



PUTUSAN

Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Padang Sidempuan yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Ridwan Kamiel Tanjung**, Tempat/Tanggal Lahir Sigala Gala, 28 Januari 1989, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pendidikan Terakhir Strata I (SI), Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Lingkungan II, Kelurahan Pijar Koling, Kecamatan Padangsidempuan Tenggara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada AMIN M GHAMAL SIREGAR, S.H. dan ALWI AKBAR GINTING, S.H, Advokat/Pengacara pada *LAW OFFICE GAS & PARTNERS* yang beralamat di Jl. Mangaraja Adil Blok D No.12, Perumahan Harapan Maju, Kelurahan Sabungan Jae, Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru, Kota Padangsidempuan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padangsidempuan pada tanggal 18 November 2022 dengan register nomor : 271/SK/11/2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

**1. PT Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Kantor Unit Padangsidempuan**, beralamat di Jalan HD. Baginda Oloan No. 22, Kelurahan WEK II, Kecamatan Padangsidempuan Utara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Umar Luthfi, Alphasiddha Yuliantana, Rizki Sepriandi, Rico Mangiring Purba, Gita Diana Sari, Indria Kinasih Khameswary, Riady, Falaki Kartono Muhammad, Fadel Muhammad Dalimunthe dan Dhimas Sidiq Pramono, masing-masing selaku

Halaman 1 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



Karyawan PT Permodalan Nasional Madani berdasarkan surat kuasa khusus SKU – 1728/PNM-SDK/XI/22, tanggal 14 Nopember 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padangsidempuan pada tanggal 15 Desember 2022 dengan register Nomor : 302/SK/12/2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

**2. Pemerintah Republik Indonesia c/q Menteri Keuangan RI c/q Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) c/q Kanwil DJKN Sumatera Utara c/q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Padangsidempuan**, beralamat di Jalan Kenanga No. 99, Kelurahan Ujung Padang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Raden Hariyadi Murti Kurniawan, S.E., M.A.P (Kepala KPKNL Padangsidempuan), Ramidah, S.H. (Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Padangsidempuan, Ahmad Yani Nasution (Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Padangsidempuan), Wan Muhammad Taffy Javier (Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Padangsidempuan), Joni Captura Sihombing (Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Padangsidempuan) dan Agatha Fabiola G. Br Sembiring (Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Padangsidempuan) berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-577/MK.6/KN.7/2022 tanggal 2 Desember 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padangsidempuan pada tanggal 15 Desember 2022 dengan register Nomor : 299/SK/12/2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

**3. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padangsidempuan**, beralamat di Jalan H.T. Rizal Nurdin Km. 7 Komplek Perkantoran Pijorkoling, Kota Padangsidempuan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tanawir, S.H. (Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Padang Sidempuan), Antonio Romario

Halaman 2 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



H. Sidabutar, S.H (Penata Pertanahan Pertama), Ferry Novrianda Nasution, A.P (Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kota Padang Sidempuan) dan Anna Syafiah Batubara (Asisten Pengadministrasian Umum) berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 11/SKU-12.77.MP.01.01.XI/2022 tanggal 25 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padangsidimpuan pada tanggal 1 Desember 2022 dengan register Nomor : 286/SK/12/2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

**4. Eka Darniati**, Lahir di Padangsidimpuan, 17 Agustus 1985, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Perintis Kemerdekaan, Gg Surau, Kelurahan Padang Matinggi, Kecamatan Padangsidimpuan Selatan, Kota Padangsidimpuan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah membaca dan meneliti bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua

belah pihak di persidangan.

Setelah mendengar keterangan para pihak dan saksi-saksi yang diajukan kedua belah pihak di persidangan.

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang Sidempuan pada tanggal 1 November 2022 dalam Register Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp yang selengkapannya setelah dilakukan perubahan oleh Penggugat pada persidangan tanggal 6 Februari 2023, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada hari Rabu, tanggal 23 September 2020 Penggugat dengan Tergugat telah melakukan perikatan perjanjian di hadapan Notaris Misbahuddin, S.H, Notaris/PPAT berupa Akad Jual Beli – Murabahah Nomor : 37, terhadap barang berupa bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00626 atas nama NUR KHOLIDAH DAULAY, dengan luas tanah 197 m2 (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pijor Koling Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara

*Halaman 3 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Padangsidimpuan Provinsi Sumatera Utara, yang batas-batasnya meliputi :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Ayyub Harahap;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan jalan Aek Gareder;
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan T. Rizal Nurdin;
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Darman;
2. Bahwa Jenis Fasilitas Pembiayaan *Murabahah* yang diterima oleh Penggugat adalah sebesar 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ditambah dengan margin keuntungan yang ditetapkan oleh Tergugat sebesar Rp. 140.400.000,- (seratus empat puluh juta empat ratus ribu rupiah), sehingga seluruh kewajiban yang harus dibayarkan oleh Penggugat secara kredit adalah sebesar Rp. 640.400.000,- (enam ratus empat puluh juta empat ratus ribu rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 24 bulan terhitung sejak penandatanganan Akad Pembiayaan *Murabahah* sampai pada tanggal 23 September 2022. (*Vide. Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 1 ayat (6) Akad Jual Beli Al-Murabahah tertanggal 23 September 2020*);
  3. Bahwa sebagai bentuk jaminan atas pembiayaan yang sudah diberikan oleh Tergugat, Penggugat telah memberikan agunan berupa tanah dan bangunan seluas 197 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pijorkoling, Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara, Kota Padangsidimpuan, Provinsi Sumatera Utara, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00626 atas nama Nur Kholidah Daulay (orangtua dari Penggugat);
  4. Bahwa berdasarkan Tanda Terima Pencairan Pembiayaan (TTPP) PNM/U LM/F-014 Rev. 01 No. Nota : 048/U LM-PDSD/TTP/IX/2020 dan Pasal 3 ayat (5) Penggugat juga dibebankan biaya secara tunai untuk membayar biaya-biaya sebagai berikut :
    - a. Dana Cadangan Angsuran sebesar Rp. 26.683.350,- (dua puluh enam juta enam ratus delapan puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh rupiah);
    - b. Biaya administrasi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
    - c. Biaya Notaris sebesar Rp. 5.650.000,-(lima juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);
    - d. Biaya Premi Asuransi sebesar Rp. 9.889.841,-(sembilan juta delapan ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah)
  5. Bahwa berdasarkan hal diatas total pencairan pembiayaan yang diterima oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 447.776.809,- (empat ratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh satu rupiah).Terlihat jelas sejak awal perikatan terdapat ketidakseimbangan

Halaman 4 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



posisi antara Penggugat dan Tergugat. Dimana total yang harus dibayarkan oleh Penggugat secara tertulis sejak awal perjanjian kredit adalah sebesar Rp. Rp. 640.400.000,- (enam ratus empat puluh juta empat ratus ribu rupiah), tetapi yang dana pencairan yang diterima oleh Penggugat hanyalah Rp. 447.776.809,- (empat ratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh enam ribu delapan ratus sembilan rupiah);

6. Bahwa dalam konteks perikatan antara Penggugat dengan Tergugat pada perkara *a quo* didasari dengan persetujuan dan didukung oleh undang-undang. Hakikat dari suatu persetujuan seyogyanya harus memiliki hak dan kewajiban yang berimbang, *equal* antara hak dan kewajiban masing-masing pihak yang melakukan perikatan, dan kenyatannya keseimbangan posisi antara debitur dan kreditur tidak *equal* melainkan lebih menguntungkan kepada satu pihak saja, yakni lebih menguntungkan kepada Pihak kreditur *in casu* Tergugat. Sehingga persetujuan yang diberikan diawal perjanjian itu sudah didasari dengan iqtikad buruk dari pihak kreditur. Oleh karena itu Majelis Hakim yang mulia acap kali Pihak Kreditur melakukan perbuatan sewenang-wenang kepada Debitur, tetapi perbuatan sewenang-wenang itu selalu tertutupi dengan Kekuasaan dan Posisi yang tidak berimbang antara Kreditur dan Debitur. Maka dalam hal ini bila majelis hakim yang mulia lebih arif dan bijaksana, maka majelis akan melihat bahwa Tergugat sudah melakukan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) terhadap Penggugat yang perbuatan Tergugat tersebut masuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum (1365 KUHPerdara);
7. Bahwa Yurisprudensi terkait ketidakseimbangan posisi antara Penggugat dan Tergugat Mahkamah Agung mengeluarkan Yurisprudensi yang menyatakan dalam kaidah hukumnya "*Dalam asas kebebasan berkontrak (freedom of contract) Hakim berwenang untuk meneliti dan menyatakan bahwa kedudukan para pihak berada dalam keadaan yang tidak seimbang, Dalam Perjanjian yang bersifat terbuka, nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat sesuai dengan kepatutan, keadilan, perikemanusiaan, dapat dipakai sebagai upaya perubahan terhadap ketentuan-ketentuan yang disepakati dalam perjanjian*". (*Vide. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3642 K/Pdt/2001 tanggal 11 September 2002*);
8. Bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat yakni sebagai berikut :

Halaman 5 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



- 8.1.** Bahwa terdapat cacat hukum dalam menentukan jenis perikatan perjanjian pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat *i.c.* PT. Permodalan Nasional Madani ULamm Unit Padang Sidempuan, dimana keesepakatan yang dibuat oleh Tergugat berupa perjanjian dengan prinsip syariah yaitu dengan akad murabahah sedangkan pada prinsipnya Perusahaan Tergugat adalah jenis Perusahaan Konvensional. Hal ini dapat dilihat dan dapat dibuktikan dengan memperhatikan secara seksama bentuk dari struktur perusahaan Tergugat, dimana salah satu karakteristik perusahaan Tergugat ada struktur dewan komisaris sedangkan dalam lembaga keuangan syariah karakteristiknya adalah strukturnya yang diawasi oleh dewan pengawas syariah nasional dan pada faktanya tidak di ditemui Dewan Pengawas Syariah Nasional pada perusahaan Tergugat melainkan yang ditemukan adalah dewan komisaris. Sehingga menjadi jelas dan terang bahwa PT. Permodalan Nasional Madani tersebut adalah lembaga keuangan non bank yang bersifat konvensional bukan lembaga keuangan yang bersifat syariah;
- 8.2.** Bahwa dalam aktifitas konvensional keuntungan kredit dikenal dengan istilah bunga sedangkan dalam lembaga keuangan syariah dikenal dengan istilah margin/bagi hasil. Dan pada faktanya disetiap surat Peringatan yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat yang tertulis adalah tunggakan bunga bukan margin, bahkan dalam simulasi angsuran Penggugat terdapat secara jelas dan terang tulisan yang menyatakan bahwa penggugat di bebankan 14.04% bunga. Tentu hal ini semakin jelas membuktikan bahwa Tergugat merupakan lembaga keuangan non bank konvensional bukan lembaga keuangan yang bersifat syariah. Sehingga konsekuensi yuridis terhadap hal tersebut dapat mengakibatkan cacat hukum terhadap akad yang sudah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat;
- 8.3.** Bahwa secara yuridis normatif salah satu prasyarat yang harus dilengkapi oleh Tergugat sebagai syarat formil dan materil dalam mengajukan permohonan lelang terlebih dahulu harus menerbitkan dan melampirkan Surat Peringatan yang ditujukan kepada Debitur *ic.* Penggugat sebanyak 3 kali Surat Peringatan, yang didahului dengan peringatan pertama sampai dengan peringatan ketiga. Secara *de facto* Surat peringatan yang diberikan oleh Tergugat tidak sesuai dengan implementasi norma pasal yang tertuang di dalam Pasal 1339 KUHperdata yang menyatakan bahwa *“suatu perjanjian*

*Halaman 6 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatuhan, kebiasaan, atau undang-undang". Dari fakta yang terjadi ternyata surat yang diberikan oleh Tergugat nyatanya terlalu cepat dan tidak memberikan kesempatan untuk debitur mempersiapkan waktu, dimana pihak Tergugat memberikan surat peringatan sebanyak 3 kali dalam kurun waktu yang singkat, mendesak dan sangat tidak wajar, dibuktikan dengan jarak Surat Peringatan I (Satu) tertanggal 31 Mei 2021 ke Surat Peringatan II (Dua) tertanggal 08 Juni 2021 yang hanya berselang waktu 1 minggu saja. Dan selang penyerahan Surat Peringatan II (Dua) ke Surat Peringatan III (Tiga) tertanggal 26 Juni 2021 itu hanya berselang waktu 2 minggu. Tentu hal ini merupakan suatu indikasi iktikad buruk dengan tujuan agar objek a quo secepat mungkin dapat segera di lelang, serta di duga terindikasi pembeli lelangnya sudah diatur dan dipersiapkan jauh jauh hari;

- 8.4.** Bahwa terdapat ketidakprofesionalan Tergugat dalam melakukan penaksiran nilai agunan, dimana pada penilaian agunan yang pertama Pihak Tergugat menilai agunan yang menjadi objek perkara a quo itu bernilai Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) sesuai dengan nota pencairan pembiayaan. Kemudian tidak berselang satu tahun Tergugat kembali menaksir objek a quo untuk memenuhi prasyarat lelang dengan nilai limit Rp. 450.000.000-, tiga ratus lima puluh juta rupiah), sehingga menjadi jelas dan terang terjadi penurunan nilai yang sangat signifikan dalam kurun waktu yang tidak begitu jauh dari penaksir pertama ke penaksir kedua, pada dasarnya nilai dari objek dalam bentuk tanah dari tahun ke tahun pasti mengalami kenaikan harga, hal tersebut disebabkan karena objek tanah itu tidak pernah mengalami penyusutan nilai. Tetapi secara melawan hukum tanpa mengindahkan norma-norma hukum yang berlaku di internal Tergugat, Tergugat tetap melakukan penurunan nilai objek a quo yang mengakibatkan kerugian kepada pihak Penggugat. Sehingga terhadap hal tersebut diatas jelas dan terang Tergugat telah tidak professional dalam menentukan nilai limit lelang. Yang implikasi hukum terhadap hal tersebut mengakibatkan cacat formil dan materil dalam tata laksana penentuan nilai limit lelang. Terhadap hal tersebut berdasarkan Pasal 13 ayat (1) huruf e

*Halaman 7 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tergugat wajib mempertanggungjawabkan perbuatannya, sebagaimana dictum pasal tersebut menyatakan bahwa "*Penjual (in casu Tergugat) bertanggung jawab terhadap kebenaran formil dan materil Nilai Limit*". Itu artinya dalam konteks ini secara yuridis Tergugat diwajibkan secara hukum untuk mempertanggungjawabkan setiap alur dan proses penetapan nilai limit lelang penaksir haruslah sesuai dengan aturan internal Perusahaan dan wajib hukumnya untuk sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia;

- 8.5.** Bahwa pada prakteknya secara de facto Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terkait penetapan nilai limit lelang, dengan cara menetapkan nilai limit lelang dibawah nilai hak tanggungan dan dibawah harga pasar yakni dengan menetapkan nilai limit lelang sebesar Rp.450.000.000-, (empat ratus lima puluh juta rupiah), hal ini tentu telah bertentangan dengan Surat Edaran Nomor : SE-047/PNM-DIR/VIII/20 Tertanggal 19 Agustus 2020 Tentang Ketentuan Penyelesaian Bermasalah dan Penyelesaian Pembiayaan Hapus Buku (Recovery Write Off) ULaMM/ULaMM Syariah Jo. Surat Keputusan Direksi Nomor : SK-049/PNM-DIR/VI/16 Tentang Penanganan Permbiayaan Bermasalah untuk Pembiayaan Mikro Direksi PT. Permodalan Nasional Madani dan implikasi hukum terhadap hal tersebut mengakibatkan cacat formil terhadap penentuan nilai limit lelang. (*Vide. Pasal 48 (1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan: b. laporan hasil penaksiran oleh penaksir. Pasal 48 ayat (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, Jo. Surat Keputusan Direksi Nomor : SK-049/PNM-DIR/VI/16 Tentang Penanganan Permbiayaan Bermasalah untuk Pembiayaan Mikro Direksi PT. Permodalan Nasional Madani Jo. Surat Edaran Nomor : SE-047/PNM-DIR/VIII/20 Tertanggal 19 Agustus 2020 Tentang Ketentuan Penyelesaian Bermasalah dan Penyelesaian Pembiayaan Hapus Buku (Recovery Write Off) ULaMM/ULaMM Syariah yang menyatakan bahwa "BAB III Tingkatan Wewenang Memutus*

