**

- Bahwa tuntutan Penggugat kepada Tergugat dalam perkara a-quo adalah *meminta Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.*

Adalah suatu dalil yang sangat keliru dikarenakan ternyata tidak ada satu pun penjelasan yang menunjukkan dasar hukum/ketentuan atau peraturan perundangan - undangan yang manakah yang dilanggar oleh

*Halaman 13 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



Tergugat, sehingga perbuatan Tergugat dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditentukan Pasal 1365 KUHPerdata. yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi:

***"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."***

Bahwa dalam mendalilkan terjadi suatu PMH, harus ada hubungan causal antara perbuatan dan kerugian dan untuk memecahkan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, terdapat dua teori yaitu :

A. *Condition sine qua non*, dimana menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya *condition sine qua non* menimbulkan kerugian (yang dianggap sebagai sebab dari pada suatu perubahan adalah semua syarat-syarat yang harus ada untuk timbulnya akibat).

B. *Adequate veroorzaking*, dimana menurut teori ini si pembuat hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari pada perbuatan melawan hukum.

Terdapat hubungan causal jika kerugian menurut aturan pengalaman secara layak merupakan akibat yang dapat diharapkan akan timbul dari perbuatan melawan hukum. Jadi secara singkat dapat diperinci sebagai berikut :

- a. Untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh badan hukum, pertanggungjawabannya didasarkan pada pasal 1364 BW.
- b. Untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seorang wakil badan hukum yang mempunyai hubungan kerja dengan badan hukum, dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan pasal 1367 BW.
- c. Untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh organ yang mempunyai hubungan kerja dengan badan hukum,

Halaman 14 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



pertanggung jawabannya dapat dipilih antara pasal 1365 dan pasal 1367 BW.

Bahwa hal ini jelas membuktikan bahwa dalil - dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam perkara a-quo hanya merupakan asumsi subjektif Penggugat belaka (**Tanpa Jelas Dasar Hukumnya**) sehingga gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (**obscuur libel**)

**M Yahya Harahap SH, dalam bukunya Hukum acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Keenam, halaman 449, Menyebutkan bahwa suatu gugatan yang dinyatakan obscuur libel, apabila tidak menjelaskan dasar hukum (fatelij ground) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukumnya jelas, tetapi tidak dijelaskan fakta hukumnya (fetelijke ground) maka dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil.**

Bahwa dengan tidak dapat ditunjukkan oleh Penggugat, mengenai dasar hukum (**Fetelijke Ground**) yang tegas terkait dengan dalil Penggugat yang menuntut kepada Tergugat untuk telah dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka hal ini sudah cukup membuktikan gugatan Penggugat a-quo mengandung cacat formil obscuur libel, yang karenanya harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

### c. Tentang Unsur Adanya Kerugian

Bahwa melalui gugatan, Penggugat telah mendalilkan dalam *posita gugatan penggugat poin 24 (dua puluh empat) dan Petitum gugatan penggugat poin 6 (enam)* bahwa Penggugat mengalami suatu kerugian, dan bentuk kerugian Penggugat berupa;

*“materil sebesar Rp. 2.745.035.000 ( Dua milyar tujuh ratus empat puluh lima ribu tiga puluh lima ribu rupiah)” dan immateril sebesar Rp, 2.300,000.000(dua milyar tiga ratus juta rupiah)*

Merupakan dalil yang mengada-ada dikarenakan Penggugat telah menikmati atau menggunakan pembiayaan yang telah diberikan oleh Tergugat, namun Penggugat sering lalai dan tidak melakukan kewajibannya dalam melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat sesuai Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016. Sehingga jelas **dalam**

Halaman 15 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



kasus ini, yang mengalami kerugian adalah Tergugat akibat dari tindakan cidera janji (wanpretasi) yang dilakukan oleh Penggugat.

Bahwa selanjutnya besarnya kerugian yang diderita Penggugat tersebut tidak diperinci secara detail dan jelas berdasarkan bukti-bukti yang kongkrit tentang kerugian yang dialaminya, dan tuntutan kerugian tidak dapat diajukan pada Tergugat, mengakibatkan gugatan Penggugat kabur (*Obscuur libel*), sehingga beralasan menurut hukum gugatan Penggugat untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijck Verklaard*).

vide Putusan Mahkamah Agung Nomor : 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan: "... dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut."

Dan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 menyatakan: "Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim."

Bahwa berdasarkan uraian dalam eksepsi ini mohon Majelis Hakim dapat mempertimbangkan untuk menolak gugatan Penggugat, atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

#### 4. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa Penggugat mendalilkan dalam positanya poin 2 menyatakan " bahwa Penggugat disuruh hadir di kantor Tergugat dan selanjutnya diminta untuk menandatangani surat perjanjian".

