



PUTUSAN

Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Fahrudin Siregar, Alamat di Jalan Kancil Kelurahan Pardamean
Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten
Labuhanbatu, selanjutnya disebut sebagai
Penggugat;

Lawan:

Unit ULaMM Rantauprapat (RTPT), berkedudukan di Jalan
Sisingamangaraja Nomor 270 Kelurahan
Bakaran Batu Kecamatan Rantau Selatan
Kabupaten Labuhanbatu, Sumatera Utara,
dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1.
Umar Luthfi, 2. Alphasiddha Yuliantana, 3. Rico
Mangiring Purba, 4. Falaki Kartono
Muhammad, 5. Bayu Pratomo, 6. Hana Safira
Simanjuntak, 7. D. Azis Abdullatif, dan 8. Udin
Freddy Sitanggang, masing-masing sebagai
karyawan PT. Permodalan Nasional Madani,
berdasarkan Surat Kuasa Nomor SKU-
602/PNM-PMS/VII/24 tanggal 23 Juli 2024 yang
telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Rantau Prapat tanggal 31 Juli 2024,
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Halaman 1 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap

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)



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 8 Juli 2024 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 8 Juli 2024 dibawah Register Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap telah menggugat Tergugat dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat benar melakukan pengikatan Hak Tanggungan kepada Kantor Unit ULamm Rantauprapat;
2. Bahwa selama proses kredit Penggugat sudah pernah mengajukan restrukturisasi pinjaman kredit di Unit ULamm Rantauprapat;
3. Bahwa Penggugat membayar kredit tersebut pada bulan April 2024;
4. Bahwa Penggugat tidak pernah mendapatkan surat teguran terhadap kredit yang tidak terbayarkan pada bulan Mei 2024 sampai Juni 2024;
5. Bahwa merujuk kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum yang dikategorikan kredit macet ialah *"apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga lebih dari 180 hari"*;
6. Bahwa Penggugat mendapat kabar dari Tergugat pada tanggal 24 Juni 2024 akan dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran terhadap agunan Penggugat berupa:
 - a. Sebidang tanah seluas 371 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Danau Balai Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 85 atas nama Fahrudin Siregar Sarjana Sosial;
 - b. Sebidang tanah seluas 215 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Sigambal Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM nomor 627 atas nama Fahrudin Siregar;

Halaman 2 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Penggugat merasa tertekan terhadap sikap yang dilakukan Tergugat yang memaksa Penggugat agar melunasi hutang Penggugat sebelum tanggal 11 Juli 2024;

8. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena Penggugat merasa kredit yang ada di ULaMM Rantauprapat hanya tertunggak 2 (dua) bulan, sehingga tidak seharusnya agunan tersebut dimasukkan kedalam daftar lelang;

Dengan bukti-bukti dan kesaksian-kesaksian sebagai berikut :

Bukti Surat:

1. Surat Pemberitahuan Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-518/PNM-PMS/VI/2024

Keterangan singkat:

Bahwa melalui surat ini akan dilaksanakan lelang di KPKNL tepatnya di E-Auction Corner KPKNLKisaran

2. Surat Kabar Tribun Medan

Keterangan singkat:

Bahwa didalam surat kabar Tribun Medan tanggal 27 Juni 2024 pada halaman 8 (delapan) terdapat pengumuman kedua lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Fahrudin Siregar terhadap obyek Hak Tanggungan yang di ikat pada ULaMM Rantauprapat;

Saksi:

1. Zulkifli

Keterangan singkat :

Bahwa saksi mengetahui Penggugat memiliki hutang di ULaMM Rantauprapat

2. Syafarida

Keterangan singkat :

Bahwa saksi mengetahui Penggugat memiliki hutang di ULaMM Rantauprapat

Jumlah pinjaman RP. 500.000.000 (lima ratus jutarupiah)

Sisa hutang RP. 420.000.000 (empat Ratus Dua Puluh Juta Rupiah)

Halaman 3 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap

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)



Taksasi jaminan

1. sebidang Tanah SHM No. 85 seluas 371 m² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di Desa/Kelurahan Danau Balai Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara, sebagaimana tertulis dalam Surat Ukur No. 18/Danau Balai/2005 Tanggal 27-05-2005 tertulis atas nama Fakhruddin Siregar, Sarjana Sosial. Ditaksir sekitar nilai harga Rp. 800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah).

2. Sebidang Tanah SHM No. 627 seluas 215 m² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di Desa/Kelurahan Sigambal Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara, Sebagaimana tertulis dalam surat Ukur No. 07/Sigambal/2013 Tanggal 01-03-2013 tertulis atas nama Fakhruddin Siregar.

Ditaksir sekitar nilai harga Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rantauprapat untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada satu persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini.

Dan selanjutnya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk tidak melakukan Lelang terhadap
 - a. Sebidang tanah seluas 371 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Danau Balai Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 85 atas nama Fahrudin Siregar Sarjana Sosial;
 - b. Sebidang tanah seluas 215 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Sigambal

Halaman 4 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM nomor 627 atas nama Fahrudin Siregar;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.
5. Penggugat bersedia menjual secara bersama-sama dengan pihak tergugat untuk menjual yang menjadi agunan untuk menyelesaikan hutang

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ex aquo et bono.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap sendiri dipersidangan sedangkan Tergugat hadir menghadap Kuasanya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Khairu Rizki, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Rantau Prapat sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Agustus 2024 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka Penggugat membacakan gugatannya dan terhadap gugatan tersebut Penggugat tetap dengan gugatannya;

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

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil Gugatan, kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat ;
2. Bahwa Tergugat akan menanggapi dalil Gugatan yang menyangkut kepentingan Tergugat ;
3. Bahwa Tergugat mohon agar eksepsi dan pokok perkara dibawah ini dianggap dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan;