Halaman 8 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



*Pembiayaan Bermasalah Pasal 6 ayat (3) huruf a tentang Pendekatan melalui jalur hukum/Hard approach menyatakan bahwa "Pengajuan eksekusi melalui lelang dengan memperhatikan Nilai Limit Lelang berdasarkan perhitungan Hak Tanggungan (HT), NJOP, Nilai Likuidasi dan Nilai Outstanding (OS));*

- 8.6. Bahwa Tergugat juga tidak pernah inspeksi langsung ketika dilakukan retaksasi ulang oleh tim penaksir internal ke lokasi objek a quo. Hal ini membuktikan bahwa data real yang dijadikan oleh Tergugat sebagai bahan pertimbangan untuk menentukan nilai limit lelang patut untuk diragukan dan patut untuk di uji apakah sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku atau tidak. Setelah mengkaji secara komprehensif terhadap penentuan nilai limit diatas, dapat dipastikan bahwa benar Tergugat telah melanggar dan mengabaikan norma hukum yang hidup di internal perusahaan ataupun norma hukum yang secara *lex superior* dan *lex sepecialis* diatur di dalam PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020;
- 8.7. Bahwa Pasal 39 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 menyatakan bahwa salah satu hal yang dapat membatalkan lelang adalah **"Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan"**. dan secara *lex specialis* derogate *legi generally* berdasarkan Pasal 52 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 menyatakan dengan tegas bahwa Pengumuman Lelang dilakukan 2 (dua) kali. Tetapi secara melawan hukum Tergugat tidak pernah menyerahkan Pengumuman Lelang I (Pertama) kepada Penggugat, melainkan secara melawan hukum Tergugat langsung melangkahi aturan hukum yang berlaku dengan hanya menyerahkan Pengumuman II (Kedua) tertanggal 27 Agustus 2021 kepada Penggugat, yang diterima Penggugat tepat pada tanggal 3 September 2021, sehingga dengan tidak adanya pemberitahuan Pengumuman lelang I (Pertama) kepada Penggugat membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum;
- 8.8. Bahwa terhadap Pengumuman Lelang Kedua tersebut pun pada faktanya telah cacat formil, dimana Tergugat telah menetapkan nilai limit terhadap objek lelang dibawah harga likuidasi. Padahal berdasarkan data yang didapatkan oleh Penggugat, seharusnya

*Halaman 9 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



nilai limit terhadap objek lelang milik Penggugat bisa diatas Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), dibuktikan pada akad antara Penggugat dengan Tergugat dengan total biaya yang harus dibayarkan secara kredit oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 640.400.000,-, (enam ratus empat puluh juta empat ratus ribu rupiah). Atas hal tersebut jelas bahwa Tergugat telah menetapkan nilai limit objek lelang tidak sesuai dengan Peraturan Menteri keuangan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 51 yang menyatakan bahwa :

***Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi;***

- 8.9. Bahwa tidak cukup sampai disitu saja, perbuatan melawan hukum Tergugat semakin menjadi jadi, dibuktikan dengan tidak diberikannya selisih Nilai Lelang kepada Penggugat. Dimana pada dasarnya Nilai Limit Lelang yang ditetapkan oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 450.000.000,-, (empat ratus lima puluh juta rupiah), Dan berdasarkan Surat Peringatan III (Tiga) tertanggal 24 Juni 2021 Total Sisa Kredit Penggugat adalah sebesar Rp. 378.737.200,-, (Tiga Ratus Tujuh Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Dua Ratus Rupiah) dan terhadap hal tersebut dapat dikalkulasikan ketika nilai limit lelang dikurangi Total Sisa Hutang Kredit Penggugat masih terdapat sekitar Rp. 71.262.800,-, (Tujuh Puluh Satu Juta Dua Ratus Enam Puluh Dua Ribu Delapan Ratus Rupiah) sisa lelang yang wajib untuk diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat, tetapi secara melawan hukum Tergugat tidak pernah menyerahkan sisa hasil penjualan lelang tersebut kepada Penggugat, bahkan hal tersebut tidak pernah diberitahukan oleh Tergugat kepada Penggugat. Sehingga jelas terang Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum secara massif dan terencana mengambil keuntungan sepihak terhadap pelelangan objek Hak Milik Penggugat;
7. Perbuatan Melawan Hukum Turut Tergugat I sebagai pelaksana lelang pada dasarnya telah turut terlibat dalam melaksanakan dan/atau

Halaman 10 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



memfasilitasi lelang yang cacat hukum melalui close bidding, sehingga konsekwensi yuridis terhadap pelaksanaan lelang tersebut layak dan patut untuk di batalkan. (Vide pasal 36 huruf c Jo. Pasal 39 Jo. Pasal 40

Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020;

8. Perbuatan Melawan Hukum Turut Tergugat II yaitu dengan turut terlibat mempermudah proses lelang dengan cara menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) terhadap objek lelang yang sudah masuk dalam kategori sengketa yang dimana di dalamnya terdapat cacat formil dalam pelaksanaan lelang. Dan juga Turut Tergugat II sama sekali tidak pernah melakukan pengukuran titik koordinat objek lelang sebagai salah satu syarat penerbitan SKPT;
9. Perbuatan Melawan Hukum Turut Tergugat III adalah dengan melakukan pembelian objek lelang yang dalam status perkara. dimana pada dasarnya Turut Tergugat III sudah mengetahui bahwa status objek a quo sedang dalam status sengketa, dalam hal ini Turut Tergugat III terindikasi melakukan siasat buruk dengan kongkalikong kepada Pihak Tergugat mengatur sedemikian rupa untuk menjadi pemenang lelang dan menyingkirkan peserta lelang yang lainnya;
10. Bahwa serangkaian tindakan tindakan Tergugat diatas merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat baik secara materil maupun immateril sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara "*Tiap perbuatan melawan hukum (Onreghmatige daad) yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*". Dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan juga Turut Tergugat III telah turut terlibat membantu Tergugat in casu PT. PNM ULaMM Unit Padangsidempuan. Jelas dan sangat beralasan hukum jika Para Turut Tergugat juga wajib bertanggungjawab terhadap kerugian yang dirasakan oleh Penggugat, sebagaimana Pasal 1366 menyatakan "***Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya***";
11. Bahwa tindakan Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagaimana disebutkan diatas merupakan serangkaian Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan orang lain *i.c* Penggugat baik secara materil maupun immaterial sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara (BW);
12. Bahwa adapun kerugian yang di derita oleh Penggugat akibat tindakan Tergugat dan Para Turut Tergugat diatas adalah sebagai berikut :

Halaman 11 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



12.1. KERUGIAN MATERIL : Ganti rugi hilangnya hak Penggugat atas objek lelang yang di atasnya terdapat bangunan gedung dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00626 atas nama NUR KHOLIDAH DAULAY, dengan luas tanah 197 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pijor Koling Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan Provinsi Sumatera Utara, yaitu sebesar Rp.700.000.000-, (Tujuh Ratus Juta Rupiah);

12.2. KERUGIAN IMMATERIL : Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat tidaklah dinilai dengan uang, namun jika diharuskan dinilai dengan uang maka kerugian immateril yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 300.000.000-, (Tiga Ratus Juta Rupiah);

12.3. Sehingga dapat disimpulkan kerugian yang diderita oleh Penggugat terhadap pelaksanaan lelang tersebut adalah sebesar Rp. 1.000.000.000-, (Satu Milyar Rupiah). (*Prakiraan Kumulatif Kerugian materiil ditambahkan dengan kerugian immaterial =Total Kerugian Penggugat*);

13. Bahwa Pasal 25 menyatakan : lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan. ***Sehingga jika di analisis berdasarkan analogi hukum terbalik maka dapat disimpulkan bahwa: Lelang yang telah dilaksanakan yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentu sangat berpotensi untuk dapat dibatalkan atau bahkan batal demi hukum, maka atas hal tersebut sangat wajar dan beralasan hukum jika Penggugat mengajukan pembatalan lelang kepada Majelis Hakim yang telah dilaksanakan pada tanggal 10 September 2021 terhadap Agunan Milik Penggugat;***

14. Bahwa oleh karena Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Padang Sidempuan c.q. Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan memutus perkara a quo agar membatalkan dan menyatakan lelang melalui internet dengan cara tertutup (*closed bidding*) yang telah dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 10 September 2021, pukul 15.00 WIB di KPKNL Cabang Padang Sidempuan atas Jaminan Kredit berupa 1 (satu) unit tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Pijor Koling Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota

Halaman 12 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



Padangsidempuan Provinsi Sumatera Utara, dengan bukti kepemilikan SHM No. 00626 atas nama NUR KHOLIDAH DAULAY, dengan luas tanah 197 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) BATAL DAN TIDAK SAH MENURUT HUKUM;

15. Bahwa oleh karena ada kekhawatiran yang cukup beralasan dari Penggugat terhadap tindakan-tindakan hukum Tergugat dan Para Turut Tergugat baik itu berupa memberi izin kepada orang lain untuk menguasai Objek Sengketa, memasang plank dalam bentuk apapun yang dilakukan dengan cara memaksa dan melanggar hukum, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Pemindahan hak, menerima dan/atau memproses balik nama ataupun menyewakan objek *a quo*, yang segala tindakan-tindakan tersebut akan berakibat sangat merugikan Penggugat, maka mohon kepada majelis hakim agar sudi kiranya meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Objek Sengketa;
16. Bahwa guna menghindari hampanya gugatan ini bilamana nantinya perkara *a quo* dimenangkan Penggugat dan telah berkekuatan hukum tetap, maka dimohon agar terhadap harta milik Tergugat yang terletak di Jalan HD. Baginda Oloan No. 22, Kelurahan WEK II, Kecamatan Padangsidempuan Utara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera utara, juga dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*);
17. Bahwa secara khusus terkait dilibatkannya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Juga Turut Tergugat III di dalam gugatan *a quo* selain telah melakukan perbuatan melawan hukum, semata-mata ikutsertakan oleh Penggugat di dalam gugatan sebagai Para Pihak adalah demi menghindari gugatan kurang pihak, hal ini didasarkan pada *yurisprudensi* Mahkamah Agung dalam perkara [No. 1642 K/Pdt/2005](#) yang menyatakan bahwa "*Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap*". Sehingga dengan di ikutsertakannya Para Turut Tergugat di dalam gugatan, maka diharapkan Para Turut Tergugat agar tunduk dan patuh terhadap putusan *a quo* hingga perkara ini diputus dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
18. Bahwa Pasal 13 ayat (1) huruf i PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 menambahkan dengan menyatakan Tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada

Halaman 13 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



huruf a sampai dengan huruf h, sehingga sangat beralasan jika Penggugat menuntut ganti rugi terhadap pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat” yang tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;

19. Bahwa selain itu juga guna mengantisipasi kekhawatiran bahwa nantinya Tergugat dan Para Turut Tergugat” melalaikan kewajibannya dalam memenuhi putusan perkara *a quo*, maka sangat beralasan hukum dan wajar serta patut Tergugat dan Para Turut Tergugat agar dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dihitung sejak saat perkara ini diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
20. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik, terpercaya dan sah menurut hukum, maka Penggugat memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voor baar bij vooraad*), walaupun Tergugat dan Para Turut Tergugat melakukan upaya hukum baik berupa *Verzet*, Kasasi ataupun Peninjauan Kembali (PK).

Berdasarkan seluruh alasan hukum diatas, maka dengan ini Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Padangsidempuan *cq.* Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

#### DALAM PROVISI

Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat” maka sangat beralasan hukum majelis hakim untuk melakukan penundaan terhadap proses eksekusi hak tanggungan sampai dengan perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap. (*in kracht van gewijsde*);

#### DALAM POKOK PERKARA

##### PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan lelang yang dilakukan terhadap jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00626 atas nama NUR KHOLIDAH DAULAY, dengan luas tanah 197 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pijor Koling Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan Provinsi Sumatera Utara, oleh Tergugat

Halaman 14 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



dan Turut Tergugat I tidak mempunyai Kekuatan Hukum Yang Sah dan Batal Demi Hukum;

4. Menyatakan dan Memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat I untuk membatalkan lelang terhadap jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00626 atas nama NUR KHOLIDAH DAULAY, dengan luas tanah 197 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pijor Koling Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara Kota Padangsidimpuan Provinsi Sumatera Utara;
5. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000-, (satu milyar rupiah) kepada Penggugat secara tunai, tanggung renteng dan sekaligus;
6. Menyatakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) sah dan berharga terhadap harta milik Tergugat yang terletak di Jalan HD. Baginda Oloan No. 22, Kelurahan WEK II, Kecamatan Padangsidimpuan Utara, Kota Padangsidimpuan, Provinsi Sumatera utara, juga menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara yang terletak di di Kelurahan Pijor Koling Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara Kota Padangsidimpuan Provinsi Sumatera Utara, dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00626 atas nama NUR KHOLIDAH DAULAY, dengan luas tanah 197 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi);
7. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan atas perkara ini;
8. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp. 1.000.000. (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, setelah dilakukan perubahan gugatan menjadi apabila Tergugat dan Para Turut Tergugat lalai atau sengaja tidak melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitbaar bij vooraad*);
10. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya pada perkara;

## SUBSIDER

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir menghadap kuasanya Amin M Ghamal Siregar, S.H. dan Alwi

Halaman 15 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akbar Ginting, S.H. untuk Tergugat hadir menghadap kuasanya Dhimas Sidiq Pramono, untuk Turut Tergugat I hadir menghadap kuasanya Ahmad Yani Nasution untuk Turut Tergugat II hadir menghadap kuasanya Anna Syafiah Batubara sedangkan Turut Tergugat III tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah mengupayakan penyelesaian perkara melalui perdamaian kepada kedua belah pihak dengan mewajibkan kedua belah pihak untuk menempuh proses mediasi dan atas kesepakatan kedua belah pihak, Majelis Hakim telah menunjuk **Irpan Hasan Lubis, S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Padang disimpulkan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tersebut tanggal 12 Januari 2023, proses mediasi yang dilakukan oleh para pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan perdamaian oleh karenanya pemeriksaan perkara *a quo* dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang terhadap gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan sebagai berikut :

1. Pada penyebutan pihak pada posita halaman 2 Sebelumnya berbunyi "Selanjutnya TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT III secara bersama-sama disebut sebagai PARA TERGUGAT". Setelah dilakukan perubahan gugatan frasa "Selanjutnya TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT III secara bersama-sama disebut sebagai PARA TERGUGAT" di hapus;
2. Pada posita ke 8 tepatnya pada halaman 4 dari 11 halaman gugatan sebelumnya berbunyi "Bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat yakni sebagai berikut" : setelah dilakukan perubahan gugatan menjadi "Bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat yakni sebagai berikut;
3. Pada posita ke 10 tepatnya pada halaman 7 dari 11 halaman gugatan sebelumnya berbunyi "Bahwa serangkaian tindakan tindakan para Tergugat di atas" dilakukan perubahan gugatan menjadi Bahwa serangkaian tindakan tindakan Tergugat di atas;

Halaman 16 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



4. Pada posita ke 11 tepatnya pada halaman 7 dari 11 halaman gugatan sebelumnya berbunyi “Bahwa tindakan Para Tergugat” dilakukan perubahan gugatan menjadi Bahwa tindakan Tergugat dan Para Turut Tergugat;
5. Pada posita ke 12 tepatnya pada halaman 7 dari 11 halaman gugatan sebelumnya berbunyi “Bahwa adapun kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat tindakan Tergugat I” dilakukan perubahan gugatan menjadi Bahwa adapun kerugian yang di derita oleh Penggugat akibat tindakan Tergugat dan Para Turut Tergugat;
6. Pada posita ke 14 tepatnya pada halaman 8 dari 11 halaman gugatan sebelumnya berbunyi “Bahwa oleh karena Tergugat” setelah dilakukan perubahan gugatan menjadi Bahwa oleh karena Tergugat dan Para Turut Tergugat;
7. Pada posita ke 15 tepatnya pada halaman 8 dari 11 halaman sebelumnya berbunyi “Bahwa oleh karena ada kekhawatiran yang cukup beralasan dari Penggugat terhadap tindakan-tindakan hukum Para Tergugat” setelah dilakukan perubahan gugatan menjadi berbunyi “Bahwa oleh karena ada kekhawatiran yang cukup beralasan dari Penggugat terhadap tindakan-tindakan hukum Tergugat dan Para Turut Tergugat”;
8. Pada posita ke 18 tepatnya pada halaman 9 dari 11 halaman gugatan sebelumnya berbunyi “sehingga sangat beralasan jika Penggugat menuntut ganti rugi terhadap pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat” setelah dilakukan perubahan menjadi berbunyi “sehingga sangat beralasan jika Penggugat menuntut ganti rugi terhadap pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat”;
9. Posita ke 19 tepatnya pada halaman 9 dari 11 halaman gugatan sebelumnya berbunyi “Bahwa selain itu juga guna mengantisipasi kekhawatiran bahwa nantinya Para Tergugat”, setelah dilakukan perubahan gugatan menjadi berbunyi “Bahwa selain itu juga guna mengantisipasi kekhawatiran bahwa nantinya Tergugat dan Para Turut Tergugat” melalaikan kewajibannya dalam memenuhi putusan perkara *a quo*, sebelumnya berbunyi “maka sangatlah beralasan hukum dan wajar serta patut Para Tergugat” setelah dilakukan perubahan gugatan menjadi berbunyi maka sangat beralasan hukum dan wajar serta patut Tergugat dan Para Turut Tergugat agar dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari

Halaman 17 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp

**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)



keterlambatan dihitung sejak saat perkara ini diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

10. Posita ke 20 tepatnya pada halaman 9 dari 11 halaman gugatan sebelumnya berbunyi “walaupun Para Tergugat” setelah dilakukan perubahan gugatan menjadi walaupun Tergugat dan Para Turut Tergugat;
11. Dalam Provisi tepatnya pada halaman 9 dari 11 halaman gugatan sebelumnya berbunyi “Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat” setelah dilakukan perubahan gugatan menjadi berbunyi “Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat”;
12. Pada petitum point ke 2 tepatnya pada halaman 10 dari 11 halaman gugatan sebelumnya berbunyi “Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum” setelah dilakukan perubahan menjadi berbunyi “Menyatakan bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum”;
13. Pada petitum point ke 5 tepatnya pada halaman 10 dari 11 halaman gugatan Sebelumnya berbunyi “Menghukum Tergugat” setelah dilakukan perubahan menjadi berbunyi “Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat”;
14. Pada petitum point ke 7 tepatnya pada halaman 10 dari 11 halaman gugatan Sebelumnya berbunyi “Menghukum Para Tergugat” setelah dilakukan perubahan menjadi berbunyi Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan atas perkara ini;
15. Pada petitum point ke 8 tepatnya pada halaman 10 dari 11 halaman gugatan Sebelumnya berbunyi “Menghukum Para Tergugat” setelah dilakukan perubahan gugatan menjadi berbunyi Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp. 1.000.000. (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, sebelumnya berbunyi “apabila Para Tergugat” setelah dilakukan perubahan gugatan menjadi apabila Tergugat dan Para Turut Tergugat.
16. Pada petitum point ke 10 tepatnya pada halaman 10 dari 11 halaman gugatan Sebelumnya berbunyi “Menghukum Para Tergugat” setelah dilakukan perubahan gugatan menjadi berbunyi Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Adapun dasar dan alasan diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut

:

*Halaman 18 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT TERDAPAT KONTRADIKSI ANTARA POSITA DAN PETITUM YANG MENGGABUNGAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN WANPRESTASI (*OBSCUUR LIBEL*);

1. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu dalam merumuskan dalil gugatan tidak dibenarkan mencampur adukan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan, dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika terjadi *in konkreto* secara realistis adalah wanprestasi atau tidak tepat jika gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah wanprestasi oleh Penggugat itu sendiri;
2. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I yang didasari dengan perikatan, *in casu* perjanjian kredit yang tentunya ada hak dan kewajiban para pihak yang timbul akibat perikatan tersebut;
3. Bahwa berdasarkan Akad Jual Beli Murabahah Nomor 37 tanggal 23 September 2020 yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat, menjadi sebuah dasar hukum perikatan yang mana para pihak telah mengikatkan dirinya terhadap satu orang la in atau lebih atau disebut dengan Perjanjian sebagaimana Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH-Perdata);
4. Bahwa Tergugat I dimana selaku penjual berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan tertanggal 22 September 2020 telah setuju menyediakan fasilitas Madani Mikro Murabahah kepada Penggugat seiaku pembeli atas barang berupa Sebidang Tanah dan Bangunan yang termaktub sesuai Sertifikat Hak Milik (SHIP) Nomor 00626 a.n Nur Kholidah Daulay seluas 197 M<sup>2</sup> yang objeknya terletak di Kelurahan Pijorkoling, Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara, Kota Padangsidimpuan, Provinsi Sumatera Utara sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu selama 24 (dua puluh

Halaman 19 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



empat) bulan terhitung sejak 23 September 2020 sampai dengan 23 September 2022;

5. Bahwa dalam pelaksanaan hubungan Perjanjian Jual Beli (Murabahah), Penggugat tidak melaksanakan kewajiban prestasinya secara sempurna yang telah menciderai dari Akad Jual Beli Murabahah No 37 tanggal 23 September 2020 secara hukum perjanjian, Penggugat telah dinyatakan sebagai pihak yang melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkat Janji), hal ini sesuai dengan pengakuan dalil gugatan Penggugat pada poin 3 halaman 3 bahwa Penggugat melakukan pembayaran sebanyak 7 (tujuh) kali pembayaran;
6. Bahwa berdasarkan undang-undang khususnya yang tercantum dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perikatan terdiri dari perikatan yang lahir berdasarkan undang-undang dan perikatan yang lahir berdasarkan perjanjian Perikatan yang lahir dari undang-undang, apabila ada pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatannya berdasarkan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1365 KUHPerdata, namun untuk perikatan yang lahir dari perjanjian, prestasi ditentukan oleh perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang dalam hal ini adalah Penggugat dan Tergugat I;
7. Bahwa dengan demikian antara perikatan yang lahir dari undang-Undang dan perikatan yang lahir dari perjanjian tidak dapat dicampur aduk sebagaimana yang dilakukan oleh Penggugat, karena keduanya berawal dari sumber yang berbebeda sehingga apabila dicampur aduk menjadi rancu dan tidak jelas dasar yang menjadi landasan gugatan a quo. Hal ini sejalan dengan pendapat salah satu pakar hukum Abdulkadir Muhammad dalam bukunya yang berjudul Hukum Perikatan yang menyatakan "...Sistematika pada pokoknya diatur menurut ketentuan-ketentuan yang bersifat umum, dan sumber perikatan yaitu perjanjian dan undang-undang";
8. Bahwa karena Penggugat mendasarkan gugatannya pada suatu Akad Jual Beli Murabahah No. 37 tanggal 23 September 2020 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, maka seharusnya apabila Penggugat merasa dirugikan, Penggugat mengajukan gugatan berdasarkan wanprestasi, namun faktanya Penggugat dalam petitumnya pada poin 3 (tiga) a quo, bermaksud meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, padahal faktanya Penggugat dalam positanya jelas mendalilkan

*Halaman 20 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



gugatannya berdasarkan perjanjian sehingga tidak ada kesinambungan antara posita dan petitum dengan dernikian gugatan Penggugat TIDAK JELAS DAN KABUR, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk DITOLAK;

9. Bahwa mencampuradukan antara gugatan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum tidak dibenarkan dalam hukum acara perdata, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986, dan Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara dengan alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri;
10. Bahwa Begitu juga dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2452 K/Pdt/2009, dalam pertimbangannya Mahkamah Agung menyatakan: "Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel)". Ada juga Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 194/Pdt.G/2011/PN.Ska, yang telah berkekuatan hukum tetap dengan berdasarkan dua Yurisprudensi Mahkamah Agung, dalam pertimbangannya menyatakan "Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menggabungkan dalilnya Limited Liability antara perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor: 492 K/Sip/ 1970 tanggal 21 Nopember 1970 jo Putusan Mahhamah Agung R.I Nomor: 897/K/Sip/Pdt/1997 yang pada pokoknya menyatakan, bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan secara sendiri-sendiri, sehingga berdasarkan hal tersebut, maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat yang seperti itu adalah kabur";
11. Bahwa hal ini juga sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1980 tertanggal 8 Desember 1982: "Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima";

## DALAM POKOK PERKARA

*Halaman 21 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. 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;
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil posita Jawaban yang diajukan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa Tergugat hanya menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang dipandang mempunyai relevansi secara hukum dengan Tergugat;

A.PERJANJIAN AKAD JUAL BELI MURABAHAH ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT DILAKUKAN BERDASARKAN ATURAN HUKUN YANG BERLAKU DAN MEMILIKI HAK DAN KEWAJIBAN YANG HARUS DIPENUHI;

1. Bahwa Penggugat telah menikmati fasilitas madani mikro murabahah sebagai modal kerja dan investasi dari Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akad Jual Beli mrabahah No. 37 tanggal 23 September 2021 dibuat dihadapan Misbahuddin, SH Notaris Kota Padang Sidempuan, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;
2. Bahwa Penggugat selaku pembeli menyerahkan objek barang berupa Sebidang Tanah dan Bangunan yang termaktub sesuai Sertifikat Hak Piliik (SHM) Nomor 00626 a.n Nur Kholidah Daulay seluas 197 M<sup>2</sup> yang objeknya tertetak di Kelurahan Pijorkoling, Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara, Kota Padangsidimpuan, Provinsi Sumatera Utara kepada Tergugat selaku penjual;
3. Bahwa dengan begitu secara sah dalam Perjanjian Akad Jual Beli No. 37 tanggal 23 September 2021 Penggugat berhutang kepada Tergugat selaku Penjual atas pembelian barang modal kerja dan investasi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu selama 24 (dua empat bulan) yang terhitung sejak 23 September 2020 sampai dengan 23 September 2022;
4. Bahwa Akad Jual Beli Murabahah No. 37 tanggal 23 September 2021 memiliki dua makna yang yang memiliki dasar hukum, hal ini berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab I Pasal 20 ayat (1) dan (6) yang disebut secara terpisah makna yakni :  
Akad adalah “Kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu”;

Halaman 22 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp

#### 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)



Murabahah adalah “Pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur”; Hal ini serupa dengan Pasal 1313 KUH-Perdata yang berbunyi “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”;

5. Bahwa secara ketentuan Perjanjian Akad Jual Beli No. 37 tanggal 23 September antara Penggugat dengan Tergugat yang memiliki Hak dan Kewajiban yang harus dijalankan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, Maka sudah seharusnya Penggugat melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran pembiayaan kepada Tergugat sebagai pemenuhan prestasi, namun dalam hal ini Penggugat secara nyata telah melakukan wanprestasi (cidera janji) kepada Tergugat I sehingga merujuk kepada Akad Jual Beli No. 37 tanggal 23 September 2021 Pasal 5 ayat (2) “Bilamana Pembeli dinyatakan wanprestasi (cidera janji) maka penjual berhak menagih seluruh hutang karena jual beli ini, berikut margin keuntungan jual beli seketika dan sekaligus lunas dan segala sesuatu yang harus dibayar oleh pembeli kepada penjual termasuk ongkos/biaya administrasi dan biaya/ongkos-ongkos lainnya yang timbul dalam rangka penyelesaian kewajiban pembeli”;
6. Bahwa Penggugat mendalilkan pada poin 3 (tiga) halaman 3 gugatan Penggugat telah membayar angsuran sebanyak 7 (tujuh) kali angsuran, hal ini dilakukan pembayaran terakhir pada tanggal 23 Maret 2021 yang terhitung baru 6 (enam) kali pembayaran angsuran berdasarkan Riwayat Transaksi Pembiayaan Penggugat;
7. Bahwa sejak tanggal 23 Maret 2021 sampai dengan bulan September 2021 Penggugat tidak melakukan kewajiban pembayaran angsuran pembiayaan kepada Tergugat selaku penjual, hal ini menunjukkan secara nyata perbuatan wanprestasi (cidera janji) Penggugat kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Akad Jual Beli No, 37 tanggal 23 September 2021;
8. Bahwa secara Hukum Kompilasi Ekonomi Syariah bagian keempat Pasal 36 dikatakan bahwa pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya :
  - a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;

*Halaman 23 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
  - c. Melakukan apa yang dijanjikan apabilanya, tetapi terlambat atau;
  - d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;
9. Bahwa atas tindakan wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat, maka Tergugat memberikan surat peringatan kepada Penggugat sebagai bentuk somasi atau mengingatkan kepada kelalaian Penggugat dalam memenuhi prestasinya, yang diantaranya:
- 1) Surat Peringatan I (Pertama) dengan No. S-161/PNM-ULM/PDSD/V/21 tanggal 31 Mei 2021;
  - 2) Surat Peringatan II (Kedua) dengan No. S-167/PNM-ULM/PDSD/V/21 tanggal 08 Juni 2021;
  - 3) Surat Peringatan III (Ketiga) dengan No. S-17 1/PNM-ULM/PDSD/V/21/tanggal 24 Juni 2021;
10. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai berdasarkan ketentuan di dalam Hukum Ekonomi Syariah Pasal 37 sebagai bentuk peringatan kepada Penggugat, yang mana dijelaskan bahwa "Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan";
11. Bahwa karena berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dalam kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Penggugat telah nyata tidak melakukan kewajiban dalam pemenuhan prestasi, sehingga Tergugat mempunyai hak untuk melakukan Lelang Hak Tanggungan terhadap barang dijual kepada Tergugat, hal ini berdasarkan Akad Perjanjian Jual Beli No. 37 tanggal 23 September 2021 di dalam Pasal 5 ayat (3) dikatakan bahwa "Dalam hal Pembeli Wanprestasi (cidera janji) sebagaimana disebutkan dalam pasal ini maka dengan ini pembeli memberikan kuasa sepenuhnya kepada Penjual untuk menyerahkan, menjual, mengalihkan hak kepemilikan dengan cara apapun juga atas agunan yang diserahkan, baik dengan cara penjualan di muka umum maupun dibawah tangan dengan harga yang dipandang patut oleh Penjual guna penyelesaian kewajiban tertunggak";

## B. AGUNAN YANG DIBERIKAN OLEH PENGGUGAT SELAKU PEMBELI KEPADA TERGUGAT SELAKU PENJUAL TELAH DIPASANGKAN HAK

*Halaman 24 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TANGGUNGAN SEHINGGA TERGUGAT BERHAK MELAKUKAN LELANG APABILA TERJADI WANPRESTASI;

1. Bahwa sebagaimana dijelaskan oleh Tergugat bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat yang terjadi berdasarkan Akad Jual Beli Murabahah No. 37 yang dibuat dihadapan Misbahuddin, SH Notaris Kota Padang Sidempuan tanggal 23 September 2021 yang diberikan oleh Penggugat Kepada Tergugat adalah agunan berupa Sebidang Tanah dan Bangunan yang termaktub sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00626 a.n Nur Kholidah Daulay seluas 197 M<sup>2</sup> yang objeknya terletak di Kelurahan Pijorkoling, Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara, Kota Padangsidimpuan, Provinsi Sumatera Utara, yang telah dipasangkan Hak Tanggungan yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 00455/2020 tanggal 10 bulan Oktober 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia;
2. Bahwa ternyata dalam pelaksanaan Akad Jual Beli Murabahah No. 37 tanggal 23 September 2021 Penggugat telah wanprestasi (cidera janji) sehingga Tergugat telah memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat sebagaimana pada dalil posita Jawaban Tergugat poin 9 halaman 8, dan melakukan pertemuan secara langsung kepada Penggugat namun tidak juga membuahkan hasil dan iktikad baik dari Penggugat untuk memenuhi prestasinya kepada Tergugat;
3. Bahwa dikarenakan Penggugat setelah diperingati sebanyak 3 (tiga) kali tetap juga tidak mengindahkan kewajibannya, maka adalah hal wajar apabila Tergugat melakukan lelang hak tanggungan terhadap objek jaminan Penggugat. Sehingga Tergugat melakukan tindakannya berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, yang dalam hal ini dikatakan pada pasal 6 UUHT bahwa "Apabila Debitor Cidera Janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";
4. Bahwa dasar Tergugat melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT, yang menyebutkan: a). Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";

Halaman 25 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



5. Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;
6. Bahwa diperjelas kembali berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Pasal 20 yang disebutkan;
  - a. Apabila Debitor Janji maka berdasarkan 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.