Merupakan dalil yang mengada-ada dan sangat keliru yang mana jelas di dalam seluruh proses penandatanganan Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016 tersebut telah dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia melalui Notaris dan PPAT MIS HESTUNGKORO, SH, MKn. Oleh karena itu sudah seharusnya Notaris tersebut juga dikutsertakan Penggugat sebagai

Halaman 16 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



Tergugat atau setidaknya sebagai turut Tergugat dalam perkara ini.

Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikutsertakan Notaris dan PPAT MIS HESTUNGKORO, SH, MKn sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai turut Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat kurang pihak, hal mana telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1642 K/Pdt/2005, Perlunya diikutsertakan Turut Tergugat dalam gugatan menurut pendapat Mahkamah Agung dalam [Putusan No. 1642 K/Pdt/2005](#) adalah karena "*dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.*"

Selain itu disebutkan juga dalam salah satu pertimbangan putusan tersebut: "*Ketidaklengkapan dalam merumuskan subjek yang seharusnya menjadi Terguatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvenkelljk verklaard.*"

Bahwa berdasarkan uraian dalam eksepsi ini mohon Majelis Hakim dapat mempertimbangkan untuk menolak gugatan Penggugat, atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

## **DALAM PROVISI**

Bahwa tuntutan provisi penggugat merupakan dalil/ tuntutan yang mengada-ada dikarenakan Penggugat telah menikmati atau menggunakan pembiayaan yang telah diberikan oleh Tergugat, namun Penggugat sering lalai dan tidak melakukan kewajibannya dalam melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat sesuai Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016. Sehingga jelas **dalam kasus ini, yang mengalami kerugian adalah Tergugat akibat dari tindakan cidera janji (wanpretasi) yang dilakukan oleh Penggugat**, sehingga beralasan menurut hukum gugatan Provisi Penggugat untuk ditolak atau tidak dapat diterima ( *Niet Ontvantkelijk Verklaard*).

## **POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat secara tegas membantah dan menolak seluruh dalil Penggugat kecuali dengan tegas diakui kebenarannya. Demikian juga bahwa hal yang Tergugat sampaikan dalam Eksepsi mohon dianggap

Halaman 17 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil dalam pokok perkara ini (*Mutatis Mutandis*);

2. Penggugat sendirilah yang mengajukan permohonan pembiayaan melalui Aplikasi Permohonan Pembiayaan yang diisi, ditandatangani dan diajukan kepada Tergugat. Kemudian Tergugat melakukan survei terhadap Penggugat, yang mana hasil survei tersebut dimuatkan dalam Laporan Hasil Survei;

3. Bahwa Setelah dilakukan survei tersebut oleh Tergugat dan berdasarkan Hasil survei tersebut Penggugat telah dinyatakan layak menerima Pinjaman Pembiayaan, maka Tergugat menyetujui untuk memberikan Pinjaman Pembiayaan kepada Penggugat;

4. Bahwa Setelah Tergugat menyetujui untuk memberikan Pinjaman Pembiayaan kepada Penggugat, Tergugat memberikan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Syariah (SP3S) tanggal 05 Agustus 2016 kepada Penggugat yang mana hal tersebut disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat beserta istri penggugat sebagai Penjamin;

5. Bahwa setelah Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Syariah (SP3S) tanggal 05 Agustus 2016 tersebut disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat maka dilakukan pengikatan Pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat, yang mana dalam proses Penandatanganan Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016 tersebut kepada Penggugat terlebih dahulu diberi kesempatan untuk membaca dan menelaah seluruh isi dari Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016. Setelah dilakukan penandatanganan Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016 tersebut maka Tergugat melakukan kewajibannya dengan memberikan Pinjaman Pembiayaan kepada Penggugat dan Penggugat diharuskan melakukan kewajibannya membayar angsuran sesuai dengan **Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016**, dengan perincian sebagai berikut:

- Jenis Pembiayaan : Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)
- Tujuan Pembiayaan : Penambahan Modal Usaha/ Renovasi Rumah