Halaman 5 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



Selanjutnya, Tergugat mohon ijin kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyampaikan tanggapan atas Gugatan ("Jawaban") dengan dalil dan dasar hukum sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT KURANG PIHAK KARENA TIDAK MENARIK NOTARIS/PPAT YANG MENGESAHKAN AKTA PERJANJIAN NO. 66 DAN KANTOR PERTANAHAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SERDANG BEDAGAI YANG MENERBITKAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN NO. 1246/2019 (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana diuraikan dalam Gugatan a quo, hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat didasarkan atas Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 66 tertanggal 27 Mei 2019, yang dibuat dan disahkan dihadapan Notaris M. Syahrizal, S.H, M.Kn, Notaris di Kabupaten Labuhan Batu, sehingga sudah sepatutnya jika Notaris M. Syahrizal, S.H, M.Kn ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo;
2. Bahwa atas Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 66 tertanggal 27 Mei 2019, Penggugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 85, yang terletak di desa/kelurahan Danau Balai Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhan Batu Provinsi Sumatera Utara atas nama Fahrudin Siregar, Sarjana Sosial dan SHM Nomor 267, yang terletak di Desa/Keluraan Sigambal Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhan Batu Provinsi Sumatera Utara atas nama Fahrudin Siregar yang telah dilekatkan hak tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 355/2019 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1651/2019, dan PT Permodalan Nasional Madani Cabang Pematang siantar, unit ULaMM Rantau Prapat sebagai pemegang Peringkat Pertama sebagai Kreditur Konkuren;

Halaman 6 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



3. Bahwa karena Penggugat telah Wanprestasi (Cidera Janji) dengan tidak melunasi kewajibannya pada Tergugat, maka Tergugat melaksanakan haknya untuk mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran *Incasu* untuk obyek jaminan SHM Nomor 85/ Danau Balai, dan 267/ Sigambal dilekatkan hak tanggungan sebagaimana sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten abuhan Batu menerbitkan Akta Permemberian Hak Tanggungan Nomor 355/2019 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1651/2019 sebagai pelunasan Hutang dari Penggugat;

4. Bahwa tindakan Penggugat yang tidak menarik Kantor Badan Pertanahan Nasional Wonogiri dan Notaris Budi Rihatini, Sarjana Hukum, mengakibatkan Gugatan Penggugat kurang pihak (*Exceptio plurium litis consortium*), oleh sebagai itu Gugatan aquo haruslah ditolak karena mengandung cacat formil atas pihak-pihak yang digugat. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1977 yang menegaskan: "Semua pihak harus digugat, harus lengkap, jika tidak maka gugatan cacat formil".

B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL) KARENA TIDAK JELAS DALIL GUGATAN YANG DIAJUKAN

i. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dapat dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), hal mana dalam gugatannya Penggugat hanya menyatakan dasar gugatannya adalah Perbuatan melawan hukum, namun di dalam gugatannya, ternyata faktanya Penggugat mengakui sendiri telah cidera janji kepada Tergugat, yaitu karena tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat;

Halaman 7 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



2. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat yang didasari dengan perikatan, *in casu* perjanjian pembiayaan yang tentunya ada hak dan kewajiban para pihak yang timbul akibat perikatan tersebut;
3. Bahwa sebagaimana yang didalilkan Penggugat sendiri, yang menyatakan memiliki hubungan hukum dengan Tergugat, namun dalam posita gugatannya Penggugat tidak menerangkan apa dasar hukum pengikatan antara Penggugat dan Tergugat, sehingga hal tersebut menyebabkan tidak terang dan tidak jelasnya isi gugatan;
4. Bahwa selanjutnya Penggugat juga terang-terangan dalam posita gugatan telah mengakui tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ketentuan yang telah diatur dalam Akta Perjanjian Pembiayaan No. 66, oleh karenanya sangat beralasan jika Tergugat menggunakan hak nya untuk melaksanakan lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan;
5. Bahwa berdasarkan wanprestasinya Penggugat sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Pembiayaan antara Penggugat dan Tergugat, maka timbul hak Tergugat untuk mengembalikan kerugian yang timbul akibat wanprestasinya Penggugat dengan cara melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yang dijadikan dalil Penggugat dalam gugatannya untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Bahwa merujuk pada peristiwa-peristiwa hukum yang didalilkan Penggugat tersebut, maka tidak dibenarkan untuk menggabungkan beberapa permasalahan dalam satu gugatan, karena membuat kabur dan gelap gugatan Penggugat,

Halaman 8 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



sebagaimana dikemukakan M. Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata”, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 456 yang menyatakan: *“Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscur libel.”*

Lebih lanjut, M. Yahya Harahap hal. 448, telah memberikan definisi tentang *obscur libel*, yakni:

“Yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).”

Hal tersebut di atas juga sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Rv, dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No.492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menegaskan bahwa:

“Gugatan kabur (kabur) atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 21 Agustus 1974 Reg. No.565K/Sip/1973, yang pada intinya menyatakan:

“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”;

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi Tergugat tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam Gugatan *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

A. PERJANJIAN KREDIT YANG TERTUANG DALAM AKTA PERJANJIAN PEMBIAYAAN NO. 66 DIBUAT SECARA SAH BERDASARKAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU

1. Bahwa harus dijelaskan kembali oleh Tergugat kepada Penggugat agar kiranya mengerti tentang sebuah perjanjian, berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan dalam Pasal 1313, perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;
2. Bahwa dasar dalam sebuah perjanjian diterangkan secara rinci berdasarkan Kitab undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan sumber hukum formil sekaligus juga sebagai sumber hukum materiil bagi hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia. Perjanjian diatur secara khusus dalam KUH-Perdata dalam Bab II tentang "Perikatan yang Lahir Dari Kontrak atau Persetujuan";
3. Bahwa dalam Pasal 1329 KUH-Perdata dijelaskan bahwa tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu. Perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat yang dimana dibuat dalam suatu akta yang bersifat otentik;
4. Bahwa sangat tidak beralasan Penggugat mengatakan tidak mengerti terkait perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat, hal tersebut dikarenakan Penggugat merupakan orang yang telah dewasa dan cakap secara hukum, namun jika Penggugat bukan merupakan orang yang cakap hukum tentunya perjanjian yang dibuat dalam suatu akta perjanjian secara otentik batal demi hukum. Berdasarkan Pasal 1331 KUH-Perdata disebutkan

Halaman 10 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



dengan tegas bahwa yang tak cakap hukum untuk membuat persetujuan adalah:

- a. Anak yang belum dewasa;
- b. Orang yang ditaruh di bawah pengampunan;
- c. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu;

5. Bahwa akta perjanjian pembiayaan yang dibuat oleh M. Syahrizal, S.H, M.Kn atas perjanjian perjanjian pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat merupakan akta yang disebut notarial atau authentic atau akta otentik yang merujuk pada Pasal 1868 KUHPerduta;

6. Bahwa ditegaskan kembali dalam Pasal 1870 KUHPerduta bahwa akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna (terkuat) tentang apa yang termuat di dalamnya, sepanjang berhubungan langsung dengan pokok isi akta;