7. Bahwa agar Penggugat lebih memahami terkait dengan Hak Tanggungan, perlu Tergugat uraikan kembali kepada Penggugat Penjelasan umum nomor 9 dan Pasal 26 UU Hak Tanggungan yang benar adalah sebagai berikut:

Penjelasan umum nomor 9 UU Hak Tanggungan;

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji;

Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen/Indonesia yang Diperbarui ((Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling vanhet Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura);

Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;

*Halaman 26 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas;

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan;

Pasal 26 UU Hak Tanggungan:

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan;

8. Bahwa terhadap isi dan bunyi penjelasan umum nomor 9 dan Pasal 26 UU Hak Tanggungan tersebut diatas dapat dijelaskan sebagai berikut:

Bahwa pengertian "...peraturan perundang-undangan yang mengaturnya..." sangat berbeda/tidak sama dengan "Peraturan Pelaksanaan dari suatu undang-undang yang diartikan oleh Penggugat adalah berupa "Peraturan Pemerintah";

Karena "peraturan perundang-undangan" yang dimaksud adalah undang-undang itu sendiri yang dalam hal ini adalah UU Hak Tanggungan;

**C. PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT TELAH DILAKUKAN BERDASARKAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU SESUAI DENGAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN (PMK) NO. 27/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH MENJADI PMK NO. 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG;**

1. Bahwa secara tegas Tergugat sampaikan kepada Penggugat bahwa pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai dengan prosedur PMK. 213/PNK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
2. Bahwa Tergugat melaksanakan Lelang Hak Tanggungan atas objek barang milik Penggugat berupa Sebidang Tanah dan Bangunan yang termaktub sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00626 a.n Nur Kholidah Daulay seluas 197 M<sup>2</sup> yang objeknya terletak di Kelurahan

*Halaman 27 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pijorkoling, Kecamatan Padangsidempuan Tenggara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara melalui Turut Tergugat I sebagaimana diatur di dalam Bab III PMK. 213/PMK.06/2020;

3. Bahwa untuk memberikan pemahaman kepada Penggugat yang kurang memahami sebuah peraturan perundang-undangan, maka Tergugat sampaikan bahwa pelaksanaan lelang atas agunan milik Penggugat telah sesuai berdasarkan prosedur dan juga memberikan pemberitahuan kepada Penggugat untuk pelaksanaan lelang Hak Tanggungan, sehingga tidak ada alasan atau dalil Penggugat mengatakan tidak mengetahui pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat melalui perantara Turut Tergugat I, hal ini dibuktikan dengan adanya Tergugat memberikan Surat Pemberitahuan Penetapan Jadwal Lelang kepada Penggugat dengan No. S-859/PNM- PNIS/VIII/2021 tertanggal 19 Agustus 2021 yang akan dilaksanakan penetapan jadwal lelang pada hari Jum'at, 10 September 2021 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Padang Sidempuan;
4. Bahwa secara asas publisitas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai secara prosedur dan penentuan limit juga tertera Pengumuman pada Koran Harian Tribun Medan yang terbit tertanggal 27 Agustus 2021 yang diumumkan bersifat khalayak ramai dengan penentuan nilai limit sebesar Rp. 450.000,000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
5. Bahwa dalam penetapan nilai limit lelang Tergugat mengutip landasan hukum berdasarkan ketentuan yang diatur di dalam Pasal 47 PMK No. 213/PMK.06/2020 pada tentang Petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana dikatakan :
  - (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat nilai limit;
  - (2) Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penentan nya menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual;
  - (3) Ketentuan keharusan terdapat Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat dapat (1) dikecualikan pada lelang Noneksekusi sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum/usaha swasta;
  - (4) Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicantumkan pada pengumuman lelang;
6. Bahwa terkait penetapan nilai limit lelang juga merupakan hak dari Tergugat yakni selaku penjual, hal ini selaras berdasarkan Pasal 48 ayat

Halaman 28 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp

#### 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 PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang nilai limit yang ditetapkan oleh penjual berdasarkan:

- a) Laporan Hasil Penilaian oleh Penilai;
- b) Laporan Hasil Penaksiran oleh Penaksir;
- c) Harga perkiraan Sendiri;

7. Bahwa perlu diterangkan secara jelas oleh Penggugat, sebagaimana merujuk kepada Pasal 49 PMK No.213/PMK.0b/ 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dikatakan bahwa " Nilai Limit ditetapkan oleh penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat 1 huruf a, untuk ketentuan:

- a) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), lelang eksekusi jaminan fidusia, lelang eksekusi gadai, dan lelang eksekusi harta pailit, dengan nilai limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
- b) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang Hak Tanggungan perorangan;

8. Bahwa oleh karenanya berdasarkan ketentuan dalam petunjuk pelaksanaan lelang, penilai ataupun penaksir dapat melakukan penilaian apabila nilai limit dari Lelang Hak Tanggungan paling sedikit Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sehingga harus menggunakan penaksir;

9. Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat menunjukkan bahwa Penggugat bukanlah pihak yang beritikad baik. Dalil Penggugat tersebut telah memperlihatkan sifat asli Penggugat yang sanna sekali tidak menghormati Akad Jual Beli Murabahah No. 37 tanggal 23 September 2020 yang dibuat di hadapan Misbahuddin, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Padang Sidempuan yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat (Pasal 1320 Jo Pasal 1338 Jo Pasal 1238 KUHPerdara);

10. Bahwa untuk lebih memperjelas dalil-dalil Tergugat, perlu Tergugat sampaikan bahwa suatu perbuatan dapat disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, apabila perbuatan tersebut telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

a. **Unsur adanya suatu perbuatan:**

Dalam hal ini, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek

*Halaman 29 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*

**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

jaminan dalam Akad Jual Beli Murabahah No. 37 tanggal 23 September 2020 yang merupakan pelaksanaan hak dari Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan **Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 00455/2020**, yang dilakukan sebagai akibat dari Wanprestasinya Penggugat.

b. **Unsur perbuatan tersebut megwan hukum:**

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam Perjanjian Akad Jual Beli Murabahah No. 37 tanggal 23 September 2020 dilakukan oleh Tergugat berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Sebagai akibat Wanprestasinya Penggugat terhadap Akad Jual Beli Murabahah No. 37 tanggal 23 September 2020
- b. Bahwa Tergugat telah 3 (tiga) kali memberikan surat peringatan kepada Penggugat.
- c. Bahwa Tergugat juga telah **menyampaikan surat pemberitahuan** penetapan jadwal lelang ulang kepada Penggugat tertanggal tertanggal 19 Agustus 2021 Nomor: S-859/PNM-PMS/VIII/2021;

BAHWA BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA TERGUGAT SAMA SEKALI TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 1365 KUH PERDATA DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBYEK JAMINAN. OLEH KARENANYA, MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK SELURUH GUGATAN PENGGUGAT;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka 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;
2. Menolak seluruh gugatan sebagaimana diajukan oleh Penggugat atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/ NO*);

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 30 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp

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

2. Menyatakan Akad Jual Beli Murabahah No. 37 tanggal 23 September 2021 antara Penggugat dan Tergugat telah sesuai berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH-Perdata);
3. Menyatakan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat dalam proses pelaksanaan lelang atas objek agunan yang termaktub di dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00626 a.n Nur Kholidah Daulay seluas 197 M<sup>2</sup> yang objeknya terletak di Kelurahan Pijorkoling, Kecamatan Padangsidempuan Tenggara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara, telah sesuai berdasarkan prosedur dan ketentuan di dalam Perundang-Undangan No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat tidak ada melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum seperti yang dikatakan oleh Penggugat;
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 terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut;

## **DALAM PROVISI:**

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas posita dan petitum gugatan Penggugat pada bagian provisi yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padangsidempuan untuk tidak melaksanakan atau membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, antara lain berupa:
  - Sebidang tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya berupa sertifikat Hak Milik Nomor.00626 dengan luas 197 M<sup>2</sup>, atas nama Nur Kholidah Daulay, yang terletak di Kelurahan Pijor Koling, Kecamatan Padangsidempuan Tenggara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara., dalam pelaksanaan lelang ini laku terjual;
2. Bahwa permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, sangat tidak berdasar dan harus ditolak, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung, sebagai berikut:
  - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976 tanggal 1977 Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan

*Halaman 31 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*

### 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)



hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak”;

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 14 Mei 1978 Sesuai Pasal 180 HIR tentang tuntutan provisional (*Provisione eleis*), yang merupakan permohonan yang diajukan untuk memperoleh tindakan sementara bukan mengenai materi pokok sengketa (atau *bodemgeschil*) yang justru akan ditentukan dalam putusan akhir, maka jika tuntutan provisional tersebut diajukan dan menyangkut tentang materi pokok perkara, maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;
  - c. Pasal 191 ayat (1) Reglemen Hukum Acara Untuk Luar Jawa-Madura (Rbg.), yang menyatakan “*pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksanaan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit (KUHperd. 548 dst., Rv. 53 dst.)*”;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, petitum bagian provisi Penggugat diketahui telah nyata-nyata memasuki pokok perkara yang dipermasalahkan pada perkara *a quo*;
  4. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 27 dan Pasal 28 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:  
Pasal 27  
Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan;  
Pasal 28 ayat (1)  
(1) Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai;
  5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka pelaksanaan lelang tidak dapat dibatalkan karena sampai saat pelaksanaan lelang dilakukan belum terdapat penetapan atau putusan yang membatalkan pelaksanaan lelang tersebut;

Halaman 32 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa mengingat petitum Penggugat bagian provisi telah memasuki pokok perkara dan belum terdapat penetapan atau putusan yang membatalkan pelaksanaan lelang sebelum pelaksanaan lelang, maka patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan Turut Tergugat I dalam bagian provisi, mohon dianggap sebagai satu kesatuan (*mutatis mutandis*) yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, dan Turut Tergugat I tetap menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I dalam jawaban ini;

2. Bahwa Turut Tergugat I tidak sependapat dan menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang diarahkan kepada Tergugat pada angka 8 halaman 5 s.d 8 dalam poin 8.1 s.d 8.9) halaman 8 paragraph pertama posita gugatannya, yang menyatakan "*Bahwa dengan tindakan Tergugat yang akan dan/atau telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum melalui perantara Turut Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechmatige daad) serta bertentangan :*

6. Bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan yang menyebutkan Jenis, Hirarki, Peraturan Perundang-undangan, adalah yaitu ."

1. Undang-Undang Dasar tahun 1945;
2. Ketetapan MPR;
3. Undang-Undang/Perpu;
4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi;
7. Peraturan Daerah;

SEDANGKAN Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (In Cassu) Nomor : 93/PMK.06/2010 Jo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK. 06/2013 dan sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK. 06/2016, tidak termasuk jenis Peraturan Perundangan-Undangan, apalagi Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan (JUHT) Nomor : 4 Tahun 1996 tidak

Halaman 33 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



ada menyebutkan atau memerintahkan bahwa Peraturan Pelaksanaannya adalah Peraturan Menteri Keuangan”;

3. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum dan hal ini menunjukkan Penggugat tidak cermat dalam membaca dan memahami Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya yang ditujukan kepada Tergugat, dengan penjelasan sebagai berikut:

a. Bahwa secara tegas dan jelas diatur dalam Pasal 8 dan Penjelasan Undang-Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, yang berbunyi :

Pasal 8

(1) Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat;

(2) Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan;

Penjelasan Pasal 8

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Peraturan Menteri” adalah peraturan yang ditetapkan oleh menteri berdasarkan materi muatan dalam rangka penyelenggaraan urusan tertentu dalam pemerintahan;

Ayat (2)

Halaman 34 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang dimaksud dengan "berdasarkan kewenangan" adalah penyelenggaraan urusan tertentu pemerintahan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan;

- b. Bahwa dapat Turut Tergugat I jelaskan, Penyelenggara Lelang adalah KPKNL atau Balai Lelang yang menyetenggarakan lelang dengan penawaran tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang dan Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai DJKN yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela, sedangkan Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Noneksekusi Sukarela;
- c. Bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan, KPKNL Padangsidimpuan bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan yang merupakan bagian dari Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut DJKN yang merupakan unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara yang merupakan instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggungjawab tangsung kepada Direktur Jenderal;
- d. Bahwa oleh karena KPKNL Padangsidimpuan bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, melainkan hanya merupakan suatu badan hukum yang disebut negara, adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus dipertanggungjawabkan kepada atasannya tersebut;
- e. Bahwa dengan demikian, kedudukan KPKNL Padangsidimpuan (*in casu* Turut Tergugat I) hanyalah sebagai Pejabat Lelang, dan yang bertindak selaku Penjual/Pemohon Lelang adalah PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Kantor Unit Padangsidimpuan. (*in casu* Tergugat);

Halaman 35 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



- f. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah diatur bahwa "*Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumeri persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*";
- g. Bahwa perlu Turut Tergugat I tegaskan, pelelangan Objek Sengketa Perkara *a quo* Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah tunduk dan patuh pada Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda (selanjutnya disebut UUHT) Yang Berkaitan Dengan Tanah dan dasar hukum Turut Tergugat I melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat (*in casu* PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Kantor Unit Padangsidempuan) selaku Penjual (Pemohon Lelang) adalah PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- h. Bahwa dalam ketentuan Pasal 6 UUHT menentukan sebagai ketentuan yang mengikat bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dengan demikian, PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Kantor Unit Padangsidempuan. (*in casu* Tergugat) selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan;
- i. Bahwa berdasarkan Pasal 14 Ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, berbunyi sebagai berikut :
- 1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per-undang-undangan yang berlaku;
  - 2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";

Halaman 36 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



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;

yang pada intinya menegaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum;

4. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat yang diarahkan kepada Turut Tergugat I, dengan penjelasan sebagai berikut:

a. Bahwa dasar hukum Turut Tergugat I melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat (*in casu* PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Kantor Unit Padangsidimpuan) selaku Penjual (memohon Lelang) adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 27 Tahun 2016"), dengan ketentuan pasal-pasal yang dipergunakan terkait perkara *a quo* sebagai berikut:

- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 3 ayat (1) PMK No. 27 Tahun 2016, pelaksanaan Lelang dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang Peserta Lelang;
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 4 PMK No. 27 Tahun 2016, dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Administrasi Pengadilan (halaman 149), dinyatakan bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (1) PMK No. 27 Tahun 2016, Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang;
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 12 ayat (2) PMK No. 27 Tahun 2016, dalam hal dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan Legalitas format subjek dan objek lelang telah terpenuhi, serta Pemilik Barang telah memberikan kuasa kepada Balai

Halaman 37 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



Lelang untuk menjual secara lelang, Pemimpin Balai Lelang mengajukan surat permohonan lelang Kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya;

- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 PMK No. 27 Tahun 2016, Kepada KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Format Subjek dan Objek Lelang diajukan oleh Tergugat;
- Bahwa sesuai Ketentuan Pasal 17 ayat (1), (2) dan ayat (3) PMK No. 27 Tahun 2016, Tergugat selaku Penjual bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak, penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli. dan penetapan Nilai Limit, pihak yang bertanggungjawab atas timbulnya gugatan aquo maupun tuntutan terhadap adanya tuntutan ganti rugi maupun tuntutan pidana oleh Penggugat atau pihak lain atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I;
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 27 PMK No. 27 Tahun 2016, Tergugat selaku Penjual adalah pihak yang dapat membatalkan lelang lelang berdasarkan permintaan Teraugat/Penjual atau penetapan atau putusan dari lembaga Peradilan;
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 28 ayat (1) PMA No. 27 Tahun 2016, "Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai";
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK No. 27 Tahun 2016, Tergugat selaku penjual adalah pihak yang bertanggungjawab menetapkan nilai limit;
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 44 ayat (4) PMK No. 27 Tahun 2016, Penetapan Nilai Limit tidak menjadi tanggungjawab KPKNL atau Pejabat lelang Kelas II;

Halaman 38 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain itu, sesuai ketentuan Pasal 51 ayat (1) PMK No. 27 Tahun 2016, Tergugat selaku Penjual adalah pihak yang wajib mengumumkan atas atas jadwal dan waktu pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I;
- b. Bahwa yang menjadi pokok/dasar dari gugatan Penggugat di dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Turut Tergugat I adalah sehubungan dengan tindakan Turut Tergugat I yang telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, barang tidak bergerak dilelang apa adanya berupa antara lain sebagai berikut: Sebidang tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya berupa sertifikat Hak Milik Nomor : 00626 dengan luas 197 M<sup>2</sup>, atas nama Nur Kholidah Daulay, yang terletak di Kelurahan Pijor Koling, Kecamatan Padangsidempuan Tenggara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara, dalam pelaksanaan lelang ini laku terjual;
- c. Bahwa sesuai berkas dokumen lelang yang dilampirkan oleh Tergugat (*in casu* PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Kantor Unit Padangsidempuan.) selaku Pemohon/Penjual Lelang, diketahui hal-hal sebagai berikut:
  - 1) Surat Permohonan Lelang No. S.760/PNM-PMS/VII/2021 tanggal 16 Juli 2021 Perihal Permohonan Penetapan Jadwal Dan Cara Pelaksanaan Lelang Aplikasi Lelang Internet (ALI) dengan Aplikasi yang dapat diakses pada alamat dominan <https://www.lelang.go.id>;
  - 2) Bahwa sesuai dengan Persetujuan Akad Jual - Beli Murabahah No. 37 tanggal 23 September 2020, Sertifikat Hak Tanggungan Pertama No. 00455/2020 tanggal 18 Desember 2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor.455/2020 tanggal 10 Desember 2020, yang menerangkan adanya hubungan hukum antara Tergugat (*in casu* PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Kantor Unit Padangsidempuan.) selaku Kreditur dengan Penggugat (*in casu* Sdr. Ridwan Kamiel Tanjung) selaku Debitur, yang dalam hal penandatanganan perjanjian kredit ini telah mendapat persetujuan istrinya Nur Kholidah Daulay;
  - 3) Surat Peringatan, berupa Surat Peringatan I (Pertama) No. S-161/PNM-ULM-PDSD/VI/21 tanggal 31 Mei 2021, Surat Peringatan II (Kedua) No. S-167/PNM-ULM-PDSD/VI/21