Halaman 18 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nilai Pembiayaan : Rp. 2.300.000.000 (Dua milyar Tiga ratus juta rupiah)
- Jangka Waktu : 60 bulan
- pembiayaan
- Margin : 18.00 Efektif pertahun
  - Porsi Kepemilikan : Mitra 1 sebesar RP. 2.300.000.000 (Dua milyar Tiga ratus juta rupiah)
  - Mitra 2 sebesar Rp. 1.529.461,760 ( satu milyar lima ratus dua puluh sembilan juta empat ratus enam puluh satu ribu tujuh ratus enam puluh rupiah);
- Porsi Nisbah Bagi Hasil ; 59,07 % Untuk Mitra 1 dan 40,93 % untuk mitra 2 untuk 1 bulan pertama dan berlaku multinisbah
- Angsuran Per Bulan : Rp. 58.405.000 ( lima puluh delapan juta empat ratus lima ribu rupiah)
- Asuransi : Debitur wajib menutup dan mempertahankan asuransi selama perjanjian pembiayaan, yaitu:
  - a) Asuransi jiwa syariah atas diri nasabah (Mitra)
  - b) Asuransi kerugian syariah atas Barang Anggunan terhadap resiko kebakaran, tersambar petir, ledakan, kejatuhan pesawat dan resiko riot Strike Malicious Damage Endorsment Clause (RSMD4.I.B)

6. Bahwa Tergugat (PT MNC Finance) telah melaksanakan Kewajibannya untuk melakukan pencairan Pinjaman Pembiayaan kepada Penggugat melalui surat Pernyataan Intruksi pencairan dan Tanda terima Uang Oleh Penggugat.

7. Bahwa Dengan kata lain, Penggugat tidak ada mempermasalahkan mengenai Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016 setelah haknya dipenuhi, dengan demikian berdasarkan asas kebebasan berkontrak maka, Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat, bahkan telah dilaksanakan oleh

*Halaman 19 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*

#### 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)



Penggugat secara sukarela, harus pula dianggap sebagai undang-undang bagi Penggugat maupun Tergugat sebagaimana dimaksud dalam asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#), yang berbunyi: “ *Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik* “.

Oleh karena itu, para pihak harus tunduk/taat dan patuh pada perjanjian yang telah disepakati oleh paruh pihak, sehingga hal itu **sah dan mengikat** secara hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya dan dikenal dengan azas **PACTA SUN SERVANDA**, vide Pasal 1338 KUHPerdata;

**8.** Bahwa untuk menjamin pelaksanaan pembayaran Pinjaman Pembiayaan tersebut Penggugat telah memberikan jaminan tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7598 dengan luas 144 m<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal Nomor 13709/Sunter Agung /2007 terletak di Jl Paradise Raya Timur II/ Paradise 22 Blok F Kav No 1 Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dan telah diikat dengan Hak Tanggungan nomor 05190/2016 tanggal 27 September 2016;

**9.** Bahwa dengan demikian pemberian Pinjaman Pembiayaan kepada Penggugat telah dilakukan dengan proses yang benar dan sesuai dengan ketentuan hukum dan aturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, yang mana Tergugat telah melakukan identifikasi dan analisa terhadap Penggugat berdasarkan **5C (Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral)**;

**10.** Bahwa pada poin 6 (Enam) s/d 8 (Delapan) dalam dalil gugatan Penggugat telah jelas adanya pengakuan dari Penggugat yang menyatakan “ **bahwa Penggugat belum bisa membayar Angsuran kepada Tergugat**”.

Oleh karena itu, telah jelas Penggugat mengakui tidak melakukan pembayaran – Angsuran tepat waktu, sehingga jelas bahwa Penggugat telah melakukan cidera janji (**Wanprestasi**) kepada Tergugat;

**11.** Bahwa setelah terjadinya cidera janji (**Wanprestasi**) yang dilakukan Penggugat dengan tidak melakukan pembayaran Angsuran tepat waktu sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati

Halaman 20 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016, Tergugat telah memberi peringatan baik secara lisan maupun secara tertulis kepada Penggugat, akan tetapi sampai dengan waktu yang ditentukan Penggugat tidak memiliki Iktikad baik untuk melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat, sehingga Tergugat memberikan surat Perihal peringatan pembayaran –pembayaran hutang-hutangnya kepada Penggugat sebagai berikut;

- a. Surat peringatan pertama no 100KPPSP102200002 tanggal 17 November 2019;
- b. Surat peringatan kedua no 100KPPSP204210002 tanggal 24 Desember 2019;
- c. Surat peringatan Terakhir no 100KPPSP304210002 tanggal 31 Desember 2019;

**12.** Bahwa Penggugat Tidak memiliki Iktikad baik dan tidak pernah melakukan pembayaran angsuran walaupun sudah dilakukan peringatan oleh Tergugat. Dengan demikian Penggugat tidak memiliki itikad baik untuk melakukan kewajibannya sesuai Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016, sehingga Penggugat telah melanggar ketentuan dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016, **dengan kata lain Penggugat telah melakukan cidera janji kepada Tergugat sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 angka 1 Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016 tentang CIDERA JANJI/KELALAIAN/PELANGGARAN** berbunyi:

*“ Pasal 12 angka 1:*

1. Mitra 2 tidak melaksanakan kewajiban Pembayaran/Pelunasan kewajiban tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau proyeksi kewajiban yang ditetapkan.
2. ... dst ....