7. Bahwa ditegaskan kembali Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk melakukan perjanjian pembiayaan yang tertuang pada akta perjanjian pembiayaan Nomor 66 tertanggal 27 Mei 2019 dengan menyerahkan Agunan yang terdiri atas;

- a) Sertifikat Hak Milik Nomor : 85/Danau Balai, seluas 371 M2(tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Desa Danau Balai Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhan Batu Provinsi Sumatera UtaraSilau, atas nama Fahrudin Siregar Sarjana Sosial;
- b) Sertifikat Hak Milik Nomor : 627/Sigambal, seluas 215M2 (dua ratus lima belas meter persegi) yang terletak di Desa Sigambal Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhan Batu Provinsi Sumatera Utara atas nama Fahrudin Siregar;

Bahwa terhadap seluruh objek agunan tersebut di atas, telah juga diikat secara sempurna dengan akta pemberian hak tanggungan

Halaman 11 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



yang dilakukan oleh dan dibuat di hadapan Pejabat umum yang berwenang, yang dibuktikan dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") oleh Kantor Pertanahan, dokumen mana akan Tergugat serahkan dalam pemeriksaan alat bukti surat perkara a quo;

8. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak memberitahukan kepada Penggugat tentang prosedur pada Pasal 20 Ayat (1) huruf (a), (b), Ayat (2), (3) dan Ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan dalil yang sangat keliru, justru ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut merupakan dasar hukum yang kuat bagi Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan dan adanya titel ekskutorial yang terdapat pada Sertipikat Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas objek perkara untuk melaksanakan lelang atas objek perkara, dan kedudukan Tergugat selaku kreditor *preveren* mendapat hak *privilege* untuk didahulukan pembayaran kewajiban hutang debitur *in casu* Penggugat, sekaligus mementahkan dalil Penggugat yang menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan ikut campur Pengadilan Negeri;

9. Bahwa Tergugat juga telah menerbitkan pengumuman lelang sesuai dengan Pasal 53 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yang mana pengumuman lelang melalui surat kabar *in casu* diumumkan pada Harian Tribun Medan pada tanggal 27 Juni 2024, dalam pengumuman tersebut disebutkan dengan jelas dan rinci mengenai besaran nilai jual objek lelang, waktu dan tempat pelaksanaan lelang serta syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk pelaksanaan lelang;

10. Bahwa Dasar-dasar hukum yang dipergunakan oleh Tergugat dan, termasuk dalam hal ini adalah Tergugat, terkait dengan lelang eksekusi tersebut adalah:

a) Pasal 6 UU Hak Tanggungan:

Halaman 12 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



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;

b) Pasal 11 (2) e. UU Hak Tanggungan:

janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;

c) Pasal 14 ayat 2 dan 3 UU Hak Tanggungan:

(2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".*

(3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;*

d) Pasal 20 (1.a) dan (1.b) UU Hak Tanggungan

1) *Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), 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 kreditor-kreditor lainnya;*
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat*



(2), 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 kreditor-kreditor lainnya;

B. PENGUGAT TERBUKTI TELAH WANPRESTASI ATAS AKTA PERJANJIAN PEMBIAYAAN NOMOR 66 TANGGAL 27 MEI 2019 YANG TELAH DIBUAT SECARA SAH DAN DISEPAKATI BERSAMA PARA PIHAK

1. Bahwa atas Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 66 tertanggal 27 Mei 2019, Penggugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 85, yang terletak di desa/kelurahan Danau Balai Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhan Batu Provinsi Sumatera Utara atas nama Fahrudin Siregar, Sarjana Sosial dan SHM Nomor 267, yang terletak di Desa/Kelurahan Sigambal Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhan Batu Provinsi Sumatera Utara atas nama Fahrudin Siregar yang telah dilekatkan hak tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 355/2019 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1651/2019, dan PT Permodalan Nasional Madani Cabang Pematang siantar, unit ULaMM Rantau Prapat sebagai pemegang Peringkat Pertama sebagai Kreditur Konkuren;
2. Bahwa karena Penggugat telah Wanprestasi (Cidera Janji) dengan tidak melunasi kewajibannya pada Tergugat, maka Tergugat melaksanakan haknya untuk mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran *Incasu* untuk obyek jaminan SHM Nomor 85/ Danau Balai dan 267/ Sigambal dilekatkan hak tanggungan sebagaimana sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten abuhan Batu menerbitkan Akta Pemberian Hak

Halaman 14 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



Tanggungan Nomor 355/2019 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1651/2019 sebagai pelunasan Hutang dari Penggugat;

3. Bahwa Tergugat juga sudah memberikan keringan kepada Penggugat dengan cara restrukturisasi selama 4 (empat) kali sebagai berikut :

- Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 053/ULM-RTPT/PP-RMR/2020 tertanggal 20 Mei 2020
- Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 009/ULM-RTPT/PP-RMR/II/2021 tertanggal 23 Februari 2021
- Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 241/ULM-RTPT/PP-RMR/IX/2022 tertanggal 28 September 2022
- Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 149/ULM-RTPT/PP-RMR/VIII/2023

4. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak juga melaksanakan kewajibannya membayar angsuran, maka Tergugat memberikan sebanyak 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada Penggugat sebagai berikut;

- Surat Peringatan Pertama nomor : S-064/PNM-ULM-RTPT/III/2024 tertanggal 23 Maret 2024;
- Surat Peringatan ke Dua nomor : S-082/PNM-ULM-RTPT/IV/2024 tertanggal 2 April 2024;
- Surat Peringatan ke tiga nomor : S-100/PNM-ULM-RTPT/IV/2024 tertanggal 24 April 2024;

5. Bahwa oleh karena Penggugat tetap tidak menghiraukan Surat Peringatan-Surat Peringatan yang Tergugat sampaikan, maka selanjutnya Tergugat menggunakan haknya dengan mengajukan lelang eksekusi, oleh karenanya Tergugat menyampaikan Surat Pemberitahuan Penetapan Jadwal Lelang kepada Penggugat dengan nomor : S-518/PNM-PMS/VI/2024 tertanggal 24 Juni 2024;

C. TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA YANG DIDALILKAN PENGGUGAT

Halaman 15 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berdasarkan uraian-uraian pada poin A, secara jelas dan nyata TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT dalam Gugatan aquo;

2. Bahwa karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum PENGGUGAT terkait dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara, maka dengan ini TERGUGAT menolak dengan tegas karena dalil tersebut merupakan suatu dalil yang sangat bertentangan dengan fakta yang sebenarnya. Untuk menegaskan hal tersebut, TERGUGAT akan menguraikan secara lebih jelas unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

a. Unsur adanya suatu perbuatan:

Bahwa TERGUGAT telah menjalankan seluruh ketentuan perundang-undangan dalam pemberian fasilitas pembiayaan kepada PENGGUGAT, PENGGUGAT telah diberikan seluruh dokumen terkait dengan pembiayaan, permohonan lelang yang kemudian dimohonkan oleh TERGUGAT adalah akibat wanprestasinya PENGGUGAT terhadap Perjanjian Pembiayaan yang telah disepakati, permohonan lelang eksekusi yang dimohonkan TERGUGAT pun telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam PMK No.213/PMK.06/2020;

b. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam Perjanjian Pembiayaan Nomor 66 tanggal 27 Mei 2019 dilakukan oleh Tergugat berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

a. Sebagai akibat Wanprestasinya Penggugat terhadap Perjanjian Pembiayaan Nomor 66 tanggal 27 Mei 2019;

b. Bahwa Tergugat telah 3 (tiga) kali memberikan surat peringatan kepada Penggugat;

Halaman 16 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



c. Bahwa Tergugat juga telah menyampaikan surat pemberitahuan penetapan jadwal lelang kepada Penggugat tertanggal 24 Juni 2024 Nomor: S-518/PNM-PMS/VI/2024;

d. Bahwa Pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Tergugat didasarkan pada Pasal 7 Perjanjian Pembiayaan Nomor: 66 tanggal 27 Mei 2019, serta Pasal 6, Pasal 14 ayat (2) dan (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU HT;

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku:

Bahwa sebagaimana yang telah TERGUGAT sampaikan pada butir-butir sebelumnya bahwa PENGGUGAT telah melakukan Wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pembiayaan No. 24 tanggal 30 Agustus 2018, dan permohonan lelang yang diajukan oleh TERGUGAT telah sesuai dengan PMK No.213/PMK.06/2020 dan ketentuan perundangan yang lain akibat dari wanprestasinya PENGGUGAT terhadap Perjanjian Pembiayaan No. 24. Oleh karenanya, unsur adanya kesalahan terhadap TERGUGAT dalam perkara ini juga tidak terpenuhi;

d. Unsur adanya kerugian bagi korban:

1. Bahwa sebagaimana yang telah berulang kali TERGUGAT tegaskan dalam perkara ini bahwa PENGGUGAT telah melakukan Wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pembiayaan, maka jelas tidak ada kerugian yang timbul bagi PENGGUGAT dalam perkara ini;

2. Bahwa menurut Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, hal. 140, persyaratan ganti rugi menurut KUH Perdata, khususnya ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

" 4. Saat Terjadinya Kerugian

Suatu ganti rugi hanya dapat diberikan terhadap kerugian sebagai berikut:

- *Kerugian yang telah benar-benar dideritanya*



▪ *Kerugian karena kehilangan keuntungan atau pendapatan yang sedianya dapat dinikmati oleh korban.*"

3. Bahwa dari penjelasan Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. tersebut, untuk menentukan ganti rugi, PENGGUGAT terlebih dahulu harus menentukan kapan PENGGUGAT telah benar-benar menderita kerugian, sedangkan dalam Gugatan PENGGUGAT sendiri tidak dapat membuktikan bahwa PENGGUGAT menderita kerugian atas lelang yang dimohonkan tersebut;

Dengan demikian unsur kerugian sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam perkara gugatan perbuatan melawan hukum ini tidak terpenuhi;

e. Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian:

1. Sebagaimana yang telah TERGUGAT uraikan pada butir (a) di atas mengenai unsur adanya suatu perbuatan, yang mana pada uraian tersebut TERGUGAT menegaskan bahwa terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan bahwa PENGGUGAT melakukan Wanprestasi;

2. Bahwa sebagai akibat PENGGUGAT melakukan Wanprestasi, maka dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak memenuhi unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

3. Dengan demikian, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT dalam persidangan *a quo* sepenuhnya mengada-ada dan tidak berdasar, melainkan patut diduga Gugatan *a quo* merupakan suatu cara yang dilakukan oleh PENGGUGAT sebagai upaya untuk menutupi perbuatan-perbuatan wanprestasi yang terlebih dahulu dilakukan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan. Karenanya, demi hukum mohon kiranya

Halaman 18 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



Majelis Hakim Yang Terhormat menolak Gugatan Perbuatan
Melawan Hukum PENGUGAT sepenuhnya;

3. Bahwa Selanjutnya, TERGUGAT menolak dalil posita pada angka 7 dan 8 yang menyatakan pada pokoknya merasa tertekan karena harus melunas hutangnya pada Tergugat, karena hal tersebut sangat mengada-ada, yang mana seharusnya Penggugat memahami jika kewajiban Penggugat sebagai Debitur adalah membayar angsuran setiap bulannya yang menjadi kewajibannya, hal ini telah diatur dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 66, dimana antara Penggugat dan Tergugat telah menyepakati hal tersebut;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka terang dan jelas dengan terbukti wanprestasinya PENGUGAT maka TERGUGAT berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan untuk mengembalikan kerugian akibat wanprestasinya PENGUGAT, oleh karena tidak terbukti seluruh dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT maka wajar apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo untuk menyatakan menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

DENGAN DEMIKIAN, ADALAH BERALASAN DAN BERDASAR HUKUM APABILAN MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGUGAT HARUS DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA GUGATAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD)

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, Tergugat memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus Perkara A Quo, dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat ;

Halaman 19 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



2. Menolak seluruh gugatan sebagaimana diajukan oleh Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/ NO*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Tergugat Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 66 tanggal 27 Mei 2019 sah dan mengikat para pihak;
3. Menyatakan demi hukum Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Tergugat berhak untuk mengajukan permohonan lelang eksekusi melalui perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul

ATAU

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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

1. Screenshoot bukti pembayaran angsuran bulan Januari 2024 sampai dengan bulan April 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P.1;
2. Foto postingan media social instagram dan facebook, selanjutnya diberi tanda bukti P.2;
3. Foto musibah kebakaran rumah jaminan, selanjutnya diberi tanda bukti P.3;
4. Screenshoot bukti percakapan Penggugat dengan pimpinan ULamm, selanjutnya diberi tanda bukti P.4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi dari fotocopy Surat Keterangan Nomor 145/352/Pem/2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Danau Balai Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu, selanjutnya diberi tanda bukti P.5;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P.1 sampai dengan bukti surat bertanda P.5 telah diberi materai secukupnya dan telah pula di Nazegeling di Kantor Pos dan dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti P.2 dan P.3 berupa foto tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain Bukti-Bukti Surat tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan Saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yaitu sebagai berikut :