Halaman 39 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp

#### 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

tanggal 08 Juni 2021, dan Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir)  
No. S-171/PNM-ULM-PDSD/V/21 tanggal 24 Juni 2021;

- 4) Surat Penyelesaian Fasilitas kredit Saudara Rîdwan Kamiel Tanjung-Surat Pernyataan Default/Wanprestasi No. S-767/PNM-PMS/VII/2021 tanggal 16 Juli 2021;
- 5) Surat Pernyataan tanggal 16 Juli 2021, menerangkan bahwa sehubungan dengan fasilitas kredit/pinjaman yang diberikan oleh PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Kantor Unit Padangsidimpuan. (*in casu* Tergugat ) selaku Penjual/Pemohon Lelang/Kreditur kepada Debitur atas nama Ridwan Kamiel Tanjung (*in casu* Penggugat), menyatakan :
  - fasilitas kredit debitur telah dikategorikan sebagai kredit macet/bermasalah;
  - bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak, dan dokumen kepemilikan kepada Pembeli;
  - sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit maupun Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit, Bank telah mengupayakan penyelesaian kredit debitur sesuai ketentuan hukum yang berlaku termasuk akan melakukan penjualan agunan melalui lelang pada KPKNL;
  - obyek lelang yang akan dilelang tidak dalam sengketa dan saat ini sebagai jaminan kredit di PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Kantor Unit Padangsidimpuan;
- 6) Bahwa sesuai Surat Keterangan Rincian Hutang Nomor.763/PNM-PMS/VII/2021 tanggal 16 Juli 2021, yang menerangkan bahwa Debitur atas nama Ridwan Kamiel Tanjung mempunyai kewajiban kredit di PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Kantor Unit Padangsidimpuan. sebesar Rp.419.038.650 (empat ratus sembilan belas juta tiga puluh delapan ribu enam ratus lima puluh rupiah);
- 7) Surat Pemberitahuan Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan kepada Sdr. Ridwan Kamiel Tanjung/Penggugat

Halaman 40 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp

#### 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)



selaku Debitur, berupa surat No. S-859/PNM-PMS/VIII/2021 tanggal 19 Agustus 2021;

- 8) Bahwa mengenai penetapan Nilai Limit ditetapkan dan menjadi tanggung jawab Penjual/in casu Tergugat sebagaimana Surat Penetapan Harga Limit Lelang dan Setoran Jaminan Nomor : S-764/PNM-PMS/VII/2021 tanggal 16 Juli 2021, yang ditetapkan oleh Tergugat (in casu PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Kantor Unit Padangsidempuan.);
- 9) Bahwa PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Kantor Unit Padangsidempuan. (in casu Tergugat) selaku Penjual telah melakukan Pengumuman Lelang, melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" tanggal 27 Agustus 2021;
- 10) Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang, Tergugat (in casu PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Kantor Unit Padangsidempuan.) telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), antara lain sebagai berikut:

SKPT yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan Nomor : 11669/2021 tanggal 08 September 2021, terdapat catatan yang menerangkan sebagai berikut:  
Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 2200302100626, Luas 197 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama Nur Kholidah Daulay, terletak di Pijor Koling, Kecamatan Padangsidempuan Tenggara, Kota Padangsidempuan, Hak Tanggungan Peringkat 1 No. 00455/2020 PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Kantor Unit Padangsidempuan, berkedudukan di Jakarta;

- 11) Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat (in casu PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Kantor Unit Padangsidempuan.) telah disertai dengan surat dan dokumen persyaratan lelang yang telah lengkap dan Legalitas formal subjek dan objek lelang telah terpenuhi, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang;

Halaman 41 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 12) Bahwa berdasarkan surat permohonan Penetapan Jadwal lelang yang diajukan oleh PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Kantor Unit Padangsidempuan. (*in casu* Tergugat) No.S-760/PNM-PMS/VII/2021 tanggal 16 Juli 2021 Perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Aplikasi Lelang Internet (ALI) Closed Bidding, pihak KPKNL Padangsidempuan telah menetapkan waktu pelaksanaan lelang, sesuai surat No. S-459/WKN.02/KNL.04/2021 tanggal 10 Agustus 2021 Hal Penetapan Jadwal Lelang, yaitu pada Hari Jumat, Tanggal 10 September 2021, batas akhir penawaran Pukul 15.00 waktu server berdasarkan Waktu Indonesia Barat (WIB), Alamat Domain <https://www.lelang.go.id>, Tempat Pelaksanaan Lelang di Kantor KPKNL Padangsidempuan Jalan Kenanga No. 99 Kelurahan Ujung Padang, Kota Padangsidempuan;
- 13) Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang No. 177/07/2021 tanggal 10 September 2021, penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa Perkara *a quo* dengan jenis penawaran lelang melalui internet (closed bidding) yang telah dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Padangsidempuan pada tanggal 10 September 2021, dengan uraian sebagai berikut:  
Sebidang tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya berupa sertifikat Hak Milik Nomor : 00626 dengan luas 197 M<sup>2</sup>, atas nama Nur Kholidah Daulay, yang terletak di Kelurahan Pijor Koling, Kecamatan Padangsidempuan Tenggara, Kota Padangsidempuan Tenggara, Provinsi Sumatera Utara, dalam pelaksanaan lelang ini laku terjual;
- 14) Bahwa dengan demikian, dikarenakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I telah laku terjual, maka terjadi peralihan kepemilikan atas Objek Sengketa perkara *a quo*, sehingga dalil Penggugat yang intinya menyatakan bahwa Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, dikarenakan telah memenuhi persyaratan yang berlaku;

Halaman 42 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp

#### 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)



- 15) Bahwa dalam **penjualan** lelang tidak ada pembatasan, karena penjualan lelang terbuka untuk umum meJalui penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan dengan didahului pengumuman lelang. Dengan demikian tidak ada pembatasan terhadap pembeli yang dapat membeli aset yang dilelang, sepanjang yang bersangkutan memenuhi persyaratan lelang;
5. Bahwa Turul Tergugat I menolak dengan tegas terhadap dalil Penggugat yang menyatakan perbuatan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka dapat Turut Tergugat I sampaikan hal-hal sebagai berikut :
- a. Bahwa Penggugat mendalilkan tentang perbuatan Turut Tergugat I yang telah melaksanakan lelang atas objek sengketa perkara a *quo*, dianggap telah melanggar Pasal 1365 Kitab Undang-Undang HuKum Perdata. Dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada, karena berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
- Harus ada perbuatan;
  - Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
  - Harus ada unsur kesalahan;
  - Harus ada kerugian yang diderita;
  - Harus ada hubungan Kausa) antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan;
- unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.
- b. Bahwa dapat Turut Tergugat I tegaskan, dalam gugatan Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil Penggugat yang dapat menunjukkan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Turut Tergugat I sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab untuk melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Bahwa justru sebaliknya sangat terlihat jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I adalah tidak berdasar hukum;

Halaman 43 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



- d. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai lelang yang dilanggar oleh Turut Tergugat I sebagai Pelaksana Lelang, maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, tidak terbukti dan telah terbantahkan dengan sendirinya;
- e. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah sah menurut hukum, sehingga tidak ada satu pun perbuatan Turut Tergugat I yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum;

Tentang Tuntutan Pembatalan Lelang

6. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas tuntutan dalil Penggugat mengenai pembatalan pelaksanaan lelang, maka dapat Turut Tergugat I sampaikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 27 dan Pasal 28 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

*Pasal 27*

*Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.*

*Pasal 28 ayat (1)*

*(1) Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai;*

- b. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka pelaksanaan lelang tidak dapat dibatalkan karena sampai saat pelaksanaan lelang dilakukan belum terdapat penetapan atau putusan yang membatalkan pelaksanaan lelang tersebut dan pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara Turut Tergugat I telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, dan Karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang

*Halaman 44 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”, jadi dengan demikian lelang yang dilakukan Turut Tergugat I tidak dapat dibatalkan dan sah secara hukum, hal ini sejalan dengan Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

- c. Bahwa lelang yang dilakukan Turut Tergugat I juga telah dilakukan sesuai Undang- Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana diubah terakhir kali dengan *Staatsblad 1941:3*) jjs Peraturan Menteri Keuangan dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara terkait Lelang, dimana terhadap rencana lelang dimaksud, oleh penjual selaku pemohon lelang telah dilakukan pengumuman lelang melalui selebaran/pengumuman tempel dan surat kabar harian sebagai Pengumuman Lelang, merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum;

7. Bahwa dengan demikian, keseluruhan dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya terbukti dengan tegas merupakan dalil yang sangat tidak masuk akal, karena alasan-alasan gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat terlalu mengada-ada, sehingga dapat dipastikan gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, dan perlu dikesampingkan selama tidak ada fakta-fakta atau alat bukti yang dapat membuktikan kebenaran dalil Penggugat tersebut;

Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

8. Bahwa Turut Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita gugatannya mengenai putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), karena sesuai pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *Uitvoerbaar Bij Voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarhan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

Halaman 45 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



- a) *gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscrift) yang tidak dibantah kebenarannya...dst,*
  - b) *gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah,*
  - c) *gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst,*
  - d) *pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst,'*
  - e) *dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv,*
  - f) *gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;*
  - g) *pokok sengketa mengenai bezitsrecht,*
9. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, dinyatakan bahwa "setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan";
  10. Bahwa oleh Karena tidak ada satupun ketentuan undang-undang maupun kedua SEMA tersebut di atas yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat tentang menjalankan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) haruslah ditolak;
  11. Bahwa selain hal tersebut di atas, Turut Tergugat I juga memandang apabila benar Penggugat memiliki itikad baik, maka seyogianya daripada Penggugat mengajukan gugatan a quo, seharusnya Penggugat selaku debitur dari Tergugat (in casu PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Kantor Unit Padangsidimpuan) dapat melundasi seluruh kewajibannya kepada Tergugat sebelum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa Perkara a quo;
  12. Bahwa Turut Tergugat I menolah dalil-dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum juga hanya merupakan

Halaman 46 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya yang telah ditanggapi pada Jawaban di atas;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padangsidempuan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a glo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan :

**DALAM PROVISI:**

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak menyalakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

**SUBSIDAIR :**

Atau apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya [*Ex Aequo Et Bono*];

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI

Gugatan Error In Persona:

- a. Bahwa Turut Tergugat II berpendapat dalil Penggugat mengenai Ganti Rugi dan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat maka Penggugat telah keliru dengan menarik Kantor Pertanahan Kota Padang Sidempuan sebagai Turut Tergugat II karena Kantor Pertanahan Kota Padang Sidempuan tidak memiliki kepentingan langsung dengan pokok gugatan;
- b. Bahwa oleh karena Penggugat keliru merigenai pihak dalam gugatan, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk mengeluarkan Turut Tergugat II dari perkara ini;

II. DALAM POKOK PERARA

Dalam bagian ini agar kuasa hukum menguraikan secara jelas, singkat, padat langsung pada pokok persoalan berisi:

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi;

Halaman 47 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



2. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Padang Sidempuan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di Wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Bahwa pada Replik Pengugat dalam Pokok Perkara Point f yang berbunyi “sehingga sangat beralasan jika Penggugat meminta ganti rugi atas kelalaian dan keturutsertaan Turut Tergugat II mempermudah Tergugat untuk melengkapi persyaratan lelang dan mempermudah Turut Tergugat I untuk melaksanakan lelang serta mendapatban SKPT”;

Bahwa kami sampaikan kembali, Kantor Pertanahan Kota Padang Sidempuan sebagai Turut Tergugat II tidak mempunyai kewajiban membayar Ganti Rugi terhadap Pelelangan di dalam perkara ini, Kantor Pertanahan Kota Padang Sidempuan hanya menjalankan tugasnya sebagai mana mestinya sesuai peraturan perundang-undangan Peraturan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021 tentang perubahan ketiga Permen ATR/BPN No. 3/97 Tentang Pendaftaran Tanah;

4. Bahwa Turut Tergugat II telah membaca Replik penggugat Perihal Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dilakukan apabila terjadi transaksi jual beli atas bidang tanah melalui pelelangan umum. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk setiap pelaksanaan lelang atas sebidang tanah dan Permen ATR/ BPN Nomor 3 tahun 1997 Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 107 Ayat (1) yang berbunyi “atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberi keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah” dan Ayat (2) yang berbunyi “kepala kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selambat lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis menegani tanah tersebut yang tercatat dalam daftar umum di kantor pertanahan”;

Bahwa terkait eksepsi Penggugat poin b “Turut Tergugat II sama sekali tidak pernah melakukan pengukuran titik koordinat objek lelang sebagai salah satu persyaratan penerbitan SKPT” bahwa penerbitan SKPT tidak

Halaman 48 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



perlu pengambilan titik koordinat kelapangan atau objek tanah tersebut apabila sudah terdaftar sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ayat (4) yang berbunyi "untuk penerbitan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini tidak dilakukan pemeriksaan tanah, kecuali untuk tanah yang belum terdaftar"

5. Bahwa Penggugat keliru dalam memahami pasal 92 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dalam pasal tersebut menjelaskan peralihan hak dan pemberian hak bukan tentang SKPT;
6. Bahwa pada Replik Pengugat dalam Eksepsi point a meskipun "Azas acara perdata yang memberi wewenang tersebut kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya" namun ssepatutnya siapa yang melakukan kesalahan atau diduga lalai untuk berbuat atau tidak berbuat berdasarkan kewenangannya yang seharusnya digugat dipengadilan;
7. Bahwa Turut Tergugat II telah membaca Replik penggugat dan tidak terdapat point yang menyatakan tentang dugaan kekeliruan Kantor Pertanahan Kota Padang Sidempuarn dalam melaksanakan tugas sesuai dengan amanat peraturan perundangan yang berlaku;
8. Bahwa hal ini membuktikan Turut Tergugat II dalam melaksanakan tugas-tugasnya telah mengikuti prosedur sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu Asas Kepastian Hukum, Asas Prinsip Kehati-hatian, Asas Kecermatan, Azas Tertib Penyelenggaraan Negara serta Asas Keterbukaan sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

Berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan di atas, maka kami mohon kiranya kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

*Halaman 49 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat II memohon untuk memutus perkara iri dengan seadil-adilnya (et aquo et bono);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 8 Maret 2023;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan duplik pada tanggal 20 Maret 2023 sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat II masing-masing telah mengajukan Duplik pada tanggal 4 April 2023;

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

1. Fotocopy KTP atas nama Ridwan Kamiel Tanjung dengan NIK. 327512280189000, tidak ada aslinya (sesuai dengan fotocopy) telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Tanda Terima/Pelepasan Jaminan (Penerimaan Jaminan) tertanggal 23 September 2020, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat Nomor : S-161/PNM-ULM-PDSD/V/21 tertanggal 31 Mei 2021, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Simulasi Jadwal Angsuran Ridwan Kamiel Tanjung, Print by : 100768/Erpina Yanti, at 9/23/2020 10:39:57 AM, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Surat Keputusan Direksi Nomor : SK-049/PNM-DIR/VI/16 Tentang Penanganan Pembiayaan Bermasalah untuk Pembiayaan Mikro Terkait Strategi Phase Out Tertanggal 24 Juni 2016, sesuai dengan print out, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Edaran Nomor : SE-047/PNM-DIR/VIII/20 Tertanggal 19 Agustus 2020 Tentang Ketentuan Penyelesaian Bermasalah dan Penyelesaian Pembiayaan Hapus Buku (Recovery Write Off) UlaMM/UlaMM Syariah Tertanggal 19 Agustus 2020, tidak ada aslinya (sesuai dengan fotocopy) telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-6;