*Dengan terjadinya suatu Kelalaian sebagaimana dimaksud tersebut diatas , maka berdasarkan Pasal 13 Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016 TENTANG AKIBAT CIDERA JANJI* berbunyi:

*Halaman 21 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



1. *Kewajiban mitra 1 untuk merealisasikan pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah kepada Mitra 2 berdasarkan akad ini menjadi berakhir;*
2. *Menyatakan semua kewajiban mitra 2 dan setiap jumlah uang yang pada waktu itu tertuang oleh mitra 2 menjadi jatuh tempo dan dapat ditagih pembayarannya sekaligus oleh mitra 1 tanpa peringatan atau teguran berupa apapun dan dari siapapun juga;*
3. *Menghentikan jangka waktu yang ditentukan dalam akad ini dan mitra 2 untuk membayar/melunasi sisa kewajiban mitra 2 kepada mitra 1 secara seketika dan sekaligus berdasarkan akad ini;*
4. *Mitra 1 berhak untuk menjalankan hak-hak dan wewenangnya yang timbul dari atau berdasarkan akad ini dan perjanjian jaminan;*
5. *Dst.....*

Dengan demikian dikarenakan Penggugat Telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat dengan tidak melakukan kewajibannya membayar angsuran sesuai yang diperjanjikan maka sisa Kewajiban Penggugat kepada tergugat adalah sebagai berikut:

Os Pokok : Rp. 685.180.028

Bunga : Rp. 74.084.972

Denda : Rp. 642.931.065

Total Kewajiban : **Rp. 1.382.196.065 (Satu Milyar Tiga Ratus**

**Delapan Puluh Dua Jta Seratus Sembilan Puluh Enam Ribu Enam Puluh Lima Rupiah)**

13. Bahwa sekalipun telah dilayangkan surat Peringatan kepada Penggugat, akan tetapi realisasi tidak seperti yang diharapkan Tergugat dan sampai saat jawaban ini kami sampaikan, Penggugat tidak memiliki iktikad baik dan tidak pernah lagi membayar kewajibannya kepada Tergugat, sehingga dengan demikian sesuai dengan Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016, Penggugat dapat disimpulkan telah melakukan perbuatan Wanprestasi;

14. Bahwa Tergugat menolak dalil pada Posita angka 2 (Dua), gugatan Penggugat Yang pada intinya menyatakan bahwa:

Halaman 22 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“” bahwa Penggugat disuruh hadir di kantor Tergugat dan selanjutnya diminta untuk menandatangani surat perjanjian”.

Merupakan dalil yang mengada-ada dan sangat keliru yang mana jelas di dalam seluruh proses penandatanganan Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016 tersebut telah dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia melalui Notaris dan PPAT MIS HESTUNGKORO, SH, MKn.

Dengan demikian penandatanganan Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016 dihadapan notaris dan PPAT MIS HESTUNGKORO, SH, MKn telah dilakukan dengan mekanisme yang benar dan sah sesuai dengan peraturan Perundang-Undanguan Republik Indonesia.

**15.** Bahwa Tergugat menolak dalil pada Posita angka 3 (Tiga), gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa:

“Penggugat tidak pernah mendapat salinan Perjanjian Pembiayaan”.

Bahwa dalil yang disampaikan Penggugat sangat tidak berdasar dan sangat mengada-ada, dikarenakan Tergugat telah menyampaikan kepada semua Debitur PT. MNC Finance termasuk Penggugat untuk Melakukan **Download Aplikasi BKM (Bang Kredit Mobile)** untuk memudahkan Penggugat dalam mendapatkan Informasi dan data yang di butuhkan oleh Penggugat, seperti dokumen kontak, Agreemen Card, copy Polis asuransi, surat pemberitahuan/ Informasi Penting, jadwal angsuran, dll yang bertujuan untuk efisien dan efektif bagi semua Debitur MNC Finance dengan pemanfaatan digital (*online*). Oleh karena itu Penggugat sangat keliru dalam menyampaikan dalil-dalil yang menyesatkan;

**16.** Bahwa Tergugat menolak dalil pada Posita angka 9 (sembilan) dan 10 (sepuluh), gugatan Penggugat Yang pada intinya menyatakan bahwa:

“**Penggugat menerima surat pengosongan aset**”

Bahwa hal tersebut sangatlah benar dikarenakan Penggugat telah wanprestasi dengan melanggar ketentuan dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016 dengan tidak membayar angsuran kepada Tergugat maka sesuai dengan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia yang berlaku **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah** dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana

Halaman 23 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA”) yang sama dengan Putusan Pengadilan dan telah diatur dalam **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 20 Ayat 1 (Satu)** “Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 (Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 (Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA”), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada Pembiayaanor-Pembiayaanor lainnya.