1. Saksi Zulkifli, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat memiliki hutang di ULamm Rantauprapat;
- Bahwa hutang Penggugat sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa atas hutang tersebut, Penggugat telah menyerahkan jaminan berupa Sebidang tanah seluas 371 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatasnya yang terletak di desa/kelurahan Danau Balai Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara dan Sebidang tanah seluas 215 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatasnya yang terletak di desa/kelurahan Sigambal Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa Tanah tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut akan di lelang;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Faisal H. Munthe, bersumpah pada pokoknya menerangkan:

Halaman 21 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap

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

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat memiliki hutang di ULaMM Rantauprapat
- Bahwa Jumlah pinjaman Penggugat sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa sisa hutang Penggugat sejumlah Rp420.000.000,00 (empat Ratus Dua Puluh Juta Rupiah);
- Bahwa atas hutang tersebut, Penggugat telah menyerahkan jaminan berupa Sebidang tanah seluas 371 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Danau Balai Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara dan Sebidang tanah seluas 215 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Sigambal Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa Tanah tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut akan di lelang;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat, telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor : 66 tanggal 27 Mei 2019, Selanjutnya diberi tanda bukti T.1;
2. Fotokopi Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 053/ULM-RTPT/PP-RMR/V/2020 tanggal 20 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.2;
3. Fotokopi Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 009/ULM-RTPT/PP-RMR/II/2021 tanggal 23 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.3;
4. Fotokopi Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 241/ULM-RTPT/PP-RMR/IX/2022 tanggal 28 September 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.4;

Halaman 22 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap

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)



5. Fotokopi Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 149/ULM-RTPT/PP-RMR/VIII/2023 tanggal 30 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 85/Danau Balai, atas nama Fahrudin Siregar, seluas 371 M2, Surat Ukur No. 18/Danau Balai/2005, terletak di Danau Balai Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhan Batu Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya diberi tanda bukti T.6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 627/Sigambal, atas nama Fahrudin Siregar, seluas 215 M2, Surat Ukur No. 07/Sigambal/2013, terletak di Desa Sigambal Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhan Batu Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya diberi tanda bukti T.7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 1651/2019 tanggal 22 Juli 2019, dengan PT Permodalan Nasional Madani sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), selanjutnya diberi tanda bukti T.8;
9. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 355/2019 tanggal 27 Juni 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.9;
10. Fotokopi dari fotocopy Surat Peringatan I (Pertama) Nomor : S-064/PNM-ULM-RTPT/III/2024 tanggal 23 Maret 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.10;
11. Fotokopi dari fotocopy Surat Peringatan II (Kedua) Nomor : S-082/PNM-ULM-RTPT/IV/2024 tanggal 2 April 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.11;
12. Fotokopi dari fotocopy Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor : S-100/PNM-ULM-RTPT/IV/2024 tanggal 24 April 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.12;
13. Fotokopi dari fotocopy Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet dengan Penawaran Terbuka Nomor : S-

Halaman 23 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

0445/PNM-PMS/V/24 tanggal 22 Mei 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.13;

14. Fotokopi dari fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-397/KNL.02.03/2024 tanggal 10 Juni 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.14;

15. Fotokopi dari fotocopy Surat Pemberitahuan Jadwal Lelang Nomor : S-518/PNM-PMS/VI/2024 tanggal 24 Juni 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.15;

16. Fotokopi dari fotocopy Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12 Juni 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.16;

17. Fotokopi dari fotocopy Pengumuman II (Kedua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" tanggal 27 Juni 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.17;

18. Fotokopi dari fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor 306/02.03/2024-01 tertanggal 11 Juli 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.18;

19. Fotokopi Surat Pernyataan PENGUGAT terkait dengan pengiriman dana Klaim Asuransi Kebakaran ke rekening BCA : 8235006614 atas nama Fahrudin Siregar (PENGUGAT) tertanggal 30 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.19;

20. Fotokopi dari fotocopy Bukti transfer dana ke rekening PENGUGAT sebesar Rp 46.256.000,- (empat puluh enam juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah) dari PT Permodalan Nasional Madani Cabang Pematang Siantar, selanjutnya diberi tanda bukti T.20; Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.1 sampai dengan bukti surat bertanda T.20 telah diberi materai secukupnya dan telah pula di Nazegeling di Kantor Pos dan dipersidangan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti T.10 s/d T.18 dan T.20 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat tidak menghadirkan saksi-saksi

Halaman 24 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap

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)



ke persidangan:

Menimbang, bahwa Penggugat dan Kuasa Tergugat telah mengajukan Konklusi/Kesimpulan dipersidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsi/jawabannya telah mengemukakan segala alasan-alasan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut mengenai :

A. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Kurang Pihak Karena Tidak Menarik Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serdang Bedagai Yang Menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1246/2019 (*exceptio plurium litis consortium*)

Menimbang, dalil-dalil keberatan atau eksepsi dari Tergugat pada pokoknya menilai gugatan Penggugat tersebut kurang pihak karena tidak ditariknya Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serdang Bedagai Yang Menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1246/2019 yang tidak disebutkan dalam Gugatan Penggugat sedangkan dalam gugatannya Penggugat tersebut menerangkan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat didasarkan atas Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 66 tertanggal 27 Mei 2019, yang dilegalisasi dihadapan Notaris M. Syahrizal, S.H, M.Kn Notaris di Kabupaten Labuhan Batu, yang dibuat dan

Halaman 25 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



disahkan oleh BPN Labuhan Batu sehingga sudah sepatutnya jika kantor Pertanahan Labuhan Batu ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menentukan bahwa hanya pihak Penggugat yang paling berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam surat gugatannya (vide Putusan MARI tanggal 16 Juni 1971 Nomor 305 K/Sip/1971 Jo. Putusan MARI No. 3676 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1974 Jo. Putusan MARI tanggal 31 Juli 2001 Nomor 2824 K/Pdt/2000) dengan demikian eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

B. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (Obscuur Libel) Korea Tidak Jelas Dalil Gugatan Yang Diajukan