Halaman 50 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp

#### 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)



7. Fotocopy Pengumuman II (Kedua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tertanggal 27 Agustus 2021, tidak ada aslinya (sesuai dengan fotocopy) telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Kwintasi Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM) Nomor Perkara 245/Pdt.G/2021/P.A.Pspk tertanggal 7 September 2021, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Surat Permohonan Untuk Tidak Menerbitkan dan Membaliknamakan berupa Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00626 atas nama Nur Kholidah Dauly Tertanggal 8 September 2021 tidak ada aslinya (sesuai dengan fotocopy) telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda P-9; Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, untuk membuktikan gugatannya Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

#### 1. SAKSI AMANDA SAPUTRA;

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan permasalahan lelang;
- Bahwa barang yang dilelang berupa bangunan;
- Bahwa bangunan tersebut terletak di Kelurahan Pijor Koling Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan;
- Bahwa Pemilik bangunan tersebut ialah orang tua Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama NUR KHOLIDAH DAULAY;
- Bahwa luas tanah bangunan tersebut ialah 197 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi);
- Bahwa Bangunan tersebut berbentuk semi ruko;
- Bahwa Penggugat menerima pinjaman sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa jaminan yang diberikan Penggugat berupa bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama NUR KHOLIDAH DAULAY;
- Bahwa saksi tidak ingat nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut;
- Bahwa yang mencairkan pinjaman tersebut adalah saya sebagai kepala kantor kantor ULAMM;
- Bahwa ada dicek jaminan sebelum dicairkan pinjaman tersebut;
- Bahwa bentuk pembiayaan yang diberikan Tergugat kepada Penggugat ialah jenis fasilitas Pembiayaan Murabahah yang diterima oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) ditambah

*Halaman 51 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan margin keuntungan yang ditetapkan oleh Tergugat sebesar Rp. 140.400.000,00 (seratus empat puluh juta empat ratus ribu rupiah), sehingga seluruh kewajiban yang harus dibayarkan oleh Penggugat secara kredit adalah sebesar Rp. 640.400.000,00 (enam ratus empat puluh juta empat ratus ribu rupiah);

- Bahwa jangka waktu kredit Penggugat ialah selama 24 (dua puluh empat);
- Bahwa Anggsuran Penggugat ialah kurang lebih sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) per bulannya;
- Bahwa saksi tidak tau sudah berapa bulan angsuran yang sudah dibayar oleh Penggugat;
- Bahwa saksi kurang tahu kenapa bangunan tersebut bisa dilelang;
- Bahwa perikatan perjanjian pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat, dimana kesepakatan yang dibuat oleh Tergugat berupa perjanjian dengan prinsip syariah yaitu dengan akad murabahah sedangkan pada prinsipnya Perusahaan Tergugat adalah jenis Perusahaan Konvensional;
- Bahwa Tergugat ada memberikan SP I, SP, II dan SP III kepada Penggugat dan apabila Penggugat tidak menanggapi SP tersebut maka bisa di daftarkan ke KPKNL;
- Bahwa ada potongan dari jumlah pinjaman Penggugat, yang mana jumlah pinjaman tersebut tidak bersih diterima karena ada potongan notaris dan administrasi;
- Bahwa pada penilaian agunan yang pertama Pihak Tergugat menilai agunan yang menjadi objek perkara tersebut sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sesuai dengan nota pencairan pembiayaan, kemudian tidak berselang satu tahun Pihak Tergugat menaksir objek perkara tersebut untuk memenuhi prasyarat lelang dengan nilai limit Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah), sehingga terlihat jelas terjadi penurunan nilai yang signifikan, yang mana pada dasarnya nilai dari objek dalam bentuk tanah dari tahun ke tahun pasti mengalami kenaikan harga dan tidak pernah mengalami penyusutan nilai;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Permodalan Nasional Madani sudah 9 (sembilan) tahun, sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2021;
- Bahwa lelang tersebut diajukan 2 (dua) bulan setelah macet pembayaran cicilan, yang mana hal tersebut tidak layak karena 180 (seratus delapan puluh) hari keatas baru bisa dilelang;

Halaman 52 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa Surat Peringatan harus langsung diserahkan kepada Penggugat, tidak bisa di titip, apabila Penggugat tidak di rumah bisa dikirim melalui Pos atau Kepdes, Surat Peringatan tidak layak diserahkan kepada orang lain;
- Bahwa Surat Lelang wajib diberikan dan diterima langsung oleh Penggugat
- Bahwa ada nominal pada Hak Tanggungan yang tertera didalamnya sesuai Bukti Surat Turut Tergugat I berupa fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Lembar Kedua No. 455 tanggal 10 Desember 2020 dan fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00626, Surat Ukur No. 32/Pijor Koling/2011 Tgl. 14-9-2011, Luas 197 m<sup>2</sup>, tercatat a.n. Nur Kholidah Daulay, terletak di Kelurahan Pijor Koling, Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara, Kota Padangsidimpuan, Provinsi Sumatera Utara yang diperlihatkan dipersidangan;
- Bahwa Penetapan harga limit pada Lelang pertama tidak bisa dibawah Hak Tanggungan, Lelang kedua bisa sama dengan Hak Tanggungan dan Lelang ketiga bisa dibawah Hak Tanggungan;
- Bahwa Setelah objek lelang tersebut laku, Tergugat tidak ada memberikan selisih nilai lelang kepada Penggugat;
- Bahwa saksi pernah bekerja di PT. Permodalan Nasional Madani berdasarkan Bukti Surat Penggugat yaitu Surat Tanda Terima/Pelepasan Jaminan (Penerimaan Jaminan) tertanggal 23 September 2020;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat dari Marketing;
- Bahwa Survei dilakukan oleh anggota terlebih dahulu kemudian Kepala Cabang ikut setelahnya;
- Bahwa Lokasi objek lelang tersebut terletak di Kelurahan Pijor Koling Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara Kota Padangsidimpuan;
- Bahwa Objek lelang tersebut berbentuk bangunan ruko, ada 2 (dua) atau 3 (tiga) pintu sorong dan Penggugat menjadikan bangunan tersebut sebagai mini market;
- Bahwa saksi tidak ingat tanggal, bulan dan tahun kapan dicaikannya pinjaman Penggugat;

## 2. SAKSI DEDY IRFANDI;

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan permasalahan lelang;
- Bahwa Informasi tersebut saya dapatkan dari teman yang dilapangan;

*Halaman 53 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya saksi tidak tau kemudian saya tau dari teman pinjaman Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan nilai jaminan Penggugat sebesar Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa bangunan tersebut terletak di Kelurahan Pijor Koling Kecamatan Padangsidempuan Tenggara Kota Padangsidempuan;
- Bahwa sebab dilelangnya bangunan tersebut karena pembayaran yang macet;
- Bahwa saksi tidak tau mengenai Surat Peringatan (SP) sudah diberikan kepada Penggugat atau belum;
- Bahwa saksi tidak tau dan tidak pernah melihat perjanjiannya;
- Bahwa saksi tidak tau berapa angsuran Penggugat per bulannya dan saksi juga tidak tau berapa angsuran Penggugat yang sudah dibayarkan;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Permodalan Nasional Madani sudah 8 (delapan) tahun, sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Remedial di PT. Permodalan Nasional Madani;
- Bahwa saksi bertugas menagih tunggakan;
- Bahwa Surat Peringatan atau SP-I, SP-II dan SP-III harus langsung diserahkan kepada Penggugat, tidak bisa di titipkan kepada orang lain karena ditakutkan surat tersebut tidak sampai kepada Penggugat;
- Bahwa SP-I diberikan kemudian selang 3 (tiga) hari masuk SP-II kemudian selang 2 (dua) minggu masuk SP-III;
- Bahwa Penggugat memberikan agunan berupa tanah, yang nilai objek atau nilai bangunan tersebut tidak mungkin menurun, tidak logika harta tanah menurun dalam jangka waktu 1 (satu) tahun;
- Bahwa pada Hak Tanggungan ada disebutkan nilai nominal;
- Bahwa objek yang dilelang harus sesuai dengan nilai Hak Tanggungan dan Tergugat sudah menyalahi pada Lelang Pertama nilai limit objek lelang dibawah Hak Tanggungan, yang mana tertera pada Bukti Surat Penggugat yaitu Surat Edaran Nomor : SE-047/PNM-DIR/VIII/20 Tertanggal 19 Agustus 2020 Tentang Ketentuan Penyelesaian Bermasalah dan Penyelesaian Pembiayaan Hapus Buku (Recovery Write Off) UlaMM/UlaMM Syariah Tertanggal 19 Agustus 2020;
- Bahwa angsuran Penggugat macet pada bulan Mei yang kemudian diajukan lelang 2 (dua) bulan berikutnya, yang mana hal tersebut tidak layak karena 180 (seratus delapan puluh) hari keatas baru bisa dilelang;

Halaman 54 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Setelah objek lelang tersebut laku dan masih ada sisa lelang, maka sisa lelang tersebut dikembalikan kepada Penggugat, jika tidak diberikan sudah menyalahi;
- Bahwa ULaMM Kantor Unit Padangsidempuan menggunakan prinsip syariah tapi pelaksanaannya Konvensional dan diperusahaan diperbolehkan dibebankan Bunga, dengan kata lain ULaMM syariah tidak ada di Padangsidempuan hanya ada ULaMM Konvensional yang mana seharusnya ULaMM dengan Prinsip Syariah tidak boleh dibuat dengan Prinsip Konvensional;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Permodalan Nasional Madani sudah 8 (delapan) tahun, sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2019 berdasarkan surat rekomendasi;
- Bahwa saksi tau semua mengenai masalah pelaksanaan ini dari teman;
- Bahwa Produk PT. Permodalan Nasional Madani yang dulu menggunakan system konvensional;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut;

1. Fotocopy Surat No. 452537/SP3U-ULM/HLS/X/2020 Perihal Persetujuan Prinsip Pembiayaan tertanggal 22 September 2020, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Akad Jual Beli Mudharabah No. 37 tertanggal 23 September 2020, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 00626 An. Nur Kholidah Daulay, tidak ada aslinya (sesuai dengan fotocopy) telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Print Out Sertifikat Hak Tanggungan No. 00455/2020, tidak ada aslinya (sesuai dengan fotocopy print out) telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotocopy Surat Peringatan Pertama No. 161/PNM-ULM-PDSD/V/21 tertanggal 31 Mei 2021 dari Tergugat kepada Penggugat, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotocopy Surat Peringatan Kedua No. 167/PNM-ULM-PDSD/VI/21 tertanggal 08 Juni 2021 dari Tergugat kepada Penggugat, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T-6;

Halaman 55 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp

#### 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

7. Fotocopy Surat Peringatan Ketiga No. 171/PNM-ULM-PDSD/VI/21 tertanggal 24 Juni 2021 dari Tergugat kepada Penggugat, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Fotocopy Surat Permohonan Penetapan Jadwal dan Cara Pelaksanaan Lelang S-760/PNM-PMS/VII/2021 tertanggal 16 Juli 2021, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-459/WKN.02/KNL.04/2021 tertanggal 10 Agustus 2021, sesuai dengan printout, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T-9;
10. Print Out Surat Pemberitahuan Jadwal Lelang No. S-859/PNM-PMS/VIII/2021 tertanggal 19 Agustus 2021, tidak ada aslinya (sesuai dengan fotocopy) telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T-10;
11. Pengumuman Koran tertanggal 27 Agustus 2021, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T-11;
12. Fotocopy Risalah Lelang No. 177/07/2021 tertanggal 10 September 2021, sesuai dengan asli salinannya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda T-12;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut;

1. Fotocopy Risalah Lelang No. 88/06/2020 tertanggal 02 Juli 2020, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.I -1;
2. Fotocopy Surat Kepala KPKNL Padangsidempuan No. S-459/WKN.02/KNL.03/2021 tertanggal 10 Agustus 2021 Perihal Penetapan Jadwal Lelang, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.I -2;
3. Fotocopy Surat Permohonan Lelang dari PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Lantor Unit Padangsidempuan No. S.760/PNM-PMS/VII/2021 tertanggal 16 Juli 2021 Perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang Aplikasi Lelang, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.I -3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan dari PT. Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Kantor Unit Padangsidempuan. No. S-767/PNM-PMS/VII/2021, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.I -4;

Halaman 56 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp

#### 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

5. Fotocopy Surat Peringatan I No. S-161/PNM-ULM-PDSD/V/21 tanggal 31 Mei 2021, tidak ada aslinya (sesuai dengan fotocopy) telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.I -5;
6. Fotocopy Surat Peringatan II No. S-167/PNM-ULM-PDSD/VI/21 tanggal 08 Juni 2021, tidak ada aslinya (sesuai dengan fotocopy) telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.I -6;
7. Fotocopy Surat Peringatan III No. S-171/PNM-ULM-PDSD/V/21 tanggal 24 Juni 2021, tidak ada aslinya (sesuai dengan fotocopy) telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.I -7;
8. Fotocopy Berita Acara Penyelesaian Fasilitas Kredit-Cidera Janji Default/Wanprestasi tanggal 16 Juli 2021, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.I -8;
9. Fotocopy Surat Pemberitahuan Penetapan Jadwal Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. S-859/PNM-PMS/VIII/2021, tidak ada aslinya (sesuai dengan fotocopy) telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.I -9;
10. Fotocopy Pengumuman Lelang Selebaran tanggal 12 Agustus 2021 Sebagai Pengumuman Pertama, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.I -10;
11. Fotocopy Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" tanggal 27 Agustus 2021, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.I -11;
12. Fotocopy Surat Keterangan Hutang No. S-763/PNM-PMS/VII/2021 tanggal 16 Juli 2021, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.I -12;
13. Fotocopy Akad Jual Beli-Murabahah No. 37 tanggal 23 September 2020, tidak ada aslinya (sesuai dengan fotocopy) telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.I -13;
14. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 00455/2020 Peringkat Pertama tanggal 29 April 2016 tertanggal 21 April 2017, tidak ada aslinya (sesuai dengan fotocopy) telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.I -14
15. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Lembar Kedua No. 455 tanggal 10 Desember 2020, tidak ada aslinya (sesuai dengan fotocopy) telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.I -15;
16. Fotocopy Surat Pernyataan Harga Limit Dibawah Hak Tanggungan No. S766/PNM-PMS/VII/2021, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.I -16;

Halaman 57 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp

#### 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)



17. Fotocopy Surat Penetapan Harga Limit Lelang dan Setoran Jaminan No. 764/PMS/VII/2021 tertanggal 16 Juli 2021, sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.I -17;
18. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00626, Surat Ukur No. 32/Pijor Koling/2011 Tgl. 14-9-2011, Luas 197 m2, tercatat a.n. Nur Kholidah Daulay, terletak di Kelurahan Pijor Koling, Kecamatan Padangsidimpuan Tenggara, Kota Padangsidimpuan, Provinsi Sumatera Utara, tidak ada aslinya (sesuai dengan fotocopy) telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.I -18;
19. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan, Provinsi Sumatera Utara No. Berkas : 11669/2021, tidak ada aslinya (sesuai dengan fotocopy) telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.I -19;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut;

1. Fotocopy Surat Permintaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: S-462/WKN.02/KNL.04/2021 tertanggal 10 Agustus 2021 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Padangsidimpuan, tidak ada aslinya (sesuai dengan *printout*-nya) telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.II -1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tertanggal 08 Sptember 2021 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan dan ditandatangani Kepada Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan secara Elektronik, tidak ada aslinya (sesuai dengan *printout*-nya) telah dibubuhi dengan materai secukupnya selanjutnya diberi tanda TT.II -2;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui kepastian letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan objek perkara, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 26 Mei 2023 yang hasilnya sebagaimana yang tertuang dalam Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 4 Juli 2023;

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;

*Halaman 58 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatannya memohon agar Majelis Hakim, sebelum memberikan keputusan mengenai pokok perkara terlebih dahulu menjatuhkan putusan dalam provisi untuk melakukan penundaan terhadap proses eksekusi hak tanggungan sampai dengan perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan provisi Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terkait dengan putusan provisi, ketentuan perundang-undangan tidak mengatur secara tegas tentang hal-hal atau keadaan-keadaan apa saja yang dapat dijadikan dasar untuk mengabulkan gugatan provisi;

Menimbang, bahwa Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik, Penerbitan PT Alumni Bandung, 1983, halaman 84, menyebutkan pengertian putusan provisi sebagai berikut:*

*“putusan provisionil adalah putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak. Putusan semacam ini banyak dipergunakan dalam acara. Misalnya, dalam hal atap rumah yang disewa oleh Penggugat dirusak oleh Tergugat sedangkan pada waktu itu musim hujan sehingga Tergugat harus segera dihukum untuk memperbaiki atap tersebut, juga dalam perkara perceraian dimana sang isteri mohon agar diperkenankan meninggalkan tempat tinggal bersama selama proses berlangsung. Karena sifatnya yang harus dilaksanakan segera, putusan provisionil selalu dapat dilaksanakan terlebih dahulu (ex. Pasal 180 HIR)”;*