Dengan demikian, Terhadap Perintah Pengosongan objek hak Tanggungan dikarenakan Penggugat telah melakukan Wanprestasi harus dilindungi oleh undang-undang.

17. Bahwa Tergugat menolak dalil pada Posita angka 11 (Sebelas), gugatan Penggugat Yang pada intinya menyatakan bahwa:

***“Bahwa Penggugat belum pernah menerima surat peringatan dalam bentuk apapun terkait dengan akan dilakukannya upaya pengosongan terhadap objek agunan ”.***

Bahwa dalil yang disampaikan Penggugat tersebut sangat tidak berdasar dan sangat mengada - ada, dikarenakan Tergugat telah menyampaikan Perihal peringatan pembayaran –pembayaran hutang-hutangnya kepada Penggugat melalui surat peringatan sebagai berikut;

- A. Surat peringatan pertama no 100KPPSP102200002 tanggal 17 November 2019

Halaman 24 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Surat peringatan kedua no 100KPPSP204210002 tanggal 24 Desember 2019

C. Surat peringatan Terakhir no 100KPPSP304210002 tanggal 31 Desember 2019

Bahwa selanjutnya Tergugat Juga sudah beberapa kali mengunjungi Rumah Penggugat untuk melakukan Penagihan Angsuran secara Langsung dikarenakan tidak adanya iktikad baik penggugat dalam melakukan Pembayaran angsuran kepada Tergugat akan tetapi hingga saat jawaban ini kami sampaikan dalam persidangan ini Penggugat tetap tidak melaksanakan Kewajibannya dalam melunasi sisa kewajiban (hutang) Penggugat.

Dengan demikian Penggugat sendirilah yang tidak memiliki iktikad baik dalam melakukan kewajibannya yang telah melanggar Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016 yang telah disepakati oleh para pihak;

**18.** Bahwa Tergugat menolak dalil Posita angka **12 (Dua Belas) s/d 15 (Lima Belas)** , gugatan Penggugat Yang pada intinya menyatakan bahwa:

*“ pemerintah mengeluarkan kebijakan akibat pandemi Covid-19 dalam POJK No 11/POJK.03/2020 tentang stimulasi perekonomian nasional sebagai countercyclical di BANK”*

**Bahwa Hal Yang Disampaikan Penggugat tersebut Sangat Keliru Dan Tidak Memahami Sistem Aturan Yang Berlaku Di Negara Republik Indonesia dan hendaknya membaca terlebih dahulu sebelum mendalilkan sesuatu Karena POJK No 11/POJK.03/2020 Adalah peraturan yang dibuat Otoritas Jasa Keuangan Untuk sektor Bank. Sementara dalam in Casu adalah perusahaan Pembiayaan sektor Non Bank maka peraturan yang berlaku ialah peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) nomor 14 tahun 2020 dimana proses Restrukturisasi Angsuran akibat dari Pandemi Covid-19 dengan syarat dan ketentuan yang berlaku di PT MNC Finance selaku perusahaan Pembiayaan.**

**19.** Bahwa Tergugatmenolak dalil pada Posita angka 16 (Enam Belas) gugatan Penggugat Yang pada intinya menyatakan bahwa:

*“Penggugat melalui kuasa Hukumnya telah mengirimkan surat kepada Tergugat untuk mencabut pemberitahuan yang dimaksud akan tetapi Tergugat tidak menanggapi surat tersebut”.*

Halaman 25 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



Adalah hal yang sangat mengada-ada dan sangat keliru dikarenakan Tergugat menanggapi surat yang dikirimkan oleh Penggugat, yang mana Tergugat dalam Tanggapan/jawaban dalam surat Tergugat Nomor S.21.109/LIT/MNCF tanggal 15 April 2021 ini kami sampaikan Tergugat **menolak untuk mencabut Pemberitahuan Pengosongan aset akan tetapi apabila Penggugat memiliki iktikad baik melakukan Pelunasan sisa Kewajibannya maka Tergugat akan melakukan Pencabutan pendaftaran Lelang, akan tetapi Penggugat sendiri;lah yang tidak menanggapi kembali surat balasan yang dikirim oleh tergugat hingga saat ini** sedangkan Tergugat hingga pada saat jawaban ini kami sampaikan masih menunggu iktikad baik Penggugat Untuk melakukan Kewajibannya untuk melunasi seluruh kewajibannya.

Berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat masih memberikan kesempatan kepada Penggugat apabila masih memiliki iktikad baik melakukan kewajibannya membayar hutang-hutangnya, maka Penggugat memiliki kewajiban untuk membayar lunas seluruh sisa kewajibannya, akan tetapi hingga pada saat ini Penggugat Tetap tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016 yang telah disepakati.