Menimbang bahwa gugatan dapat dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), hal mana dalam gugatannya Penggugat hanya menyatakan dasar gugatannya adalah Perbuatan melawan hukum, namun di dalam gugatannya, ternyata faktanya Penggugat mengakui sendiri telah cidera janji kepada Tergugat, yaitu karena tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat yang didasari dengan perikatan, *in casu* perjanjian pembiayaan yang tentunya ada hak dan kewajiban para pihak yang timbul akibat perikatan tersebut, serta Penggugat mengakui tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ketentuan yang telah diatur dalam Akta Perjanjian Pembiayaan No. 66, oleh karenanya sangat beralasan jika Tergugat menggunakan hak nya untuk melaksanakan lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan untuk mengembalikan kerugian yang timbul akibat wanprestasinya Penggugat dengan cara melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Halaman 26 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



(KPKNL), yang dijadikan dalil Penggugat dalam gugatannya untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dari eksepsi yang diajukan Tergugat, menyatakan bahwa gugatan yang diajukan seharusnya dengan kualifikasi wanprestasi dan bukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa di dalam gugatan Penggugat terkait dengan materi pokok perkara yang digugat adalah terkait dengan perbuatan Tergugat yang melakukan pelelangan terhadap Objek Hak Tanggungan milik Penggugat tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku dan dilakukan Tergugat tanpa keinginan dan sepengetahuan Penggugat selain itu Tergugat yang memaksa Penggugat agar melunasi hutang Penggugat sebelum tanggal 11 Juli 2024, sehingga Penggugat merasa keberatan terhadap perbuatan Tergugat yang melakukan pelelangan terhadap objek tanggungan tersebut, sehingga gugatan yang diajukan Penggugat bukan terkait dengan masalah wanprestasi yang dilakukan Penggugat, akan tetapi masalah perbuatan Tergugat yang melakukan pelelangan objek tanggungan tanpa sesuai prosedur hukum, sehingga klasifikasi gugatan yang diajukan Penggugat adalah termasuk kategori perbuatan melawan hukum, walaupun hal tersebut harus dibuktikan dalam materi pokok perkara, apakah Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Penggugat telah dilakukan Tergugat dikarenakan Tergugat akan melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan perantara Kantor

Halaman 27 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran terhadap agunan
Penggugat berupa:

a. Sebidang tanah seluas 371 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Danau Balai Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 85 atas nama Fahrudin Siregar Sarjana Sosial;

b. Sebidang tanah seluas 215 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Sigambal Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM nomor 627 atas nama Fahrudin Siregar;

dan Tergugat yang memaksa Penggugat agar melunasi hutang Penggugat sebelum tanggal 11 Juli 2024 serta karena Penggugat merasa kredit yang ada di ULaMM Rantauprapat hanya tertunggak 2 (dua) bulan, sehingga tidak seharusnya agunan tersebut dimasukkan kedalam daftar lelang;

Menimbang bahwa dalam Jawabannya, Tergugat membantah dalil Penggugat tersebut dan menyatakan terkait pendaftaran lelang agunan kredit Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan jalan yang ditempuh sebagai bentuk pertanggungjawaban Tergugat kepada para nasabah penyimpan yang telah mempercayakan dana simpanannya kepada Tergugat untuk dikelola dalam bentuk kredit (pinjaman) yang disalurkan kepada para debitur termasuk Penggugat. Terhadap kreditnya Penggugat telah tidak memenuhi kewajiban-wajibannya dalam mengangsur pinjaman secara tepat waktu maupun tepat jumlah kepada Tergugat sesuai perjanjian kredit, yang pada akhirnya membuat kredit Penggugat menjadi menunggak, oleh karenanya Penggugat sudah memenuhi kategori sebagai debitur yang cidera janji/wanprestasi. Penggugat tidak memiliki itikad baik serta upaya nyata untuk menyelesaikan kreditnya kepada Tergugat yang menunggak, maka untuk mendapatkan pelunasan kembali kredit dari Penggugat, Tergugat menempuh upaya penyelesaian kredit dengan melakukan penjualan lelang terhadap obyek Hak Tanggungan atas dasar Pasal 6 UUHT

Halaman 28 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap

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)



(Parate Eksekusi). Sebelum parate eksekusi tersebut dilaksanakan, Tergugat terlebih dahulu telah menyampaikan beberapa kali surat peringatan kepada Penggugat yaitu:

- a. Surat Peringatan I (Pertama) Nomor : S-064/PNM-ULM-RTPT/III/2024 tanggal 23 Maret 2024.
- b. Surat Peringatan II (Kedua) Nomor : S-082/PNM-ULM-RTPT/IV/2024 tanggal 2 April 2024;
- c. Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor : S-100/PNM-ULM-RTPT/IV/2024 tanggal 24 April 2024;

Di dalam surat peringatan tersebut, Tergugat secara tegas memberitahukan kepada Penggugat mengenai jumlah tunggakan kreditnya yang harus diselesaikan dan apabila tunggakan kreditnya tidak dilunasi sampai batas waktu yang ditentukan dalam surat peringatan tersebut, maka penyelesaian kredit Penggugat akan diserahkan ke saluran hukum (*Parate Eksekusi*). Meskipun telah 3 (tiga) kali diberikan Surat Peringatan oleh Tergugat, Penggugat tetap juga tidak menyelesaikan kewajibannya melunasi kredit, oleh karenanya dalam rangka penyelesaian kredit Penggugat melalui lelang eksekusi, Tergugat telah mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet dengan Penawaran Terbuka Nomor : S-0445/PNM-PMS/V/24 tanggal 22 Mei 2024 kemudian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran melalui suratnya yaitu Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-397/KNL.02.03/2024 tanggal 10 Juni 2024 menetapkan lelang pada hari Kamis tanggal 11 Juli 2024. Tahapan selanjutnya yang telah dilakukan dalam lelang tersebut yaitu:

- a. Surat Pemberitahuan Jadwal Lelang Nomor : S-518/PNM-PMS/VI/2024 tanggal 24 Juni 2024.
- b. Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12 Juni 2024.

Halaman 29 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



c. Pengumuman II (Kedua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" tanggal 27 Juni 2024;

Menimbang bahwa mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Tergugat sama sekali tidak berdasarkan hukum. Prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK 213/2020. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku. Bahwa berdasarkan Pasal 11 PMK Lelang telah diatur bahwa: "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.*" Dikarenakan Pengugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagai debitur, maka Tergugat selaku kreditur melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pelunasannya dari hasil penjualan tersebut. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang bertempat di KPKNL Kisaran, pada tanggal 28 Oktober 2022, dilakukan atas permintaan Tergugat sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet dengan Penawaran Terbuka Nomor : S-0445/PNM-PMS/V/24 tanggal 22 Mei 2024. Terhadap permohonan lelang dari KPKNL Kisaran telah menetapkan jadwal lelang sesuai Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-397/KNL.02.03/2024 tanggal 10 Juni 2024. Objek gugatan dimaksud telah diikat dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 1651/2019 tanggal 22 Juli 2019,

Halaman 30 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan PT Permodalan Nasional Madani sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat I. Tergugat telah mengirimkan surat peringatan kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya sebanyak tiga kali, yaitu:

- a. Surat Peringatan I (Pertama) Nomor : S-064/PNM-ULM-RTPT/III/2024 tanggal 23 Maret 2024;
- b. Surat Peringatan II (Kedua) Nomor : S-082/PNM-ULM-RTPT/IV/2024 tanggal 2 April 2024;
- c. Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor : S-100/PNM-ULM-RTPT/IV/2024 tanggal 24 April 2024.

namun Penggugat tetap tidak menyelesaikan kewajibannya hingga batas waktu yang ditentukan. Pelelangan ini telah diumumkan oleh Penjual melalui Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12 Juni 2024, Pengumuman II (Kedua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" tanggal 27 Juni 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Tergugat menolak dengan tegas posita Penggugat pada angka 8 yang menyatakan perbuatan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Penggugat merasa kredit yang ada di ULAMM Rantauprapat hanya tertunggak 2 (dua) bulan, sehingga tidak seharusnya agunan tersebut dimasukkan kedalam daftar lelang. Berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah jelas bahwa penetapan dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sudah sepatutnya dianggap sah demi hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

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

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah mengadakan dan membuat perjanjian yang dibubuhi materai secukupnya berupa Akta Perjanjian atas Fasilitas pinjaman Kredit Modal Kerja (KMK) yang sekira

Halaman 31 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap

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

dimulai pada tanggal 20 Mei 2020 dan terus dilakukan penambahan secara bertahap dengan kredit berkisar sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), dengan bunga angsuran pada pinjaman terakhir perbulannya berkisar sejumlah Rp419.978.173,00 (empat ratus sembilan belas juta sembilan ratus tujuh puluh delapan ribu seratus tujuh puluh tiga rupiah);

- Bahwa atas fasilitas kredit tersebut di atas, diberikan jaminan oleh Penggugat kepada Tergugat berupa:

a. Sebidang tanah seluas 371 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Danau Balai Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 85 atas nama Fahrudin Siregar Sarjana Sosial;

b. Sebidang tanah seluas 215 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Sigambal Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM nomor 627 atas nama Fahrudin Siregar;

- Bahwa terhadap kredit tersebut, Penggugat telah tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam mengangsur pinjaman secara tepat waktu maupun tepat jumlah kepada Tergugat sesuai perjanjian kredit yang pada akhirnya membuat kredit Penggugat menjadi menunggak, kemudian Tergugat telah mengirimkan surat peringatan kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya sebanyak tiga kali, yaitu:

a. Surat Peringatan I (Pertama) Nomor : S-064/PNM-ULM-RTPT/III/2024 tanggal 23 Maret 2024.

b. Surat Peringatan II (Kedua) Nomor : S-082/PNM-ULM-RTPT/IV/2024 tanggal 2 April 2024;

c. Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor : S-100/PNM-ULM-RTPT/IV/2024 tanggal 24 April 2024;

Halaman 32 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap

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)



namun Penggugat tetap tidak menyelesaikan kewajibannya hingga batas waktu yang ditentukan;

- Bahwa setelah 3 (tiga) kali diberikan Surat Peringatan oleh Tergugat, Penggugat tetap juga tidak menyelesaikan kewajibannya melunasi kredit, oleh karenanya dalam rangka penyelesaian kredit Penggugat melalui lelang eksekusi, Tergugat telah mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran tanggal 22 Mei 2024 atas Sebidang tanah seluas 371 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Danau Balai Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 85 atas nama Fahrudin Siregar Sarjana Sosial dan Sebidang tanah seluas 215 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Sigambal Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM nomor 627 atas nama Fahrudin Siregar, kemudian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran menetapkan lelang pada hari Kamis tanggal 11 Juli 2024 dan kemudian Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Rantauprapat pada tanggal 8 Juli 2024 guna memohonkan agar Lelang tersebut dibatalkan;

Menimbang bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah perbuatan Tergugat dalam proses lelang terhadap Sebidang tanah seluas 371 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Danau Balai Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 85 atas nama Fahrudin Siregar Sarjana Sosial dan Sebidang tanah seluas 215 M² berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di desa/kelurahan Sigambal Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM nomor 627 atas nama Fahrudin Siregar dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum?

Halaman 33 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



Menimbang bahwa ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 *Burgelijk Wetboek* (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) dimana suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari si pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan Yurisprudensi Putusan dalam perkara *Lindenbaum – Cohen* di Negeri Belanda pada tahun 1919 telah ditentukan 4 (empat) macam kriteria perbuatan melawan hukum yakni:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatuhan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang bahwa dengan demikian untuk dapat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, Penggugat terlebih dahulu harus membuktikan adanya hak subyektif Penggugat yang telah dilanggar oleh Tergugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas, sedangkan Tergugat juga diberikan kesempatan untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat P-1 dan P-5 dan Saksi Zulkifli serta Saksi Faisal H. Munthe;

Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-1 menunjukkan adanya bukti pembayaran angsuran bulan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2024 sampai dengan bulan April 2024 yang dibayarkan Penggugat kepada pihak Tergugat;

Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-2 menunjukkan adanya bukti postingan media social instagram dan facebook;

Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu bukti surat P-3 menunjukkan adanya bukti musibah kebakaran rumah jaminan;

Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-4 merupakan Screenshoot bukti percakapan Penggugat dengan pimpinan ULamm perihal cicilan kredit Penggugat;

Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-5 merupakan fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan terhadap Surat Keterangan Nomor 145/352/Pem/2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Danau Balai Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu perihal musibah kebakaran rumah;

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat T.1 sampai dengan T.20 dan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu bukti surat T-1 sampai dengan T.5 menunjukkan hubungan hukum antara Tergugat dan Penggugat melalui Perjanjian Pembiayaan yang menjadi dasar adanya pengikatan antara para pihak;

Menimbang bahwa dari bukti surat T.6 sampai dengan T.9 menunjukkan Penggugat telah mengagunkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 85/Danau Balai serta Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 627/Sigambal atas nama Fahrudin Siregar kepada Tergugat sebagai agunan atas perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat. Atas jaminan yang diagunkan oleh Penggugat, telah dilakukan pembebanan Hak Tanggungan diatasnya guna menyelesaikan kewajiban pinjaman Penggugat dalam hal Penggugat cidera janji (wanprestasi);

Halaman 35 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap

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 dari bukti surat T.10 sampai dengan T.12 menunjukkan Tergugat telah memberikan Surat Peringatan kepada Penggugat guna memberikan waktu kepada Penggugat untuk dapat menyelesaikan kewajibannya yang tertunggak bahkan Tergugat juga sudah memberitahukan kepada Penggugat jika tidak menyelesaikan kewajibannya maka tanah dan bangunan yang menjadi jaminan akan dijual melalui proses lelang eksekusi hak tanggungan;

Menimbang bahwa dari bukti surat T.13 sampai dengan T.18 menunjukkan tindakan Penggugat yang telah Cidera Janji/ Wanprestasi kepada Tergugat dengan tidak memenuhi kewajibannya, Tergugat berhak untuk melakukan pelelangan atas jaminan yang telah diagunkan oleh Penggugat kepada Tergugat karena Penggugat tidak membayarkan angsuran yang telah disepakati bersama. Maka dari itu, Tergugat mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Kisaran, dan telah dilakukannya semua proses lelang berdasarkan dengan ketentuan dan peraturan yang ada;

Menimbang bahwa dari bukti surat T.19 sampai dengan T.20 menunjukkan telah dilakukan oleh Tergugat pembayaran 100 % Klaim Asuransi Kebakaran kepada Penggugat dibuktikan dengan bukti transfer ke rekening Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat tindakan Tergugat yang melakukan lelang hak tanggungan dimuka umum pada hari Kamis tanggal 11 Juli 2024 atas Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor : 66 tanggal 27 Mei 2019 beserta Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 053/ULM-RTPT/PP-RMR/V/2020 tanggal 20 Mei 2020, Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 009/ULM-RTPT/PP-RMR/II/2021 tanggal 23 Februari 2021, Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 241/ULM-RTPT/PP-RMR/IX/2022 tanggal 28 September 2022, Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 149/ULM-RTPT/PP-RMR/VIII/2023 tanggal 30 Agustus 2023 dengan jaminan berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 85/Danau Balai, atas nama

Halaman 36 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap

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

Fahrudin Siregar, seluas 371 M2, Surat Ukur No. 18/Danau Balai/2005, terletak di Danau Balai Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhan Batu Provinsi Sumatera Utara dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 627/Sigambal, atas nama Fahrudin Siregar, seluas 215 M2, Surat Ukur No. 07/Sigambal/2013, terletak di Desa Sigambal Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhan Batu Provinsi Sumatera Utara melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran, merupakan konsekuensi hukum yang harus diterima dan ditaati oleh kedua belah pihak dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor : 66 tanggal 27 Mei 2019 beserta Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 053/ULM-RTPT/PP-RMR/V/2020 tanggal 20 Mei 2020, Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 009/ULM-RTPT/PP-RMR/II/2021 tanggal 23 Februari 2021, Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 241/ULM-RTPT/PP-RMR/IX/2022 tanggal 28 September 2022, Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 149/ULM-RTPT/PP-RMR/VIII/2023 tanggal 30 Agustus 2023, dengan demikian tindakan Tergugat tersebut bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hak Penggugat selaku debitur, oleh karenanya tindakan Tergugat tersebut tidak dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad);

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai pengumuman lelang, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual dan diterbitkan pada hari kerja KPKNL (Pasal 53 Ayat 1, 2 dan 3). Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut (Pasal 55):

- a. pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;
- b. jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;
- c. pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;

Halaman 37 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap

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

d. pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian; dan

e. pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang;

Menimbang bahwa Pengumuman Lelang harus dimuat pada halaman utama atau reguler dengan huruf yang jelas dan mudah terbaca dan dilarang dimuat pada halaman suplemen/tambahan/khusus (Pasal 60 Ayat 6 dan 7);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan Tergugat, Pengumuman Lelang yang dilakukan terhadap obyek jaminan kredit Penggugat telah dilaksanakan sesuai Peraturan Menteri Keuangan tersebut di atas;

Majelis Hakim berpendapat ternyata tindakan Tergugat melalui perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran tersebut sebagai wujud nyata dari keadaan Penggugat yang tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor : 66 tanggal 27 Mei 2019 beserta Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 053/ULM-RTPT/PP-RMR/V/2020 tanggal 20 Mei 2020, Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 009/ULM-RTPT/PP-RMR/II/2021 tanggal 23 Februari 2021, Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 241/ULM-RTPT/PP-RMR/IX/2022 tanggal 28 September 2022, Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor : 149/ULM-RTPT/PP-RMR/VIII/2023 tanggal 30 Agustus 2023, oleh karenanya dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tindakan Tergugat tidak bertentangan dengan hak dan kewajiban Penggugat maka tindakan tersebut tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya karena tidak didukung dengan alat bukti yang dapat mendukung dalil Penggugat tersebut maka tanpa lebih lanjut mempertimbangkan petitum-petitumnya, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Halaman 38 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap

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 sesuai dengan ketentuan Pasal 192 Ayat (1) R.Bg oleh sebab gugatan Penggugat dinyatakan ditolak maka ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini besarnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan dan dibebankan kepada pihak Penggugat yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-undang Hukum Perdata), Pasal 157 R.Bg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp265.000,00 (dua ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Sidang Permusyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau Prapat pada hari Kamis tanggal 28 Nopember 2024 oleh Rachmansyah, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hendrik Tarigan, S.H., M.H., dan Vini Dian Afrilia P., S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 9 Desember 2024 melalui Sistem informasi Pengadilan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Dedi Suhaji, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Rantau Prapat dengan dihadiri oleh Penggugat, dan Kuasa Tergugat melalui e-litigasi.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

d.t.o

d.t.o

Hendrik Tarigan, S.H., M.H.

Rachmansyah, S.H., M.H.

d.t.o

Halaman 39 dari 40 Putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Vini Dian Afrilia P., S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

d.t.o

Dedi Suhaji, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
2. Proses	:	Rp100.000,00;
3.....P	:	Rp105.000,00;
anggilan	:	
4.....M	:	Rp 10.000,00;
eterai	:	
5.....R	:	Rp 10.000,00;
edaksi	:	
6. PNBP Panggilan	:	Rp 10.000,00;
Jumlah	:	Rp265.000,00;
(dua ratus enam puluh lima ribu rupiah)		