Menimbang, bahwa kemudian Sudikno Mertokusumo, dalam *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Penerbit Liberty, Yogyakarta 1979, hal. 65, menyebutkan putusan provisi sebagai putusan yang menjawab tuntutan provisi, yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan beberapa pendapat tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa putusan provisi adalah suatu putusan yang

*Halaman 59 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



dijatuhkan atas suatu tuntutan atau gugatan provisi yang sifatnya sementara, segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang diuraikan sebelumnya, Penggugat di dalam gugatannya telah mengajukan tuntutan dalam provisi yang meminta agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan dalam provisi untuk melakukan penundaan terhadap proses eksekusi hak tanggungan sampai dengan perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), namun jika diperhatikan Penggugat tidak menjelaskan lebih rinci mengenai penundaan proses eksekusi hak tanggungan yang dimaksud;

Menimbang, bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dalam Bab V Eksekusi Hak Tanggungan, pada Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) memberikan ketentuan sebagai berikut :

(1) Apabila debitor 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 mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Menimbang, bahwa kemudian Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sendiri menyebutkan bahwa "*Apabila debitor 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*". Kemudian di dalam Pasal 14 ayat (2)-nya disebutkan "*Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"*.";

Halaman 60 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa memperhatikan ketentuan di atas maka dapat disimpulkan dalam hal debitur cidera janji, maka eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan cara pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, atau berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan yaitu irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan 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 kreditor-kreditor lainnya, ataupun melalui penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan ternyata dari bukti surat bertanda T-12 yaitu Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 177/07/2021 yang jika diperhatikan bukti surat tersebut sama dengan bukti surat bertanda TI.I-1 yang diajukan oleh Turut Tergugat I, diketahui bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan *in casu* proses lelang terhadap agunan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat dalam Akad Jual Beli - Murabahah Nomor : 37 yaitu berupa tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00626 atas nama Nur Kholidah Daulay, dengan luas tanah 197 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pijor Koling, Kecamatan Padangsidempuan Tenggara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara, yang batas-batasnya :

- Sebelah utara : berbatasan dengan tanah Ayyub Harahap;
- Sebelah selatan : berbatasan dengan jalan Aek Gereder;
- Sebelah timur : berbatasan dengan jalan T. Rizal Nurdin;
- Sebelah barat : berbatasan dengan tanah Darman;

yang diminta oleh Penggugat ditunda pelaksanaannya di dalam gugatan provisinya tersebut telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I pada tanggal 10 September 2021 dimana dalam pelaksanaan lelang tersebut objek tersebut telah dibeli oleh Eka Darniati *in casu* Turut Tergugat III, yang pembelian tersebut juga telah ada disinggung oleh Penggugat di dalam posita angka 9 surat gugatannya. Bahwa dengan telah dilaksanakannya lelang tersebut oleh Turut Tergugat I, maka menurut Majelis Hakim tidak relevan lagi untuk memutuskan untuk melakukan penundaan terhadap proses eksekusi hak tanggungan sampai perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap sebagai suatu tindakan

*Halaman 61 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*

#### 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

yang harus segera dan mendesak dilakukan sebagaimana yang dimintakan oleh Pengugat di dalam gugatan provisinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka menurut Majelis Hakim gugatan provisi dari Penggugat tersebut tidaklah berdasar dan harus ditolak;

## **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa apabila dibaca jawaban yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II di persidangan, ternyata Tergugat dan Turut Tergugat II masing-masing di dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa setelah diperhatikan jawaban dari Tergugat, di dalam jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

- Eksepsi gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*) karena terdapat kontradiksi antara posita dan petitum yang menggabungkan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi

Bahwa menurut Tergugat, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat di dalam gugatannya, hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat didasari dengan perikatan yaitu Akad Jual Beli Murabahah Nomor 37 tanggal 23 September 2020 yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat. Bahwa lebih lanjut menurut Tergugat, dalam pelaksanaan Akad Jual Beli Murabahah Nomor 37 tanggal 23 September 2020 tersebut, Penggugat tidak melaksanakan kewajiban prestasinya secara sempurna, Penggugat telah dinyatakan sebagai pihak yang melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji). Bahwa oleh karena Penggugat mendasarkan gugatannya pada Akad Jual Beli Murabahah Nomor 37 tanggal 23 September 2020, maka seharusnya apabila Penggugat merasa dirugikan, Penggugat mengajukan gugatan berdasarkan wanprestasi, namun faktanya Penggugat dalam petitum pada poin 3 (tiga) surat gugatannya telah meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, padahal Penggugat dalam positanya jelas mendalilkan gugatannya berdasarkan perjanjian sehingga dalam hal ini tidak ada kesinambungan antara posita dan petitum gugatan Penggugat dan dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah diperhatikan jawaban Turut Tergugat II, di dalam jawabannya Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

*Halaman 62 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*

### 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)



- Gugatan *error in persona*

Bahwa menurut Turut Tergugat II, Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena Turut Tergugat II tidak memiliki kepentingan langsung dengan pokok gugatan yang didalilkan oleh Penggugat, sehingga berdasarkan hal tersebut Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim untuk mengeluarkan Turut Tergugat II dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena setelah diperhatikan dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat maupun Turut Tergugat II sebagaimana yang telah disimpulkan di atas bukan mengenai kewenangan Hakim Pengadilan Negeri Padangsidempuan untuk mengadili perkara *a quo*, maka oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg, eksepsi tersebut harus dipertimbangkan dan diputus bersama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi dari Tergugat dan dari Turut Tergugat II tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapan di dalam repliknya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Terhadap eksepsi Tergugat :

Bahwa menurut Penggugat, terhadap dalil eksepsi Tergugat yang menyebutkan gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), Penggugat membantah dan menyatakan dengan tegas bahwa gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil gugatan dan tidak mengandung cacat formil. Bahwa menurut Penggugat, dalil gugatan Penggugat berisikan tentang gugatan perbuatan melawan hukum bukan gugatan wanprestasi, sehingga sangat keliru jika Tergugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur karena pada faktanya jelas dan berdasar bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang telah memenuhi syarat formil gugatan dan Penggugat juga sudah mencantumkan *feitelijke grond* dan *rechtelijke grond* dalam dalil gugatan Penggugat;

2. Terhadap eksepsi Turut Tergugat II :

Bahwa terhadap dalil eksepsi *error in persona* yang diajukan Turut Tergugat II, Penggugat menyatakan bahwa Turut Tergugat II layak dan sangatlah beralasan hukum untuk diikutsertakan dalam gugatan Penggugat. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 305 K/Sip/1971 disebutkan hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya. Kemudian lebih lanjut menurut Penggugat, Turut



Tergugat II memiliki andil yang sangat penting dalam setiap pelaksanaan lelang, dimana turut terlibat mempermudah proses lelang dengan cara menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) terhadap objek lelang yang sudah masuk dalam kategori sengketa yang dimana di dalamnya terdapat cacat formil dalam pelaksanaan lelang. Selain itu Turut Tergugat II sama sekali tidak pernah melakukan pengukuran titik koordinat objek lelang sebagai salah satu syarat penerbitan SKPT sehingga terhadap penerbitan SKPT tersebut secara yuridis normatif, Turut Tergugat II telah melanggar ketentuan Pasal 92 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 yang menyebutkan bahwa "*Dalam hal tanah merupakan objek sengketa pengadilan, objek penetapan status quo oleh Hakim yang memeriksa perkara atau objek sita pengadilan, Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak*", sehingga berdasarkan hal tersebut menurut Penggugat telah terang dan nyata adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dalam mempermudah proses pelaksanaan lelang *a quo*. Bahwa kemudian terkait dengan dalil eksepsi Turut Tergugat II yang menyatakan bahwa Turut Tergugat II tidak memiliki kepentingan langsung dengan pokok perkara, menurut Penggugat hal ini menunjukkan jika Turut Tergugat II tidak membaca secara utuh dalil gugatan Penggugat dan tidak sadar bahwa objek hak tanggungan dalam Perjanjian Kredit Nomor 37 tertanggal 23 September 2020 antara Penggugat dengan Tergugat telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan dengan nomor sertipikat Hak Tanggungan No. 00455/2020 tanggal 18 Desember 2020. Bahwa selanjutnya secara khusus terkait dilibatkannya Turut Tergugat II di dalam perkara *a quo* menurut Penggugat selain karena Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum juga semata-mata demi menghindari gugatan kurang pihak, sehingga dengan diikutsertakan Turut Tergugat di dalam gugatan, maka diharapkan Turut Tergugat dapat tunduk dan patuh terhadap putusan *a quo* hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa terhadap replik dari Penggugat tersebut, telah pula ditanggapi oleh Tergugat dan Turut Tergugat II masing-masing di dalam dupliknya;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II serta tanggapan Penggugat terhadap dalil eksepsi tersebut sebagaimana yang telah diuraikan di atas, Majelis Hakim terlebih dahulu akan

Halaman 64 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan dalil eksepsi Tergugat yang menyebutkan gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa sebagaimana ditegaskan sebelumnya, Tergugat di dalam eksepsinya pada pokoknya menyebutkan gugatan Penggugat kabur/tidak jelas karena di dalam surat gugatan Penggugat terdapat kontradiksi antara posita dan petitum yang menggabungkan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi. Bahwa menurut Tergugat, di dalam gugatannya Penggugat mendalilkan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat didasari dengan perikatan yaitu Akad Jual Beli Murabahah Nomor 37 tanggal 23 September 2020 yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat, yang kemudian menurut Tergugat dalam pelaksanaan Akad Jual Beli Murabahah Nomor 37 tanggal 23 September 2020 tersebut Penggugat telah dinyatakan sebagai pihak yang melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji). Bahwa menurut Tergugat, oleh karena Penggugat mendasarkan gugatannya pada Akad Jual Beli Murabahah Nomor 37 tanggal 23 September 2020, maka seharusnya apabila Penggugat merasa dirugikan, Penggugat mengajukan gugatan berdasarkan wanprestasi, namun faktanya Penggugat dalam petitum pada poin 3 (tiga) surat gugatannya telah meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapan bahwa gugatan Penggugat tidak kabur sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat di dalam eksepsinya, dalil gugatan Penggugat berisikan tentang gugatan perbuatan melawan hukum yang telah memenuhi syarat formil gugatan dan Penggugat juga sudah mencantumkan *feitelijke grond* dan *rechtelijke grond* dalam dalil gugatan Penggugat, bukan gugatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil eksepsi Tergugat dan tanggapan Penggugat terhadap dalil eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dengan seksama dalil-dalil posita gugatan Penggugat, Majelis Hakim sama sekali tidak menemukan bahwa terdapat permasalahan wanprestasi sebagai salah satu pokok yang dipermasalahkan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya. Bahwa jika dibaca, memang di dalam dalil posita surat gugatannya, Penggugat ada menyebutkan mengenai Penggugat dengan Tergugat pada hari Rabu tanggal 23 September 2020 telah melakukan perikatan perjanjian di hadapan Notaris Misbahuddin, S.H. berupa Akad Jual Beli Murabahah Nomor : 37, namun jika dibaca secara utuh dalil posita gugatan Penggugat hal tersebut kemudian tidaklah

Halaman 65 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta merta dimaknai jika gugatan yang seharusnya diajukan oleh Penggugat adalah gugatan wanprestasi ataupun kemudian dimaknai jika di dalam gugatan Penggugat terdapat kontradiksi karena adanya posita dan petitum yang menggabungkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum. Bahwa menurut Majelis Hakim, jika diperhatikan adanya dalil di dalam gugatan Penggugat yang menyebutkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan perikatan berupa Akad Jual Beli Murabahah Nomor : 37 adalah sebatas dalil yang menegaskan atau menjelaskan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka menurut Majelis Hakim dalil eksepsi dari Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur/tidak jelas karena di dalam surat gugatan Penggugat terdapat kontradiksi antara posita dan petitum yang menggabungkan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi, adalah dalil eksepsi yang tidak beralasan menurut hukum sehingga Majelis Hakim berpendapat jika dalil eksepsi Tergugat ini tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil eksepsi dari Turut Tergugat II yang mendalilkan gugatan Penggugat *error in persona*;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya di atas, Turut Tergugat II di dalam dalil eksepsinya pada pokoknya telah menyatakan gugatan Penggugat *error in persona* karena Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* sebab Turut Tergugat II tidak memiliki kepentingan langsung dengan pokok gugatan yang didalilkan oleh Penggugat. Bahwa terhadap dalil eksepsi Turut Tergugat II tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapan bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 305 K/Sip/1971 hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya. Kemudian lebih lanjut menurut Penggugat, Turut Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara ini karena Turut Tergugat II turut terlibat mempermudah proses lelang dengan cara menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) terhadap objek lelang yang sudah masuk dalam kategori sengketa yang dimana di dalamnya terdapat cacat formil dalam pelaksanaan lelang dan juga karena Turut Tergugat II sama sekali tidak pernah melakukan pengukuran titik koordinat objek lelang sebagai salah satu syarat penerbitan SKPT sehingga terhadap penerbitan SKPT yang dilakukan oleh Turut Tergugat II tersebut secara yuridis normatif melanggar ketentuan Pasal 92 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021, sehingga berdasarkan hal tersebut menurut

*Halaman 66 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*

#### 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

Penggugat telah terang dan nyata adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dalam mempermudah proses pelaksanaan lelang *a quo*. Kemudian lebih lanjut menurut Penggugat, terkait dengan kaitannya Turut Tergugat II dengan pokok perkara, objek hak tanggungan dalam Perjanjian Kredit Nomor 37 tertanggal 23 September 2020 antara Penggugat dengan Tergugat, telah terdaftar pada Turut Tergugat II dengan nomor sertipikat Hak Tanggungan No. 00455/2020 tanggal 18 Desember 2020. Selain itu menurut Penggugat, secara khusus ditariknya Turut Tergugat II di dalam perkara *a quo* selain karena Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum juga semata-mata demi menghindari gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil eksepsi Turut Tergugat II dan tanggapan Penggugat terhadap dalil eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan yang berlaku dalam hukum acara perdata apabila seseorang atau lebih merasa bahwa haknya atau hak mereka telah dilanggar, akan tetapi orang yang dirasa melanggar haknya atau hak mereka tersebut tidak mau secara sukarela melakukan sesuatu yang dimintakan, maka seseorang atau lebih yang merasa haknya dilanggar tersebut dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk diputus oleh pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut menurut Majelis Hakim dapat disimpulkan bahwa mengenai siapa-siapa saja yang seharusnya dijadikan Tergugat atau Turut Tergugat atau dengan kata lain ditarik sebagai pihak di dalam suatu gugatan tentunya bergantung dari permasalahan hak apa yang menurut Penggugat telah dilanggar atau dengan kata lain ditentukan oleh pokok permasalahan yang dipermasalahkan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya atau dengan kata lain siapa orang yang digugat tersebut harus mempunyai hubungan hukum berkaitan peristiwa hukum yang dipermasalahkan di dalam gugatan, yang hal tersebut tentunya harus dimuat di dalam *fundamentum petendi* atau posita surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa apabila dibaca dalil-dalil posita gugatan Penggugat, Majelis Hakim melihat terkait dengan alasan ditariknya Turut Tergugat II oleh Penggugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* telah ada diuraikan oleh Penggugat di dalam posita angka 8 yang kedua, Majelis Hakim menyebutnya sebagai posita angka 8 yang kedua karena di dalam surat gugatan Penggugat terdapat dua uraian dalil posita yang diberi penomoran dengan angka 8, yang pertama adalah dalil posita angka 8, yang kemudian dalil tersebut dirinci menjadi beberapa poin atau dalil, yang diberi penomoran dengan angka 8.1. sampai

Halaman 67 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp

#### 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)



dengan 8.9. dan kemudian dalil posita angka 8 yang kedua yang ditempatkan pada posisi dua dalil posita setelah dalil posita angka 8 yang pertama tersebut. Bahwa di dalam dalil posita angka 8 yang kedua surat gugatannya tersebut, Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut :

*“8. Perbuatan melawan hukum Turut Tergugat II yaitu dengan turut terlibat mempermudah proses lelang dengan cara menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) terhadap objek lelang yang sudah masuk ke dalam kategori sengketa yang dimana di dalamnya terdapat cacat formil dalam pelaksanaan lelang. Dan juga Turut Tergugat II sama sekali tidak pernah melakukan pengukuran titik koordinat objek lelang sebagai salah satu syarat penerbitan SKPT.”*