**20.** Bahwa Tergugat menolak dalil pada Posita angka 17 (tujuh Belas) s/d 23 (dua puluh Tiga) gugatan Penggugat dan Petitum angka 2 (dua) Yang pada intinya menyatakan bahwa:

***“Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum”.***

Adalah suatu dalil yang sangat keliru dikarenakan ternyata tidak ada satu pun penjelasan yang menunjukkan dasar hukum/ketentuan atau peraturan perundangan - undangan yang manakah yang dilanggar oleh Tergugat, sehingga perbuatan Tergugat dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditentukan Pasal 1365 KUHPerdota. yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam **Pasal 1365 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#)** atau *Burgerlijk Wetboek* (“BW”), dalam Buku III BW, pada bagian “Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang”, yang berbunyi:

***“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”***

Bahwa Menurut **Rosa Agustina**, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117,

*Halaman 26 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
3. Bertentangan dengan kesusilaan
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Dalam hubungan antara keridtur dan debitur selama ini, Tergugat tidak pernah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan 4 klausula diatas, sehingga gugatan PMH yang diajukan oleh Penggugat seharusnya ditolak. Bahwa menurut pengertian lebih lanjut Bahwa dalam mendalilkan terjadi suatu PMH, harus ada hubungan causal antara perbuatan dan kerugian dan untuk memecahkan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, terdapat dua teori yaitu:

1. *Condition sine qua non*, dimana menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya *condition sine qua non* menimbulkan kerugian (yang dianggap sebagai sebab dari pada suatu perubahan adalah semua syarat-syarat yang harus ada untuk timbulnya akibat).
2. *Adequate veroorzaking*, dimana menurut teori ini si pembuat hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari pada perbuatan melawan hukum.

Terdapat hubungan causal jika kerugian menurut aturan pengalaman secara layak merupakan akibat yang dapat diharapkan akan timbul dari perbuatan melawan hukum. Jadi secara singkat dapat diperinci sebagai berikut :

- a. Untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh badan hukum, pertanggungjawabannya didasarkan pada pasal 1364 BW.
- b. Untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seorang wakil badan hukum yang mempunyai hubungan kerja dengan badan hukum, dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan pasal 1367 BW.
- c. Untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh organ yang mempunyai hubungan kerja dengan badan hukum, pertanggung jawabannya dapat dipilih antara pasal 1365 dan pasal 1367 BW.

Bahwa hal ini jelas membuktikan bahwa dalil - dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam perkara a-quo hanya merupakan asumsi subjektif

Halaman 27 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



Penggugat belaka (*Tanpa Jelas Dasar Hukumnya*) sehingga gugatan Peggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*)

*M Yahya Harahap SH, dalam bukunya Hukum acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Keenam, halaman 449, Menyebutkan bahwa suatu gugatan yang dinyatakan obscuur libel, apabila tidak menjelaskan dasar hukum (fatelij ground) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukumnya jelas, tetapi tidak dijelaskan fakta hukumnya (fetelijke ground) maka dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil.*

Bahwa dengan tidak dapat ditunjukkan oleh Peggugat, mengenai dasar hukum (**Fetelijke Ground**) yang tegas terkait dengan dalil Peggugat yang menuntut kepada Tergugat untuk telah dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka hal ini sudah cukup membuktikan gugatan Peggugat a-quo mengandung cacat formil obscuur libel, yang karenanya harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

**21.** Bahwa Tergugat menolak dalil pada Posita angka 24 (Dua puluh Empat) gugatan Peggugat dan Petitum angka 6 (Enam) Yang pada intinya menyatakan bahwa:

*Kerugian materil Peggugat sebesar Rp. 2.745.035.000 ( Dua milyar tujuh ratus empat puluh lima ribu tiga puluh lima ribu rupiah)" dan immateril sebesar Rp, 2.300,000.000(dua milyar tiga ratus juta rupiah)*

Merupakan dalil yang mengada-ada dikarenakan Peggugat telah menikmati atau menggunakan pembiayaan yang telah diberikan oleh Tergugat, namun Peggugat sering lalai dan tidak melakukan kewajibannya dalam melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat sesuai Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No 13 tanggal 09 Agustus 2016. Sehingga jelas **dalam kasus ini, yang mengalami kerugian adalah Tergugat akibat dari tindakan cidera janji (wanpretasi) yang dilakukan oleh Peggugat.**

Bahwa selanjutnya besarnya kerugian yang diderita Peggugat tersebut tidak diperinci secara detail dan jelas berdasarkan bukti-bukti yang kongkrit tentang kerugian yang dialaminya, dan tuntutan kerugian tidak dapat diajukan pada Tergugat, mengakibatkan gugatan Peggugat kabur (

*Halaman 28 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



*Obscuur libel* ), sehingga beralasan menurut hukum gugatan Penggugat untuk ditolak atau tidak dapat diterima ( *Niet Ontvankelijk Verklaard*).

vide Putusan Mahkamah Agung Nomor : 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan: “... dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut.”

Dan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 menyatakan: “Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim.”

Bahwa berdasarkan uraian dalam eksepsi ini mohon Majelis Hakim dapat mempertimbangkan untuk menolak gugatan Penggugat, atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat memohon kepada kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

**DALAM PROVISI**

1. Menolak gugatan Provisi Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Provisi Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat telah melakukan Wanprestasi
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.

Atau:

Halaman 29 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).*

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik atas jawaban Tergugat, demikian pula pihak Tergugat juga telah mengajukan Duplik atas Replik Penggugat tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, **hanya** mengajukan bukti surat saja, berupa:

1. P-1 : Fotocopy sesuai dengan asli Kartu Tanda Penduduk dengan NIK: 3172021411580009 atas nama KUSWANDI ADY;
2. P-2 : Fotocopy dari fotocopy Surat Perintah Pengosongan Asset Jaminan No. 061/III/2021/MNC FINANCE, tanggal 29 Maret 2021;
3. P-3 : Print out Cetakan Foto Pemasangan Pemberitahuan Menggunakan Media Sticker.
4. P-4 : Fotocopy sesuai dengan asli Tanda Terima Surat Nomor: 14/SP/IV/2021 tanggal 08 April 2021 Perihal: Tanggapan Surat Perintah Pengosongan Asset Jaminan No. 061/III/2021/ MNC FINANCE tanggal 29 Maret 2021.
5. P-5 : Fotocopy sesuai dengan asli Surat Nomor: 14/SP/IV/2021 tanggal 08 April 2021 perihal: Tanggapan Surat Perintah Pengosongan Asset Jaminan No. 061/III/2021/MNC FINANCE, tanggal 29 Maret 2021.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawaban Tergugat, **hanya** mengajukan bukti surat saja berupa:

1. T-1 : Fotocopy sesuai dengan asli asli Formulir Aplikasi Pembiayaan MONICA PRIMA NOVITA ARDIAN, tanggal 11 Januari 2016;
2. T-2 : Fotocopy sesuai dengan asli salinan Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No. 13 Tanggal 09 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan Mis Hestungkoro, SH, MKn., Notaris di Cibinong, Kabupaten Bogor;
3. T-3 : Fotocopy sesuai dengan asli Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Syariah (SP3), tanggal 5 Agustus 2016, yang ditandatangani oleh Penggugat, istri Penggugat dan pihak Tergugat;
4. T-4 : Fotocopy dari fotocopy Data Identitas debitur (Penggugat) Berupa KTP dan NPWP Atas Nama Kuswandi Ady (Penggugat) dan Nguyen Thi Thuy Lan ( istri Penggugat);

Halaman 30 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. T-5 : Fotocopy sesuai dengan asli Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 105/2016 yang di buat di hadapan Mis Hestungkoro, SH, MKn., Notaris di Cibinong, Kabupaten Bogor;
6. T-6 : Fotocopy sesuai dengan asli Sertifikat Hak Tanggungan No. 05190/2016 tertanggal 27 September 2016, , dengan pembebanan hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 7598 Jakarta Utara atas nama Kuswandi Ady;
7. T-7 : Fotocopy sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik Nomor. 7598 Jakarta Utara atas nama Kuswandi Ady;
8. T-8 : Fotocopy dari Print out Kartu AR (Account Receiveable Ledger) Pembayaran Kuswandi Ady, tertanggal 19/10/2021;
9. T-9 : Fotocopy sesuai dengan asli Surat Permohonan Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah), tanggal 9 Agustus 2016 atas nama Kuswandi Ady;
10. T-10 : Fotocopy sesuai dengan asli bukti transfer;
11. T-11 : Fotocopy sesuai dengan asli Surat peringatan pertama no 100KPPSP102200002, tanggal 17-11-2019;
12. T-12 : Fotocopy sesuai dengan asli Surat peringatan kedua no 100KPPSP204210002, tanggal 24-12-2019;
13. T-13 : Fotocopy sesuai dengan asli Surat peringatan Terakhir no 100KPPSP304210002, tanggal 31-12-2019;
14. T-14 : Fotocopy dari Print out Surat Tanggapan Dan Somasi Terhadap Surat Pernggugat No. S.21.109/LIT/MNCF tanggal 8 April 2021;
15. T-15 : Fotocopy dari Print out Surat Perintah pengosongan Asset Jaminan No 061/III/2021/MNC Finance tanggal 29 Maret 2021;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan eksepsi dan pokok perkara terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang mengadili perkara a quo;

*Halaman 31 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*

### 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

Menimbang, bahwa dasar hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah Surat Persetujuan Prinsip **Pembiayaan Syariah** (SP3S) tertanggal 05 Agustus 2016, diketahui nilai pembiayaan adalah sebesar Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah). Adapun jangka waktu pembiayaan dimaksud selama 60 (enam puluh) bulan. Penggugat memberikan jaminan berupa benda tidak bergerak kepada Tergugat atas pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat. Adapun benda tidak bergerak dimaksud berupa bidang tanah dan bangunan di atasnya berdasarkan SHM No. 7598/Sunter Agung atas nama pemegang hak Kuswandi Ady (Penggugat) yang terletak di Jl. Paradise 22 Blok F No.01 RT.011 RW.019 Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat tersebut dibenarkan oleh Tergugat, dan didukung bukti surat tergugat yaitu T- 3, yaitu Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Syariah (SP3), tanggal 5 Agustus 2016, yang ditandatangani oleh Penggugat, istri Penggugat dan pihak Tergugat, dan bukti surat T-2, yaitu salinan Akta Perjanjian Pembiayaan Hunian syariah (Musyarakah Mutanaqisah) No. 13 Tanggal 09 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan Mis Hestungkoro, SH, MKn., Notaris di Cibinong, Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-2, pasal 19 ayat (2), pihak Penggugat dan Tergugat telah memilih Penyelesaian Perselisihan dan domisili hukum, bahwa penyelesaian perselisihan antara para pihak melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS);

Menimbang, bahwa apabila para pihak tidak memilih penyelesaian Perselisihan antara para pihak, maka yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan agama, berdasarkan pasal 49 Undang-undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang berbunyi "Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama islam di bidang:

- Perkawinan;
- Waris;
- Wasiat;
- Hibah;
- Wakaf;
- Zakat;
- Infak;
- Shadaqah, dan

Halaman 32 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ekonomi syariah”;

Dalam penjelasan pasal 49 Undang-undang Nomor 3 tahun 2006, menjelaskan sebagai berikut:

Penyelesaian sengketa tidak hanya dibatasi bidang perbankan syariah, melainkan juga di bidang ekonomi syariah lainnya.

Yang dimaksud dengan "antara orang-orang yang beragama islam", adalah termasuk orang atau badan hukum yang dengan sendirinya menundukkan diri dengan sukarela kepada hukum Islam mengenai hal-hal yang menjadi kewenangan Peradilan Agama sesuai dengan ketentuan pasal ini;

**Huruf (a)..... dst..... sampai dengan huruf (h)..... dst;**

## **Huruf (i)**

Yang dimaksud dengan "ekonomi syariah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, antara lain meliputi:

- Bank syariah;
- Lembaga keuangan mikro syariah;
- Asuransi syariah;
- Reasuransi syariah;
- Reksa dana syariah
- Obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah;
- Sekuritas syariah;
- **Pembiayaan syariah;**
- Penggadaian syariah;
- Dana pensiun lembaga keuangan syariah; dan bisnis syariah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara antara Penggugat dengan Tergugat a quo, walaupun tidak dieksepsi oleh pihak Tergugat, akan tetapi secara ex officio Majelis Hakim berkewajiban mempertimbangkan dan memutuskannya mengenai kompetensi absolut tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara a quo, maka Penggugat dihukum membayar biaya yang timbul akibat perkara ini, yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan 49 Undang-undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

*Halaman 33 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*

### 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

1. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara a quo;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp 1.010.000,00 (satu juta sepuluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari **Jumat**, tanggal **14 Januari 2022**, oleh kami, Astriwati, SH., MH., sebagai Hakim Ketua, Toni Irfan, S.H., dan Heru Hanindyo, SH., MH., LLM., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst tanggal 14 April 2021, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **3 Februari 2022**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Mufid Talib, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Tergugat, tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Toni Irfan, S.H.

Astriwati, S.H.,M.H.

Heru Hanindyo, S.H., M.H., LLM.

Panitera Pengganti

Mufid Talib, S.H..

### Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran .....	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya proses .....	:	Rp	150.000,00;
3.....R	:	Rp	10.000,00;
edaksi .....			
4.....M	:	Rp	10.000,00;
atera .....			
5.....P	:	Rp	800.000,00;
anggilan .....			
6.....P	:	Rp	10.000,00;
NPB Panggilan .....			
Jumlah	:		<u>Rp1.010.000,00;</u>

Halaman 34 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst

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

( sembilan ratus sembilan puluh ribu )

Halaman 35 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst

#### 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)