Bahwa kemudian terkait dengan perbuatan tersebut, di dalam posita angka 11 surat gugatannya tersebut lebih lanjut pada pokoknya ditegaskan oleh Penggugat, perbuatan Turut Tergugat II tersebut bersama dengan perbuatan dari Tergugat dan Para Tergugat lainnya yang diuraikan oleh Penggugat di dalam posita surat gugatannya tersebut, merupakan serangkaian perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain *in casu* Penggugat baik secara materiil maupun immaterial sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerduta. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka menurut Majelis Hakim mengenai dasar/alasan hukum mengapa Penggugat menggugat Turut Tergugat II dalam perkara *a quo* telah disebutkan secara tegas dan jelas oleh Penggugat di dalam dalil posita gugatannya, dan kemudian mengenai apakah kemudian Turut Tergugat II ada melakukan perbuatan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tersebut dan jika benar memang Turut Tergugat II ada melakukan perbuatan tersebut apakah kemudian perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum atau tidak yang dari hal itulah nantinya baru dapat dinilai ada atau tidaknya kaitannya atau kepentingan langsung Turut Tergugat II dengan pokok gugatan yang didalilkan oleh Penggugat, menurut Majelis Hakim hal itu sudah berkaitan dengan materi pokok perkara atau berkaitan dengan adanya pembuktian yang tentunya hal tersebut harus dinilai terlebih dahulu melalui pembuktian;

Menimbang, bahwa selain atas dasar alasan sebagaimana tersebut di dalam posita angka 8 yang kedua sebagaimana yang telah disebutkan di atas, di dalam dalil posita gugatannya, Penggugat juga telah menyebutkan alasan lain mengapa Turut Tergugat II ditarik atau dilibatkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Bahwa di dalam posita angka 17 surat gugatannya, Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan jika secara khusus dilibatkannya Turut Tergugat II

Halaman 68 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersama dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II di dalam gugatan perkara *a quo*, secara khusus selain karena menurut penilaian Penggugat, Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum juga semata-mata untuk menghindari gugatan kurang pihak, sehingga menurut Penggugat dengan diikutsertakannya di dalam surat gugatan *a quo* Para Turut Tergugat yang tentunya jika dihubungkan dengan para pihak yang disebutkan oleh Penggugat dalam perkara ini salah satunya adalah Turut Tergugat II, maka diharapkan Para Turut Tergugat tersebut agar tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara *a quo* sampai putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi Turut Tergugat II tersebut tidaklah beralasan menurut hukum dan untuk itu dalil eksepsi tersebut haruslah tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh dalil eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II dinyatakan tidak diterima, maka pada bagian dalam eksepsi ini eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II haruslah dinyatakan tidak diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan pada bagian dalam eksepsi, sepanjang relevan maka secara *mutatis mutandis* dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pada bagian dalam pokok perkara ini apakah gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan atau tidak, terlepas dari eksepsi yang telah dipertimbangkan di atas, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan Penggugat khususnya mengenai kejelasan dalil-dalil posita gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa suatu surat gugatan pada dasarnya terdiri dari dua bagian yaitu bagian *fundamentum petendi* atau posita gugatan dan bagian petitum gugatan. *Fundamentum petendi* atau posita gugatan merupakan bagian dari gugatan yang memuat dasar atau dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat yang merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara, sedangkan petitum merupakan bagian gugatan yang berisi pokok tuntutan Penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada

Halaman 69 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp

### 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

Tergugat atau dengan kata lain petitum berisi tuntutan atau permintaan Penggugat kepada Pengadilan untuk dinyatakan dan ditetapkan sebagai hak Penggugat atau hukuman kepada Tergugat atau kepada kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa khusus terkait dengan *fundamentum petendi* atau posita gugatan, suatu *fundamentum petendi* atau posita dari suatu gugatan harus memuat dua unsur yaitu :

1. Dasar hukum (*rechteilijke grond*), yaitu memuat penegasan dan penjelasan mengenai hubungan hukum Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa;
2. Alasan-alasan berdasarkan keadaan/peristiwa atau dasar fakta (*feitelijke grond*), yaitu memuat penjelasan mengenai fakta atau peristiwa langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi objek perkara maupun pihak Tergugat, atau penjelasan mengenai fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka suatu *fundamentum petendi* atau posita suatu gugatan dianggap terhindar dari *obscuur libel* apabila *fundamentum petendi* atau posita gugatan tersebut jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (*rechteilijke grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke grond*) yang terjadi di sekitar hubungan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu lebih lanjut terkait dengan *obscuur libel*, Sudikno Mertokusumo di dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Penerbit Liberty Yogyakarta, 2006, halaman 55 menyebutkan *obscuur libel* berarti tulisan yang tidak terang yang maksudnya adalah gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu dengan yang lainnya. Bahwa dari hal tersebut menurut Majelis Hakim, suatu gugatan dianggap terhindar dari *obscuur libel* juga apabila gugatan tersebut memuat tulisan yang terang atau dengan kata lain gugatan tersebut tidak berisi pernyataan yang saling bertentangan satu dengan yang lainnya. Bahwa sejalan dengan Sudikno Mertokusumo, pengertian *obscuur libel* yang hampir sama juga disebutkan oleh M. Yahya Harahap di dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2010, halaman 448. Di dalam bukunya tersebut, M. Yahya Harahap menyebutkan yang dimaksud dengan *obscuur libel*, surat gugatan tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga formulasi gugatan tidak jelas;

Halaman 70 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa meskipun dalam ketentuan hukum acara tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun dalam praktik peradilan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara) dipedomani ketentuan Pasal 8 Rv sebagai rujukan yang menyebutkan pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duideljik en bepaalde conclusie*);

Menimbang, bahwa apabila dibaca petitum gugatan Penggugat, Penggugat di dalam petitum angka 2 surat gugatannya telah meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa jika diperhatikan petitum angka 2 surat gugatan Penggugat tersebut, Penggugat tidak ada menyebutkan di dalam petitum tersebut mengenai perbuatan apa dari Tergugat ataupun dari Para Turut Tergugat yang diminta untuk dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Bahwa memperhatikan hal tersebut, oleh karena sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya bahwa petitum pada dasarnya adalah tuntutan yang dimintakan oleh Penggugat di dalam suatu gugatan yang tuntutan tersebut tentunya didasarkan atas apa yang telah diuraikan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya tersebut, maka dalam membaca petitum angka 2 gugatan Penggugat tersebut, menurut Majelis Hakim tidaklah dapat dibaca secara parsial dengan hanya membaca petitum tersebut tanpa mengaitkannya dengan posita gugatan Penggugat yang menjelaskan atau menguraikan petitum tersebut;

Menimbang, bahwa jika dibaca dengan seksama uraian dalil-dalil posita gugatan Penggugat, mengenai dalil Penggugat yang berkaitan dengan penilaian Penggugat bahwa Tergugat ataupun Para Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum ada diuraikan di dalam beberapa dalil posita. Bahwa jika diperhatikan, dalil posita gugatan Penggugat yang menyinggung berkaitan dengan perbuatan melawan hukum tersebut dimulai pada uraian dalil posita angka 6, dimana di dalam dalil posita tersebut, Penggugat menyatakan sebagai berikut :

*"6. Bahwa dalam konteks perikatan antara Penggugat dengan Tergugat pada perkara a quo didasari dengan persetujuan dan didukung oleh undang-undang. Hakikat dari suatu persetujuan seyogyanya harus memiliki hak dan kewajiban yang berimbang, equal antara hak dan kewajiban masing-masing pihak yang melakukan perikatan dan kenyataannya keseimbangan posisi antara debitur dan kreditur tidak equal melainkan lebih menguntungkan kepada satu pihak saja, yakni lebih menguntungkan kepada pihak kreditur in casu Tergugat. Sehingga*

*Halaman 71 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



*persetujuan yang diberikan di awal itu sudah didasari dengan iqtikad buruk dari pihak kreditur. Oleh karena itu Majelis Hakim yang mulia acap kali pihak kreditur melakukan perbuatan sewenang-wenang kepada debitur, tetapi perbuatan sewenang-wenang itu selalu tertutupi dengan kekuasaan dan posisi yang tidak berimbang antara kreditur dengan debitur. Maka dalam hal ini bila majelis hakim yang mulia lebih arif dan bijaksana, maka akan terlihat bahwa **Tergugat sudah melakukan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) terhadap Penggugat yang perbuatan Tergugat tersebut telah masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum (1365 KUHPerdara)**”;*

Bahwa lebih lanjut di dalam posita gugatannya, Penggugat kemudian di dalam posita angka 8 yang pertama telah mendalilkan inti dari gugatannya yaitu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat yang hal tersebut kemudian dirinci menjadi 9 (sembilan) dalil yang diberi penomoran dari angka 8.1 hingga 8.9 yang untuk mempersingkat uraian putusan ini uraian posita tersebut tidak dikutip lengkap lagi dalam pertimbangan ini namun sebagaimana yang telah dikutip di dalam uraian surat gugatan Penggugat pada bagian “Tentang Duduk Perkara” di atas. Bahwa selanjutnya di dalam posita angka 7 yang kedua, karena di dalam surat gugatan Penggugat terdapat dua uraian dalil posita yang diberi penomoran dengan angka 7, kemudian di dalam dalil posita angka 8 yang kedua, dan dalil posita angka 9, secara berturut-turut Penggugat telah menguraikan mengenai perbuatan dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang menurut penilaian Penggugat perbuatan-perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, yang untuk mempersingkat uraian putusan ini uraian posita-posita tersebut tidak dikutip lengkap lagi dalam pertimbangan ini namun sebagaimana yang telah dikutip di dalam uraian surat gugatan Penggugat pada bagian “Tentang Duduk Perkara” di atas;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan uraian-uraian posita angka 6, posita angka 8 yang pertama yang dirinci menjadi dalil posita angka 8.1. hingga posita angka 8.9, posita angka 7 yang kedua, posita angka 8 yang kedua dan posita angka 9 tersebut dan kemudian menghubungkan dengan dalil Penggugat yang menyatakan jika Tergugat dan Para Turut Tergugat *in casu* Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang hal tersebut dimintakan untuk dinyatakan oleh Majelis Hakim di dalam petitum angka 2 surat gugatan Penggugat, Majelis Hakim melihat terdapat uraian dalil posita yang tidak jelas atau bertentangan dengan dalil Penggugat

*Halaman 72 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menyatakan jika Tergugat dan Para Turut Tergugat *in casu* Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu dalil posita angka 8.1. dan 8.2. Bahwa jika diperhatikan dalil posita angka 8.1. dan 8.2. tersebut, dalam dalil posita tersebut pada pokoknya justru mempermasalahkan mengenai keabsahan dari perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat *in casu* Akad Jual Beli Murabahah Nomor : 37 tanggal 23 September 2020 karena menurut Penggugat PT Permodalan Nasional Madani, Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM), Kantor Unit Padangsidempuan adalah lembaga keuangan nonbank yang bersifat konvensional bukan lembaga keuangan yang bersifat syariah, yang dengan kondisi tersebut menurut Penggugat hal tersebut mengakibatkan cacat hukum terhadap Akad Jual Beli Murabahah yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat. Bahwa selengkapnyanya bunyi posita angka 8.1. dan 8.2. tersebut adalah sebagai berikut :

"8.1. Bahwa terdapat cacat hukum dalam menentukan jenis perikatan perjanjian pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat i.c. PT Permodalan Nasional Madani ULaMM Unit Padang Sidempuan, dimana keesepakatan yang dibuat oleh Tergugat berupa perjanjian dengan prinsip syariah yaitu dengan akad murabahah sedangkan pada prinsipnya Perusahaan Tergugat adalah jenis Perusahaan Konvensional. Hal ini dapat dilihat dan dapat dibuktikan dengan memperhatikan secara seksama bentuk dari struktur perusahaan Tergugat, dimana salah satu karakteristik perusahaan Tergugat ada struktur dewan komisaris sedangkan dalam lembaga keuangan syariah karakteristiknya adalah strukturnya yang diawasi oleh dewan pengawas syariah nasional dan pada faktanya tidak di ditemui Dewan Pengawas Syariah Nasional pada perusahaan Tergugat melainkan yang ditemukan adalah dewan komisaris. Sehingga menjadi jelas dan terang bahwa PT Permodalan Nasional Madani tersebut adalah lembaga keuangan non bank yang bersifat konvensional bukan lembaga keuangan yang bersifat syariah;

8.2. Bahwa dalam aktifitas konvensional keuntungan kredit dikenal dengan istilah bunga sedangkan dalam lembaga keuangan syariah dikenal dengan istilah margin/bagi hasil. Dan pada faktanya di setiap surat peringatan yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat yang tertulis adalah tunggakan bunga bukan margin, bahkan dalam simulasi angsuran Penggugat terdapat secara jelas dan terang tulisan yang menyatakan bahwa Penggugat dibebankan 14.04% bunga. Tentu hal ini semakin jelas

Halaman 73 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*membuktikan bahwa Tergugat merupakan lembaga keuangan non bank konvensional bukan lembaga keuangan yang bersifat syariah. Sehingga konsekwensi yuridis terhadap hal tersebut dapat mengakibatkan cacat hukum terhadap akad yang sudah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat.”;*

Bahwa memperhatikan apa yang didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 8.1. dan 8.2. tersebut, menurut Majelis Hakim maka terlihat apa yang didalilkan oleh Penggugat pada posita tersebut adalah berkaitan masalah sah atau tidaknya perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat *in casu* Akad Jual Beli Murabahah Nomor : 37 tanggal 23 September 2020 dan bukanlah berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang sebagaimana yang ditegaskan oleh Penggugat di dalam posita angka 8 yang pertama tersebut sebelum dirinci menjadi 8 uraian dengan menyebutkan *”Bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat yakni sebagai berikut: ”*. Bahwa dengan adanya kondisi tersebut menurut Majelis Hakim telah menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur karena di satu sisi Penggugat menyebutkan uraian yang diuraikannya di dalam posita angka 8 yang pertama tersebut adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat yang menurut Penggugat menjadi inti di dalam gugatannya namun ternyata di dalam dalil posita angka 8.1. dan 8.2. yang merupakan bagian atau rincian dari posita angka 8 yang pertama tersebut, yang diuraikan oleh Penggugat justru berkaitan dengan sahnya perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat yaitu *in casu* Akad Jual Beli Murabahah Nomor : 37 tanggal 23 September 2020. Bahwa ketidakjelasan tersebut akan semakin terlihat apabila apa yang diuraikan oleh Penggugat di dalam posita angka 8.1 dan 8.2 tersebut dilihat dan dikaji lebih jauh terkait dengan kewenangan dari Pengadilan. Jika yang diuraikan dan dipermasalahkan oleh Penggugat berkaitan dengan sahnya perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat yaitu *in casu* Akad Jual Beli Murabahah Nomor : 37 tanggal 23 September 2020, oleh karena Akad Jual Beli Murabahah Nomor : 37 tanggal 23 September 2020 tersebut dilakukan berdasarkan prinsip syariah tentunya konsekuensi yuridisnya permasalahan tersebut menjadi lingkup kewenangan Pengadilan Agama sebagaimana yang dimaksud di dalam Penjelasan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama;

*Halaman 74 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, di atas maka menurut Majelis telah terdapat ketidakjelasan atau kekaburan di dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam pokok perkara ini, oleh karena gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga dengan demikian gugatan Penggugat mengandung cacat formil, maka dalam pokok perkara ini gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan untuk itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka untuk itu Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sampai hari ini ditetapkan sejumlah sebagaimana yang disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

### DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

### DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II tidak diterima;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.730.000,00 (tiga juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padangsidimpuan pada hari Senin, tanggal 7 Agustus 2023 oleh kami **PRIHATIN STIO RAHARJO, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **FERYANDI, S.H., M.H.** dan **RUDY RAMBE, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum, pada hari Rabu, tanggal 16 Agustus 2023 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh **RABIUL AWAL, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Padangsidimpuan yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat II dan oleh Turut Tergugat III;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Halaman 75 dari halaman 76 Putusan Perdata Nomor 45/Pdt.G/2022/PN Psp

#### 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)



FERYANDI, S.H., M.H.

PRIHATIN STIO RAHARJO, S.H.,  
M.H.

RUDY RAMBE, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

RABIUL AWAL, S.H.

**Perincian biaya perkara:**

- Biaya Pendaftaran/PNBP	Rp 30.000,00
- Biaya Pemberkasan/ATK	Rp 300.000,00
- Biaya Panggilan	Rp1.840.000,00
- PNBP Panggilan	Rp 40.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp1.500.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Meterai	Rp. 10.000,00

Jumlah

**Rp3.730.000,00**

(tiga juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah)