



PUTUSAN

Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Sutrisno, bertempat tinggal di Dusun XI Firdaus Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1.Hasrul Benny Harahap, SH., MHum., 2.Julisman, SH., MH., 3.Syafrinal, SH.,MH., 4.Rinaldi, SH., 5.Jefri M. Sipahutar, SH., M.Kn., 6. Sahat Maruba Samosir, Sh., 7. M. Iman, Sh., 8. Wili Erlangga, SH., 9. Ragil Muhammad Siregar, SH., Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum **"HASRUL BENNY HARAHAHAP & Rekan"**, beralamat kantor di Jalan Sei Galang No. 5 Medan, dalam hal ini berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 Nopember 2020 **Pembanding** semula **Penggugat I**;

LAWAN:

- 1. PT Permodalan Nasional Madani (PNM) Cabang Pematang Siantar**, berkedudukan di Jalan Patuan Anggi No.6/6A Kota Pematang Siantar Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dhimas Sidiq Pratomo Karyawan PT Permodalan Nasional Madani Cabang Pematang Siantar beralamat di Jalan Rajamin Purba (Kartini Ujung) No. 113 A dan B Kelurahan Bantan Kecamatan Siantar Barat Kota Pematang Siantar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juni 2020, sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;
- 2. Kepala PNM Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Dolok Masihul**, berkedudukan di Jalan Perjuangan No.20 Dolok Masihul Kecamatan Dolok Masihul Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara, sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;
- 3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan**, berkantor di Jalan Pangeran Diponegoro No.30 A Gedung

Halaman 1 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



Keuangan Negara Unit-II Lt. 2 Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Tio Serepinda Siahanaan, SH., LLM. 2. Pangihutan Siagian, Sh., MH. 3. Dwi Susianto Guntoro, SH. 4. Rita Martini, SH. 5. Kunarso, SE., M.Ec.Dev. 6. Sugeng Widodo, SH., LLM. 7. Nirmala Azizah, SH. 8. Trie Nurul Widya W, SH. 9. Fajar Andhika Eridani, SH. 10. Mariani Panjaitan, SH. 11. Elizabeth Kurniasih Christina. 12. Siswanto. 13. Rahmadina Agusfi, SE. 14. Cecilia Margaretha Pardosi, SH. kesemuanya mengambil domisili Hukum di Kantor Biro Advokasi Kementerian Keuangan RI, Jalan Dr. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juli 2020, sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;

4. **Kristina Sipayung**, bertempat tinggal di Dusun X Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara, sebagai **Terbanding IV** semula **ergugat IV**;

5. **Notaris PPAT Denilah Shofa Nasution, S.H., MKn**, berkantor di Jalan Veteran No.53 Kelurahan Tebing Tinggi Lama Kecamatan Tebing Tinggi Kota Kota Tebing Tinggi, sebagai **Terbanding V** semula **Tergugat V**;

D A N

Warniati, bertempat tinggal di Dusun XI Firdaus Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Hasrul Benny Harahap, SH., MHum., 2. Julisman, SH., MH., 3. Syafrinal, SH., MH., 4. Rinaldi, SH., 5. Jefri M. Sipahutar, SH., M.Kn., 6. Sahat Maruba Samosir, Sh., 7. M. Iman, Sh., 8. Wili Erlangga, SH., 9. Ragil Muhammad Siregar, SH., Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum "**HASRUL BENNY HARAHAH & Rekan**", beralamat kantor di Jalan Sei Galang No. 5 Medan, dalam hal ini berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 Nopember 2020 **Turut Terbanding** semula **Penggugat II**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 19 Februari 2021 Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 148/Pdt.G/2020/PN Mdn, ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Plt. Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 19 Februari 2021 Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN untuk membantu Majelis Hakim menyelesaikan perkara ini;
3. Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN tanggal 22 Februari 2021 tentang penentuan hari dan tanggal persidangan dalam pemeriksaan perkara ini.
4. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Tbt tanggal 27 Oktober 2020 dan surat-surat lain yang bersangkutan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada tanggal 19 Juni 2020 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Tbt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa para Penggugat suami istri adalah Pemilik sah dan pemegang hak atas tanah dan bangunan yang terletak di desa Firdaus , Kabupaten Serdang Bedagai , Propinsi Sumatera Utara seluas 344 M2 sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat hak milik No.698 yang diterbitkan di Sei Rampah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai pada tanggal 11 Juli 2008.
2. Bahwa Penggugat sebagai pelaku usaha kecil sebelumnya adalah nasabah dari Bank Tabungan Negara sejak tahun 2015 yang memperoleh fasilitas pinjaman dan berlangsung lancar dan tanpa ada masalah, namun pada bulan Februari tahun 2018 Penggugat di datangi pegawai lapangan Tergugat II menawarkan fasilitas pembiayaan (pinjaman) yang ringan dan mudah , pada saat itu Penggugat memberitahukan kepada pegawai lapangan Tergugat II bahwa Penggugat telah memperoleh fasilitas pinjaman dari Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN). Namun pegawai Tergugat II mengatakan bahwa fasilitas pinjaman dari BTPN dapat di ambil

Halaman 3 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



alih (*take over*) disertai dengan menawarkan fasilitas pinjaman yang ringan dan mudah sehingga Penggugat tergerak hatinya dan mengalihkan fasilitas pinjaman dengan cara *take over* dari Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) ke Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB) yang bernama PT Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang diikat dengan Akte Perjanjian Pembiayaan No. 147 pada tanggal 19 Februari 2018.

3. Bahwa di dalam pasal 12 Bab Penutup ditegaskan tentang perjanjian ini dengan segala akibatnya, para pihak sepakat memilih domisili hukum dan tetap pada kantor panitera pengadilan negeri tebing tinggi, oleh sebab itu Penggugat menggugat permasalahan ini ke Pengadilan negeri Tebing Tinggi.
4. Bahwa terbitnya perjanjian pembiayaan no. 147 tersebut tidak dimengerti oleh Penggugat, karena Penggugat tidak pernah bertemu dengan Notaris PPAT Denilah Shofa Nasution, SH, Mkn (Tergugat V) dan Akta Perjanjian Pembiayaan No. 147 tidak pernah dibacakan dan di jelaskan kepada Penggugat karena Penggugat hanya disuruh menanda tangani berkas berkas surat yang disodorkan oleh Pegawai PT Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II di kantor Tergugat II dolok Masihul. Pada saat itu Penggugat menanda tangani tanpa kecurigaan karena Penggugat berkeyakinan bahwa Akta Perjanjian Pembiayaan tersebut pada prinsipnya sama dengan Akta perjanjian kredit di Bank Umum lainnya.
5. Bahwa setelah penanda tangan selesai Penggugat diberikan foto copi akta perjanjian pembiayaan nomor 147, setelah Penggugat membaca secara teliti ternyata foto copi akta yang diberikan kepada Penggugat oleh pegawai Tergugat II merupakan foto copi minuta akta yang yang wajib di simpan oleh Notaris sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ("UU 2/2014"), sebagai berikut:
Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:
 - a. *bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;*
 - b. ***membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;***



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
 - d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
 - e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
 - f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
 - g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
 - h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
 - i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
 - j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
 - k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
 - n. menerima magang calon Notaris.
6. Bahwa dengan adanya foto copi minuta akta di tangan penggugat, yang syogianya tidak boleh di berikan kepada penghadap Notaris dan juga

Halaman 5 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN

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

merahasiakan segala sesuatu mengenai akta tersebut. Ini membuktikan bahwa penanda tangan akta perjanjian pembiayaan nomor 147 tidak pernah dilaksanakan di hadapan Notaris PPAT Denilah Shofa Nasution, SH, Mkn (Tergugat V), karena tidak mungkin seorang Notaris yang sudah berpengalaman begitu ceroboh memberikan foto copi minuta akta kepada penghadap yang syogianya wajib di simpan dalam protokol notaris.

7. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas dimana akta perjanjian pembiayaan nomor 147 , tidak pernah di buat di hadapan notaris, tidak pernah di bacakan dan diberi penjelasan kepada penggugat serta minuta akta yang seharusnya disimpan dan kerahasiaannya terjamin bisa tersebar keluar. Karena Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ("UU 2/2014") huruf d Notaris hanya mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta.
8. Bahwa Penerbitan Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 147, telah melanggar prosedur yang telah di atur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ("UU 2/2014"), maka Akta Perjanjian Pembiayaan No. 147 yang di buat oleh Tergugat V adalah Akta yang cacad hukum dan Oleh karena itu sudah sewajarnya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menyatakan bahwa Akta perjanjian pembiayaan nomor 147 yang di buat oleh Notaris PPAT Denilah Shofa Nasution, SH, Mkn (Tergugat V) batal dan tidak sah sebagai akta otentik.
9. Bahwa proses pembuatan akta perjanjian pembiayaan nomor 147 yang dibuat oleh Tergugat V dari awal bermasalah dan cacad hukum , sudah tentu berdampak terhadap akta turunannya yakni akta hak tanggungan no. 269/2018 tertanggal 22 Juni 2016 yang di buat oleh Notaris PPAT Yunami, SH, Mkn dan sertifikat hak tanggungan No.790 / 2018 tertanggal 02 Agustus 2018.
10. Bahwa setelah penanda tangan Akte di bulan Februari 2018 Penggugat menyeter uang sebesar Rp. 9.110.000,- (Sembilan juta seratus sepuluh ribu rupiah) namun bukti pembayaran yang Penggugat terima dari Pegawai Tergugat II hanya sebesar Rp. 9.108.000,- (Sembilan juta seratus delapan ribu rupiah), ada perbedaan Rp. 2000,- (dua ribu rupiah) .
11. Bahwa berselang bulan ketiga Usaha Penggugat yang syogianya lancar menjadi menurun sehingga Penggugat merasa tidak akan sanggup untuk

Halaman 6 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN

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)



meneruskan skema kredit dengan cicilan Rp. 9.108.000,- (Sembilan juta seratus delapan ribu) setiap bulannya selama 48 (empat puluh delapan bulan), dan Penggugat mengutarakannya kepada Kepala PNM Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Dolok Masihul di Jalan Perjuangan No. 20 Dolok Masihul Kecamatan Dolok Masihul Kabupaten Serdang Bedagai Propinsi Sumatera Utara (Tergugat II) untuk merestrukturisasi kredit dengan memperkecil angsuran bulanan dan memperpanjang masa kredit.

12. Bahwa permohonan lisan Penggugat memang ada ditanggapi dengan sekali perwakilan dari Tergugat I datang ketempat usaha Penggugat dan 3 (tiga) kali perwakilan dari Tergugat II datang ketempat usaha Penggugat, dan Penggugat mengutarakan kepada Perwakilan Tergugat I dan Tergugat II bahwa Penggugat hanya sanggup untuk membayar angsuran sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap bulannya dan mohon supaya skema kredit Penggugat di restrukturisasi. Sambil menunggu kabar dari Tergugat I dan Tergugat II Penggugat juga berupaya untuk menjual tanah dan bangunan Penggugat sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Tergugat IV yang berminat karena pas bersebelahan dengan Penggugat.
13. Bahwa setelah pembayaran keempat Penggugat sudah tidak sanggup lagi membayar angsuran selanjutnya dan Penggugat berusaha terus mempertanyakan perkembangan restrukturisasi kredit yang Penggugat mohon, dan Penggugat mendapat jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II bahwa permohonan Penggugat tidak dapat diterima tanpa adanya alasan logis yang mendukung penolakan itu.
14. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II yang menolak permohonan Penggugat untuk restrukturisasi kredit adalah sangat bertentangan dengan Visi dan Misi PT Permodalan Nasional Madani (Persero) karena didirikan sebagai bagian dari solusi strategis pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan dan pemerataan ekonomi masyarakat melalui pengembangan akses permodalan dan program peningkatan kapasitas bagi para pelaku Usaha Mikro, Kecil, Menengah, dan Koperasi (UMKMK).
15. Bahwa disamping itu PNM juga bersedia memberikan layanan non-finansial berupa jasa manajemen atau capacity building sebagai salah satu tugasnya sejak didirikan sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah RI No. 38 tahun 1999. Sebagai pendukung bisnis pembiayaan mikro, kegiatan Jasa Manajemen kepada UMK melalui unit Pengembangan Kapasitas Usaha



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PKU) dan kepada lembaga keuangan mikro / syariah (LKM/S) antara lain BPR/S, Koperasi (KSP/USP), BMT dan lainnya. Jasa Manajemen memiliki kegiatan berupa pelatihan, konsultasi dan pendampingan usaha yang ditujukan untuk meningkatkan kinerja dan nilai tambah bagi para pelaku UMKM serta LKM/S yang dikelolanya.

16. Bahwa disamping jasa manajemen, PNM juga melayani pemberian program Pengembangan Kapasitas Usaha dimana Program Pengembangan Kapasitas Usaha (PKU) merupakan bentuk tanggung jawab sosial Peseroan dalam rangka pemberdayaan usaha mikro kecil (UMK) sehingga diharapkan dapat meningkatkan daya saing dan nilai tambah bagi UMK.
17. Bahwa PKU ini menjadi keunikan tersendiri bagi PNM dibandingkan dengan lembaga keuangan mikro lainnya, di mana PNM tidak hanya memberikan pembiayaan tetapi juga melakukan berbagai pembinaan. Cakupan aktivitas PKU berupa pelatihan reguler kepada nasabah ULaMM, pembentukan kelompok-kelompok UMK pasca pelatihan, knowledge sharing, pendampingan klaster industri UMK, dll.
18. Bahwa point 14, point 15, point 16 dan point 17 adalah visi misi PNM yang Penggugat kutip dari situs resmi PNM di Google. Keempat point itu sangat jelas dan termasuk tugasnya sejak didirikan sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah RI No. 38 tahun 1999. Dimana dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II kalau melihat visi dan misi PNM jelas wajib menerima permohonan restrukturisasi Penggugat bahkan memberikan pembinaan, pelatihan management dan Program Pengembangan Kapasitas Usaha (PKU) terhadap nasabahnya, namun Tergugat I dan Tergugat II mengabaikannya.
19. Bahwa pada bulan Februari 2019 tiba tiba Tergugat IV datang kerumah kediaman (objek perkara a-quo) dengan mengatakan kepada Warniati (Penggugat) ``Tanah dan rumah tersebut sudah miliknya dan oleh karenanya Penggugat harus segera mengosongkan tanah dan rumah tersebut``. Mendengar hal tersebut Penggugat sangat terkejut karena Penggugat tidak pernah menjual nya kepada Tergugat IV, ataupun kepada pihak siapapun juga.
20. Bahwa sekitar tanggal 20 Februari 2019 Penggugat menerima surat dari Tergugat II dengan surat nomor : S-053/PNM-PMS/II/19 Tertanggal 14 Februari 2019 perihal : Surat Pemberitahuan Penetapan Jadwal Lelang

Halaman 8 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang isinya : Pemberitahuan Jadwal Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan (Tergugat III) pada hari Senin , 25 Februari 2019 pukul 11.00 WIB s/d selesai bertempat di kantor Tergugat III jalan Diponegoro No. 30 A GKN Unit Lt 2 Medan, dengan demikian sejak diterima Penggugat surat pemberitahuan tersebut, Penggugat hanya diberikan waktu 5 (lima) hari untuk melunasi seluruh tunggakan kepada PT PNM Cabang Pematang Siantar (Tergugat I) melalui PT PNM ULaMM Unit Dolok Masihul (Tergugat II).

21. Bahwa dengan demikian terungkap fakta jika saja tiba tiba saja tanpa ada surat Pemberitahuan / Peringatan apapun sebelumnya PT PNM Cabang Pematang Siantar (Tergugat I) melalui PT PNM ULaMM Dolok Masihul (Tergugat II) dengan sengaja memperlambat menyampaikan surat pemberitahuan lelang tersebut yang berakibat Penggugat tidak dapat menggunakan hak untuk melakukan pembelaan diri, karena seharusnya Tergugat I dan Tergugat II memberi kesempatan kepada Penggugat dengan merestrukturisasi kredit dengan pembayaran angsuran sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap bulannya sesuai dengan kesanggupan dan permohonan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II.

22. Bahwa Penggugat mendapat informasi bahwa KPKNL-Medan (Tergugat III) atas permintaan Tergugat I dan Tergugat II dengan cara Tergugat I menerbitkan surat Nomor : S-053/PNM-PMS/II/19 Tertanggal 14 Februari 2019 melalui Tergugat II dan Tergugat IV datang menemui Penggugat Jikalau tanah dan rumah milik Penggugat telah menjadi milik Tergugat IV dan menyuruh Penggugat untuk mengosongkan rumah tempat tinggal Penggugat sendiri.

23. Bahwa dengan datangnya Tergugat II dan Tergugat IV kerumah Penggugat menimbulkan pertanyaan dalam diri Penggugat, kenapa pemberitahuan jadwal, lelang akan diselenggarakan tanggal 25 Februari 2019 namun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV telah mengetahui pemenang lelangnya sebelum hari pelelangan itu. Bahwa berdasarkan hal tersebut timbul kecurigaan Penggugat bahwa telah terjadi konspirasi antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV, karena sebelumnya Penggugat ada menawarkan tanah dan bangunan (Objek perkara) Penggugat kepada Tergugat IV dan Tergugat IV memang berminat dan juga kenapa proses lelang begitu cepat tanpa Penggugat bisa membela diri dan juga segala

Halaman 9 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN

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)



permohonan restrukturisasi kredit ditolak mentah mentah oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa adanya penjelasan yang logis untuk itu. Bahwa kenapa Tergugat I dan Tergugat II begitu sigap serta cepat dalam memutuskan sepihak pengiriman permintaan lelang ke Tergugat III, Padahal Penggugat telah memohon beberapa kali untuk restrukturisasi kredit yang memang merupakan hak debitur dan kewajiban kreditur untuk mengabulkannya. Patut diduga Tergugat IV bekerja sama dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk mempercepat lelang supaya Tergugat IV dapat membeli tanah dan bangunan milik Penggugat jauh dibawah harga pasar seperti yang Penggugat tawarkan sebelumnya. Kemungkinan ada perbuatan mafia dibalik itu seperti yang pernah di ungkap oleh Pengacara Hotman Paris Hutapea di social media heboh mengenai mafia perbankan yang melelang agunan nasabahnya jauh dibawah harga pasar, dimana ada nasabah Bank yang hartanya bernilai 15 Miliar , namun dilelang hanya 1 Miliar.

24. Bahwa oleh karena itu Penggugat mengajukan perbuatan melawan hukum a-quo di Pengadilan Negeri Tebing Tinggi, untuk menguji keabsahan prosedur maupun proses lelang telah terjadi mal administrasi yang dilakukan oleh Tergugat I bersama sama dengan Tergugat II dalam mengajukan pelaksanaan lelang kepada Tergugat III dengan satu peserta lelang yakni Tergugat IV telah dapat dikategorikan Perbuatan melawan hukum (*On Recht Matigde daad*).

25. Bahwa rangkaian perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yakni dengan cara diam diam dan sembunyi sembunyi mengajukan lelang atas hak tanggungan tanpa sepengetahuan penggugat kepada kantor kekayaan negara dan lelang medan (Tergugat III) yang dilakukan bersama sama (adanya konspirasi) terlaksananya proses lelang (inskonstitusionil) terhadap sertifikat hak milik no. 698 a.n : Sutrisno tertanggal 11 Juli 2008 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Serdang Bedagai telah menimbulkan kerugian materiel maupun kerugian moriel terhadap para Penggugat yang apabila dirinci adalah sebagai berikut :

1. Kerugian Materiel

- a) Hilangnya Hak Subjektif Penggugat akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terhadap sertifikat Hak Milik No. 698 a.n : Sutrisno tertanggal 11 Juli 2008 yang dikeluarkan oleh Badan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai beserta 3 (tiga) bangunan rumah diatasnya seharga :Rp. 600.000.000,-

b) Menggunakan jasa Pengacara dalam mengajukan gugatanRp. 20.000.000,-

Jumlah totalRp. 620.000.000,-

Terbilang(enam ratus dua puluh juta rupiah)

2. Kerugian Moril

Harkat dan martabat Penggugat sebagai pemilik tanah yang tinggal di dusun X Desa Firdaus akibat pelelangan yang maladministrasi yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, ditaksir sebesarRp. 1.000.000.000,-

Rp.620.000.000,- + Rp. 1.000.000.000,- = Rp. 1.620.000.000,-

(Terbilang Satu Milyar Enam Ratus Dua Puluh Juta rupiah)

26. Bahwa rangkaian perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yakni dengan cara diam diam dan sembunyi sembunyi mengajukan lelang atas hak tanggungan tanpa sepengetahuan penggugat kepada kantor kekayaan negara dan lelang medan (Tergugat III) yang dilakukan bersama sama (adanya konspirasi) terlaksananya proses lelang (inskonstitusionil) terhadap sertifikat hak milik no. 698 a.n : Sutrisno tertanggal 11 Juli 2008 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Serdang Bedagai dan sepatutnya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan seluruh surat hasil lelang adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

27. Bahwa untuk tidak hampanya serta sia sianya gugatan Penggugat dibelakang hari (gugatan *illusionir*) , mengingat sertifikat hak milik No. 698 a.n : Sutrisno tertanggal 11 Juli 2008 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai telah dikuasai dan berada ditangan Tergugat IV, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Sita Conservatoir Beslaag terhadap sertifikat Hak Milik No. 698 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai dinyatakan sah dan berharga.

28. Bahwa ada kemungkinan Tergugat I, Tergugat II , Tergugat III dan Tergugat IV tidak semerta merta melaksanakan putusan ini, maka patut kiranya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dikenakan uang paksa (dwang soom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari bila para Tergugat tidak mematuhi Amar Putusan Pengadilan ini.

Halaman 11 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN

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)



29. Bahwa Mengingat gugatan ini didasarkan atas bukti bukti dan fakta hukum yang kuat dan benar menurut hukum, maka sangat relevan apabila putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada bantahan/verzet/banding dan kasasi dari Pihak Para Tergugat (*UIT VOORBAAR BIJ VOORRAAD*).

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan tersebut diatas, mohon kiranya Bapak berkenaan menentukan suatu hari dan tanggal persidangan serta memanggil para pihak untuk menghadap dipersidangan guna memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya mengambil keputusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 147 yang cacat hukum yang dibuat oleh Notaris PPAT Denilah Shofa Nasution, SH, Mkn (Tergugat V) .
3. Menyatakan bahwa perbuatan dan sikap yang dilakukan oleh Tergugat I bersama sama dengan Tergugat II dalam mengajukan pelaksanaan lelang kepada Tergugat III dengan satu peserta lelang yakni Tergugat IV adalah Perbuatan melawan hukum (*On Recht Matigde daad*).
4. Menyatakan seluruh surat hasil lelang adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Menghukum Tergugat I , Tergugat II , Tergugat III , Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar Ganti rugi (Kerugian Materiel dan Kerugian Moril) kepada Penggugat akibat timbulnya perkara ini sebesar Rp. 1.620.000.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh juta rupiah).
6. Menghukum Tergugat I , Tergugat II , Tergugat III , Tergugat IV dan siapa saja yang menerima Hak dari proses pelaksanaan lelang aquo untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
7. Menghukum Tergugat I , Tergugat II , Tergugat III untuk membayar uang paksa (*Dwang Soom*) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya kepada para Penggugat apabila Tergugat I , Tergugat II , Tergugat III lalai dalam melaksanakan isi Amar Putusan dalam perkara ini.
8. Menyatakan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada bantahan / Verzet / Banding maupun Kasasi (*Uit VoorBaar Bij Voorraad*).
9. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I , Tergugat II , Tergugat III , Tergugat IV dan Tergugat V.

Atau

Halaman 12 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan berpendapat lain dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil adilnya (*In geode justitie*).

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

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUR LIBEL*) KARENA TELAH MENCAMPURADUKKAN GUGATAN PERBUATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*ONRECHTMATIGE DAAD*) DENGAN WANPRESTASI

1. Bahwa yang dimaksud dengan obscur 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 yang didasari dengan perikatan, in casu perjanjian kredit yang tentunya ada hak dan kewajiban para pihak yang timbul akibat perikatan tersebut;
3. Bahwa selanjutnya Penggugat terang-terangan telah mengakui bahwa Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada Tergugat I sebagaimana telah disepakati sebelumnya dan dituangkan dalam suatu Akta Perjanjian Pembiayaan No. 147 yang dibuat dihadapan Notaris Kota Tebing Tinggi, Denilah Shofa Nasution, SH.,M.Kn atau Turut Tergugat , yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat I, dengan demikian Penggugat telah dengan terang menyatakan bahwa Penggugat telah ingkar janji (Wanprestasi) dan tidak dapat memenuhi perikatan;
4. Bahwa berdasarkan wanprestasinya Penggugat sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian antara Penggugat

Halaman 13 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat I dan Tergugat II maka Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan haknya untuk mengembalikan kerugian yang timbul akibat wanprestasinya Penggugat dengan cara melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II melalui perantara Tergugat III, yang dijadikan dalil Penggugat dalam gugatannya untuk menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Bahwa dengan jelas Penggugat berasumsi bahwa Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat I dan Tergugat II karena tidak mampu melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I dan Tergugat II, di lain sisi Penggugat menegaskan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terkait dengan proses lelang objek perkara, tentunya dua hal yang menjadi dalil gugatan Penggugat saling kontradiksi satu sama lain;
6. 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;
7. 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 Mahkamah Agung R.I Nomor: 897/K/Sip/Pdt/1997 yang pada pokoknya menyatakan,

Halaman 14 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan secara sendirisendiri, sehingga berdasarkan hal tersebut, maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat yang seperti itu adalah kabur.”

BERDASARKAN ALASAN TERSEBUT DI ATAS, MAKA ADALAH WAJAR DAN BERDASAR HUKUM APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVTVANKELIJKE VERKLAARD).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas yang secara mutatis mutandis tidak dapat dipisahkan.
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil posita Jawaban yang diajukan Penggugat I dan Penggugat II, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II.
- A. PERJANJIAN KREDIT YANG TERTUANG DALAM AKTA PERJANJIAN PEMBIAYAAN NO. 147 MERUPAKAN SUATU PERJANJIAN YANG SAH BERDASARKAN KETENTUAN KITAB UNDANG-UDANG HUKUM PERDATA (KUH-PERDATA) DAN PELAKSANAANNYA SESUAI DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS
 1. Bahwa dalil Penggugat pada poin 4 halaman 2 menyatakan bahwa Penggugat tidak mengerti dari sebuah perjanjian dengan didasarkan karena Penggugat tidak pernah bertemu dengan Tergugat V, hal ini membuktikan bahwa Penggugat tidak pernah mengakui adanya sebuah perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang disahkan dalam suatu akta perjanjian pembiayaan yang dibuat oleh Tergugat V;
 2. Bahwa harus dijelaskan kembali oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat agar kiranya mengerti tentang sebuah perjanjian, berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan dalam

Halaman 15 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



Pasal 1313, perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;

3. Bahwa dasar dalam sebuah perjanjian diterangkan secara rinci berdasarkan Kitab undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan sumber hukum formil sekaligus juga sebagai sumber hukum materiil bagi hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia. Perjanjian diatur secara khusus dalam KUH-Perdata dalam Bab II tentang "Perikatan yang Lahir Dari Kontrak atau Persetujuan";
4. Bahwa dalam Pasal 1329 KUH-Perdata dijelaskan bahwa tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu. Perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat yang dimana dibuat dalam suatu akta yang bersifat otentik yang dibuat oleh Tergugat V;
5. Bahwa sangat tidak beralasan Penggugat mengatakan tidak mengerti terkait perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, hal tersebut dikarenakan Penggugat merupakan orang yang telah dewasa dan cakap secara hukum, namun jika Penggugat bukan merupakan orang yang cakap hukum tentunya perjanjian yang dibuat dalam suatu akta perjanjian secara otentik batal demi hukum. Berdasarkan Pasal 1331 KUH-Perdata disebutkan dengan tegas bahwa yang tak cakap hukum untuk membuat persetujuan adalah:
 - a. Anak yang belum dewasa;
 - b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
 - c. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu;
6. Bahwa akta perjanjian pembiayaan yang dibuat oleh Tergugat V atas perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II merupakan akta yang disebut notarial atau autentik atau akta otentik yang merujuk pada Pasal 1868 KUH-Perdata;
7. Bahwa ditegaskan kembali dalam Pasal 1870 KUH-Perdata bahwa akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna (terkuat) tentang apa yang termuat di dalamnya, sepanjang berhubungan langsung dengan pokok isi akta. Oleh karenanya tidak logis dalil posita gugatan yang mengatakan bahwa Penggugat hanya disodorkan untuk menandatangani akta perjanjian pembiayaan, sementara dalam pengikatan perjanjian



- pembiayaan itu dihadiri oleh Tergugat II dan secara tegas dalam KUH-Perdata akta perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris bersifat otentik.
8. Bahwa sikap dan pernyataan dari dalil gugatan yang disampaikan oleh Penggugat pada point 4 halaman 2 sangat tidak sesuai dengan point 5 pada halaman 3, Penggugat menyampaikan pada point 4 halaman 2 bahwa dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat hanya disodorkan untuk menandatangani akta perjanjian pembiayaan. Selanjutnya dikatakan pada point 5 halaman 3, setelah dilakukan penandatanganan Penggugat membaca akta perjanjian pembiayaan tersebut. Terlihat dengan jelas bahwa apa yang diutarakan dan diasumsikan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya terlihat penuh kebohongan dan mengada-ada.
9. Bahwa Penggugat terlihat sangat rancu dalam penyampaian gugatannya, Penggugat mengatakan dalam gugatannya pada point 5 halaman 3 bahwa Penggugat membaca dengan teliti akta perjanjian pembiayaan, dan dinilai akta itu merupakan foto copy. Secara tegas Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan bahwa sikap dari Penggugat itu bukan merupakan membaca dari akta perjanjian pembiayaan yang dibuat dihadapan Tergugat V, melainkan Penggugat hanya melihat bentuk akta perjanjian pembiayaan.
10. Bahwa berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diuraikan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya pada point 5 halaman 3, bahwa Penggugat mengatakan Penggugat telah diberikan foto copy minuta akta perjanjian oleh Tergugat II. Karena kurangnya pemahaman Penggugat dalam menerjemahkan dari sebuah undang-undang, maka perlu Tergugat I dan Tergugat II sampaikan kembali dasar hukum terkait kewajiban Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang sebelumnya sudah disampaikan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya;
11. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dijelaskan dengan tegas dalam Pasal 16 Bahwa dalam menjalankan jabtannya, Notaris wajib:
- a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;

Halaman 18 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN

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)



- n. menerima magang calon Notaris
12. Bahwa sudah jelas dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris wajib “Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta”. jadi perlu Tergugat I dan Tergugat II memberikan pemahaman kepada Penggugat, bahwa fotocopi dari akta perjanjian pembiayaan yang diberikan dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat II merupakan SALINAN AKTA DARI AKTA PERJANJIAN PEMBIAYAAN NO. 147;
13. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” pada halaman 616-619:
- a. Salinan yang merupakan turunan dari suatu surat, hanya dapat dipercaya apabila sesuai dengan surat aslinya dan cara menguji adalah dengan menunjuk aslinya;
 - b. Jika salinan tersebut sesuai dengan aslinya maka nilai kekuatan pembuktiannya sama dengan kekuatan pembuktian surat aslinya, yaitu berkekuatan sebagai pembuktian yang sempurna dan mengikat;
 - c. Agar salinan yang hanya berupa permulaan pembuktian tulisan tersebut menjadi sempurna dan mengikat, salinan tersebut harus disesuaikan dengan aslinya atau sekiranya aslinya tidak ada lagi cara untuk membuktikan persamaan itu dapat dilakukan dengan bantuan alat bukti lain yaitu surat, saksi dan ahli.
14. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/ Sip/1974, “mengemukakan penerimaan fotokopi sebagai alat bukti jika disertai keterangan atau dengan cara apapun secara sah ternyata bahwa fotokopi-fotokopi tersebut sesuai dengan aslinya”;
15. Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II sampaikan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17/9/1998 juga menetapkan hal yang sama, bahwa fotokopi surat sebagai “alat bukti surat” yang tidak disertai atau dicocokkan dengan aslinya atau tanpa didukung oleh keterangan saksi dan/atau alat bukti lainnya, maka bukan termasuk alat bukti yang sah”;
16. Bahwa dari uraian berbagai alasan yang menjadi dalil gugatan yang disampaikan oleh Penggugat kepada para Tergugat merupakan suatu kurangnya pemahaman dan kurangnya membaca dari Penggugat, sehingga Tergugat I dan Tergugat II menilai dalam dalil gugatan point 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan 6 sudah jelas diatur berdasarkan UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2004 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS;

17. Bahwa Penggugat menyampaikan dalam dalil gugatannya pada point 7 dan 8 pada halaman 3 dan 4 bahwa “seharusnya minuta akta disimpan dan kerahasiaannya terjamin bisa tersebar keluar”. dalam gugatannya yang disampaikan Penggugat terlihat jelas kecerobohan dalam penulisan gugatan yang dibuat oleh Penggugat. Hal ini berdasarkan Penggugat mengatakan bahwa kerahasiaan dalam akta terjamin bisa tersebar keluar. Oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat II jelaskan kepada Penggugat bahwa berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris pada point b dikatakan bahwa “Notaris wajib membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris”;
18. Bahwa selanjutnya dijelaskan pada Pada 16 ayat 2 dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris bahwa “Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali”. Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
- a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
 - b. Akta penawaran pembayaran tunai;
 - c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - d. Akta kuasa;
 - e. Akta keterangan kepemilikan; dan
 - f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
19. Bahwa dalam point 7 dan 8 halaman 3 dan 4 penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Penggugat berasumsi dalam pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak dibacakan dan diberi penjelasan kepada Penggugat terkait Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 147, oleh karenanya Penggugat menilai bahwa Akta Perjanjian Pembiayaan nomor 147 cacat hukum. Dalil yang disampaikan oleh Penggugat tidak mendasar dan Penggugat kurangnya membaca dalam Undang-Undang. Untuk

Halaman 20 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN

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

memudahkan dan membantu Penggugat dalam membaca Undang-Undang, kembali Tergugat I dan Tergugat II jelaskan dalam Pasal 16 ayat 5 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dituliskan bahwa "Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris;

20. Bahwa dari beberapa dalil posita dalam gugatan yang disampaikan oleh Penggugat terlihat sangat ceroboh dalam memberikan uraian dan terlihat mengada-ada dengan unsur kebohongan. Dalam pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang telah dibuat dalam bentuk Akta otentik oleh Turut Tergugat telah dilakukan sesuai dengan prosedur berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
21. Sehingga dari uraian dalil gugatan Penggugat yang ingin membatalkan Akta Perjanjian Pembiayaan yang sampai turunannya Akta Hak Tanggungan No. 269/2018 tertanggal 22 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris PPAT Yunami, SH, M.Kn dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 790 /2018 tertanggal 02 Agustus 2018 merupakan dalil gugatan yang tidak memiliki dasar dan ilmu pengetahuan dalam peraturan tentang pertanahan. Karena dengan tegas Tergugat I dan Tergugat II sampaikan dalam pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan bukan dibuat oleh Notaris akan tetapi dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional, namun yang dibuat oleh Notaris adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan;
22. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada Posita halaman 8 yang mana pada gugatannya serta terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang sungguh tidak berdasar dan terkesan tidak mengetahui peraturan perundang-undangan yang berlaku, mungkin dikarenakan kurangnya kemampuan Penggugat dalam menerjemahkan suatu peraturan perundang-undangan dan dikarenakan itikad buruk dari Penggugat;

Halaman 21 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN

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)



23. Bahwa UU Hak Tanggungan telah diundangkan di Jakarta pada tanggal 9 April 1996, dan telah diumumkan dalam LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1996 NOMOR 42 sehingga demikian telah sah berlaku mengikat bukan terhadap Penggugat saja, akan tetapi bagi seluruh dan setiap warga Negara Indonesia;
24. Bahwa dalil Penggugat pada point 19 halaman 7 menyatakan pada pokoknya Penggugat tidak pernah merasa menjual kepada Tergugat IV maupun pihak manapun, hal ini membuktikan kebohongan yang sangat jelas yang disampaikan oleh Penggugat, berdasarkan dalil posita dalam gugatan pada point 12 halaman 6, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat berupaya menjual tanah dan bangunan sebesar Rp. 600.000.000 kepada Tergugat IV yang berminat karena pas bersebelahan rumahnya dengan Penggugat;
25. Bahwa Penggugat tidak paham pokok permasalahannya, karena Tergugat IV memperoleh hak atas tanah objek perkara berdasarkan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah dibebankan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 698/Firdaus sebagai jaminan atas pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II jika Penggugat lalai atau cidera janji dalam melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I dan Tergugat II;
26. Bahwa peralihan hak atas objek perkara dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yang dengan sangat jelas menyatakan bahwa apabila Penggugat telah Wanprestasi, maka Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut;
27. Bahwa dasar Tergugat I dan Tergugat II melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT, yang menyebutkan:
- a) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.
28. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai

Halaman 22 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah. Sehingga turut juga mementahkan dalil Penggugat pada halaman 6 angka 2 gugatan a quo;

29. Pada Penjelasan Umum nomor 9 dan Pasal 26 UU Hak Tanggungan sama sekali tidak ada kalimat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, dimana Penggugat dengan keyakinannya sendiri mengartikan, menganggap, menterjemahkan dan mendalilkan : "Bahwa pasal 6 UU Hak Tanggungan, atau pasal-pasal yang terkait dengan eksekusi hak tanggungan belum berlaku karena belum ada peraturan pelaksanaannya"

30. Fakta hukum telah sangat jelas dan terang benderang bahwa isi dan bunyi 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 van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).

Sehubungan dengan itu pada sertifikat 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.

Selain itu sertifikat 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-

Halaman 23 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



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.

31. 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 Pelaksanan 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.

32. Seandainya Penggugat mempunyai pemahaman sedikit saja atas maksud dari suatu kalimat, sebenarnya kalimat tersebut menjelaskan bahwa:

Sampai sebelum ada Undang-undang yang mengaturnya (nanti), maka perihal parate eksekusi atas Hypotheek 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 van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura), diberlakukan ketentuan atas eksekusi hak tanggungan sebagaimana ditentukan pada pasal 6 UU Hak Tanggungan dan pasal-pasal lain dalam UU Hak Tanggungan sepanjang mengatur tentang Eksekusi Hak Tanggungan;

33. Karena kurangnya pemahaman Penggugat dalam menginterpretasikan, menerjemahkan arti, makna dan terminologi suatu kalimat pada Undang-Undang Hak Tanggungan, maka yang terjadi adalah kesalahan yang sangat fatal, sehingga mengakibatkan seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Perkara a quo menjadi tidak relevan atau tidak ada artinya sama sekali, Oleh karenanya Tergugat I tidak perlu menanggapi satu-persatu dalil-dalil Penggugat, disamping banyak terjadinya pengulangan-



pengulangan, sehingga dalil-dalil gugatan pada setiap Posita dan Petitum gugatan Perbuatan Hukum yang diajukan oleh Penggugat menjadi terkesan tidak jelas/ kabur (Obscur Libel) dan bahkan membingungkan;

34. Namun demikian Tergugat I dengan hati-hati telah berhasil menangkap atau memahami maksud dalil-dalil dalam Posita dan Petitum gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat, dan oleh karenanya kemudian Tergugat I dan Tergugat II akan menguraikan tentang dasar-dasar hukum yang benar dan sempurna yang mendasari proses pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas; Tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik No 698/Firdaus yang terletak di Desa/Kelurahan Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai;

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

36. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II perlu meluruskan pemahaman Penggugat terkait dalil Penggugat pada poin 20 halaman 5, yang mendalilkan bahwa Penggugat hanya diberi waktu 5 (lima) hari untuk melunasi seluruh tunggakan kepada Tergugat I dan Tergugat II jelas sangat mengada-ada, karena jauh hari sebelum dilakukan lelang atas objek perkara terlebih dahulu diberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, sebagai berikut:

- 1) Surat Peringatan I tanggal 30 Mei 2018 Nomor: S-174/PNM-PMS/ULM-DLMS/V/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Surat Peringatan II tanggal 07 Juni 2018 Nomor: S-177/PNM-MES/DLMS/VI/2018;
- 3) Surat Peringatan III tanggal 11 Juni 2018 Nomor: S-188/PNM-PMS/DLMS/IX/2017;

Kemudian Tergugat I juga memberitahukan kepada Penggugat perihal penetapan jadwal lelang Nomor: S-336/WKN.02/KNL.01/2019 tanggal 12 Februari 2019 melalui surat dari Tergugat I Nomor : S-053/PNM-PMS/II/19 tanggal 14 Februari 2019 tentang "Surat Pemberitahuan Penetapan Jadwal Lelang" yang akan dilaksanakan tanggal 25 Februari 2019, sehingga dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan cukup waktu bahkan Tergugat diberikan toleransi waktu yang cukup lama untuk melaksanakan kewajiban kepada Tergugat I dan Tergugat II, di samping itu juga dilakukan pendekatan persuasif secara kekeluargaan kepada Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I dan Tergugat II;

37. Bahwa Tergugat I juga telah menerbitkan pengumuman lelang tidak sesuai dengan Pasal 53 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yang mana pengumuman lelang melalui surat kabar in casu diumumkan pada Harian Tribun Medan pada tanggal 18 Februari 2019, dalam pengumuman tersebut disebutkan dengan jelas dan rinci mengenai besaran nilai jual objek lelang, waktu dan tempat pelaksanaan lelang serta syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk pelaksanaan lelang. Sehingga dengan demikian dalil Penggugat pada point 21 halaman 8 yang berdalih tidak mengetahui sama sekali waktu pelaksanaan lelang dan juga harga lelang atas objek perkara sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali, terlebih lagi pengumuman lelang melalui surat kabar Harian Tribun Medan diantarkan langsung kepada Penggugat II;

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

a) Pasal 6 UU Hak Tanggungan:

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.

Halaman 26 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN

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)



- b) Pasal 11 (2) e. UU Hak Tanggungan:
janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- c) Pasal 14 ayat 2 dan 3 UU Hak Tanggungan:
(2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
(3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- d) Pasal 20 (1.a) dan (1.b) UU Hak Tanggungan
1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- e) Pasal 1 (4): PERATURAN MENTERI KEUANGAN, NOMOR 93 /PMK.06/2010, TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG ("PMK 93/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang") sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016:

Halaman 27 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



4. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

f) Pasal 5 PMK 93/2010 Jo PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

Lelang Eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.

g) Dan masih banyak Pasal-pasal lainnya dalam PMK 93/2010 Jo PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang terkait dan relevan mengatur tentang lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

39. BERDASARKAN DALIL-DALIL TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN BAHWA SELURUH TINDAKAN-TINDAKAN TERGUGAT I, KHUSUSNYA PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN DAN PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PEMBIAYAAN NOMOR 147 YANG DIBUAT OLEH NOTARIS DENILAH SHOFA NASUTION, SH., M.Kn DAN PROSEDUR PELELANGAN ASET JAMINAN HAK TANGGUNGAN SHM NOMOR: 698/FIRDAUS, DESA/KELURAHAN FIRDAUS, KECAMATAN SEI RAMPAH, KABUPATEN SERDANG BEDAGAI, PROPINSI SUMATERA UTARA, SELUAS 344 M2. TERDAFTAR ATAS NAMA KRISTINA SIPAYUNG (D/H SUTRISNO TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERJANJIAN KREDIT DAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.

Halaman 28 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



B. DEMI HUKUM TERGUGAT I DAN TERGUGAT II SAMA SEKALI TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT.

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada gugatannya, dan selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II akan menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang di dalilkan oleh Penggugat sebagai berikut:

a) Bertentangan dengan kewajiban hukum si Pelaku:

Tergugat I sama sekali tidak melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum, karena Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelang selaku pemegang Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 698/Firdaus berdasarkan kekuatan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 790/2018 dan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 Jo Peraturan Menteri keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Jo Peraturan Menteri keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang pelaksanaan lelang;

b) Melanggar hak Subjektif orang lain:

Demi Hukum Tergugat I dan Tergugat II tidak melanggar hak subjektif siapapun, termasuk Penggugat karena Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan lelang terhadap objek agunan Penggugat disebabkan karena wanprestasinya Penggugat yang tidak menjalankan kewajibanya membayar angsuran atas fasilitas pembiayaan yang diperoleh dari Tergugat II;

c) Melanggar kaidah tata susila;

Demi hukum tindakan Tergugat I dan Tergugat II tidak bertentangan sama sekali dengan kaidah tata susila dan norma kesopanan dalam masyarakat;

d) Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat, atau terhadap benda orang lain:

Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II dilaksanakan berdasarkan asas kepatutan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

2. Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat menunjukkan bahwa Penggugat bukanlah pihak yang beritikad baik. Dalil Penggugat tersebut telah memperlihatkan sifat asli Penggugat yang sama sekali tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghormati ketentuan Perjanjian Pembiayaan Nomor: 147 tanggal 19 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Denillah Shofa Nasution, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Tebing Tinggi yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I (Pasal 1320 Jo Pasal 1338 Jo Pasal 1238 KUHPerdata);

3. Bahwa untuk lebih memperjelas dalil-dalil Tergugat I, perlu Tergugat I 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:

1. Unsur adanya suatu perbuatan:

Dalam hal ini, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam Perjanjian Pembiayaan Nomor: 147 tanggal 19 Februari 2019 yang merupakan pelaksanaan hak dari Tergugat I dan Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 790/2018, yang dilakukan sebagai akibat dari Wanprestasinya Penggugat.

2. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam Perjanjian Pembiayaan Nomor 147 tanggal 19 Februari 2018 dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Sebagai akibat Wanprestasinya Penggugat terhadap Perjanjian Pembiayaan Nomor 147 tanggal 19 Februari 2018.
- b. Bahwa Tergugat I telah 3 (tiga) kali memberikan surat peringatan kepada Penggugat.
- c. Bahwa Tergugat I juga telah menyampaikan surat pemberitahuan penetapan jadwal lelang kepada Penggugat tertanggal 14 Februari 2019 Nomor: S-053/PNM-PMS/II/19;
- d. Bahwa Pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Tergugat I didasarkan pada Pasal 7 Perjanjian Pembiayaan Nomor: 147 tanggal 19 Februari 2018, serta Pasal 6, Pasal 14 ayat (2) dan (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU HT.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam Perjanjian

Halaman 30 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN

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

Pembiayaan Nomor 147 tanggal 19 Februari 2018 berupa tanah SHM No. 698/Firdaus dilakukan oleh Tergugat I sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang telah Tergugat I sampaikan pada butir-butir tersebut di atas.

4. Unsur adanya kerugian bagi korban:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam Perjanjian Pembiayaan Nomor 147 tanggal 19 Februari 2018 berupa tanah SHM No.698/Firdaus yang dilakukan oleh Tergugat I bukan merupakan perbuatan melawan hukum, melainkan atas dasar hukum yang kuat sebagaimana uraiannya telah Tergugat I sampaikan di atas.

5. Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena dengan tidak terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan kepada Tergugat I, maka kerugian apapun yang dialami oleh Penggugat tidak ada hubungannya dengan perbuatan Tergugat I

BAHWA BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA TERGUGAT I 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 I 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 I dan Tergugat II;
2. Menolak seluruh gugatan sebagaimana diajukan oleh Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*/ NO).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 31 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan demi hukum Tergugat I dan Tergugat II dalam pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan yang dibuat dalam bentuk Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 147 oleh Tergugat V merupakan Akta yang sah bersifat Otentik
3. Menyatakan demi hukum Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Tergugat I telah sah berdasarkan hukum melakukan lelang melalui perantara Tergugat III dan memutuskan Tergugat IV merupakan pemenang atas objek berupa: Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 698/Firdaus, yang terletak di Desa/Kelurahan Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai terdaftar atas nama Kristina Sipayung (d/h Sutrisno) seluas 344 m2 Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 27/Firdaus/2008 tanggal 10 Juli 2008;
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 Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya dan Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III.
2. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*Obscur Libel*)
 - 2.1 Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat berupa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas prosedur penjualan lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalil Para Penggugat tidak berlandaskan hukum dan tidak dapat menunjukkan secara nyata unsur perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat.
 - 2.2 Bahwa faktanya terdapat hubungan hukum keperdataan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dalam suatu perjanjian, yang dalam perjalanannya berkaitan dengan adanya akibat dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang terikat dalam

Halaman 32 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



perjanjian tersebut berupa wanprestasi. Dimana dalam perjanjian kredit tersebut, Tergugat III tidak terlibat atau terikat secara hukum.

2.3 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPdata, telah jelas diatur perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak di dalam perjanjian saja, tidak dapat merugikan pihak ketiga (dhi. Tergugat III). Sehingga penyelesaian permasalahan kredit yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I tidak memiliki keterkaitan dengan Tergugat III, oleh karena itu sudah sepatutnya Tergugat III tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo.

2.4 Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Para Penggugat telah keliru dengan mendudukan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara a quo, karena senyatanya Tergugat III tidak memiliki keterkaitan dengan pokok permasalahan perkara a quo.

2.5 Bahwa dengan merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dijelaskan bahwa "suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan orang lain sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima", maka semakin jelas dengan menjadikan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara a quo merupakan kekeliruan dari Para Penggugat karena antara Para Penggugat dan Tergugat III tidak terdapat hubungan hukum dalam bentuk apapun.

2.6 Bahwa dengan ketidakjelasan dalam merumuskan hubungan hukum dan posita dalam gugatan tersebut menyebabkan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas (Obscuur Libel). Untuk itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

3.1 Bahwa gugatan perkara a quo merupakan gugatan kurang pihak karena masih terdapat pihak yang terlibat dalam permasalahan tersebut, namun tidak diikuti sertakan atau dimasukkan kedalam perkara a quo yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai yang beralamat di Jalan Negara KM 57 Sei Rampah.

3.2 Bahwa dasar pertimbangan Para Penggugat perlu memasukkan Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai, karena pihak tersebut memiliki kewenangan dalam penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 790/2018 tanggal 2 Agustus 2018 dan Surat Keterangan Pendaftaran



Tanah (SKPT) Nomor 141/300-7/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 yang berkaitan dengan objek perkara a quo.

3.3 Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagaisebagai salah satu pihak dalam perkara a quo, Tergugat III berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat merupakan gugatan kurang pihak. Sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

4. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

4.1 Bahwa substansi gugatan Para Penggugat adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang diajukan oleh PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Pematang Siantar(in casu Tergugat I) selaku Penjual melalui Tergugat III atas objek jaminan berupa bidang tanah beserta bangunan dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 698/Firdaus atas nama Sutrisno.

4.2 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Juklak Lelang"), telah diatur bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.

4.3 Bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan: S-033/PNM-PMS/II/2019 tanggal 7 Februari 2019, yang ditandatangani oleh Yandri Marolly selaku Pimpinan Cabang dan Dedy Santana Zendrato selaku Kepala Remedial PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Pematang Siantar menyatakan bahwa PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Pematang Siantar bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau pidana dan membebaskan KPKNL Medan atau Pejabat Lelang dari segala tuntutan yang dilakukan oleh pihak manapun di kemudian hari.

4.4 Bahwa berdasarkan surat pernyataan di atas dan ketentuan peraturan-peraturan yang berlaku, maka PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Pematang Siantar selaku Penjual yang seharusnya bertanggung jawab atas adanya gugatan perdata a quo yang diajukan oleh Para Penggugat termasuk segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.

4.5 Bahwa Tergugat III memohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo dikarenakan konsekuensi hukum yang sekiranya harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditanggung oleh Tergugat III terkait proses lelang atas objek di atas telah beralih kepada PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Pematang Siantar selaku Penjual.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III.
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa dalam dalil Para Penggugat pada halaman 2 angka 2 gugatannya, Penggugat mengakui adanya hubungan keperdataan antara Para Penggugat selaku Debitur dengan PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Pematang Siantar Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Dolok Masihul (in casu Tergugat II) selaku Kreditur dalam Perjanjian Pembiayaan Nomor: 147 tanggal 19 Februari 2018.
4. Bahwa yang tertuang dalam Perjanjian Pembiayaan antara Para Penggugat dengan Tergugat II tersebut, memberikan jaminan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara seluas 344 m² dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 698/Firdaus tanggal 11 Juli 2008 atas nama Sutrisno.
5. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat dalam mengajukan gugatan yang khususnya ditujukan kepada Tergugat III adalah sehubungan dengan proses pelaksanaan lelang atas permohonan dari Tergugat I terhadap obyek jaminan berupa tanah dan bangunan dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 698/Firdaus tanggal 11 Juli 2008 atas nama Sutrisno.
6. Penetapan dan Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah demi hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.
 - 6.1 Bahwa Tergugat III membantah dan menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada halaman 6 angka 24, 25, halaman 7 angka 26 dan petitum halaman 8 angka 3 dan 4 yang pada intinya menyatakan perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yakni dengan cara diam-diam dan sembunyi-sembunyi mengajukan lelang atas hak tanggungan tanpa sepengetahuan penggugat kepada Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Medan (Tergugat III) yang dilakukan

Halaman 35 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersama-sama (adanya konspirasi) terlaksananya proses lelang (inkonstitusional) terhadap sertifikat hak milik no. 698 a.n.Sutrisno tertanggal 11 Juli 2018 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Serdang Bedagai.

- 6.2 Bahwa perbuatan Tergugat III yang melaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah sesuai dan didasarkan pada Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir kali dengan Staatsblad 1941:3), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah ("Undang-Undang Hak Tanggungan") dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 6.3 Bahwa sebagaimana diatur dengan tegas dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, bahwa penjual sebagai pemegang hak tanggungan atas objek gugatan a quo mempunyai hak untuk menjual Objek Gugatan a quo melalui pelelangan umum jika Debitur tidak membayar kewajiban utangnya. Selain itu, Penjual mempunyai wewenang untuk menjual objek gugatan secara lelang yang mana harus diajukan permohonan kepada Tergugat II dengan disertai dokumen persyaratan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 6.4 Bahwa dapat Tergugat III sampaikan, berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah diatur bahwa:
- "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."
- 6.5 Bahwa guna memperkuat bantahan Tergugat III di atas, perlu kiranya Tergugat III uraikan bahwa penetapan dan pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo yang dilaksanakan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.
- 6.6 Bahwa Tergugat I melalui surat yang ditandatangani oleh Yandry Maroly selaku Pemimpin Cabang dan Edi Sahputra Swares Rumahorbo selaku

Halaman 36 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN

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

Kepala Remedial Cabang PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Pematang Siantar Nomor: S-675/PNM.PMS/XII/2018 tanggal 28 Desember 2018 Perihal Permohonan Penetapan Jadwal dan Cara Pelaksanaan Lelang dan Penerbitan SKPT, mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat III didasarkan pada :

- a. Perjanjian Pembiayaan antara PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Pematang Siantar Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Dolok Masihul selaku Kreditur kepada Sutrisno selaku Debitur dengan Nomor: 147 tanggal 19 Februari 2018.
- b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 269/2018 tanggal 22 Juni 2018.
- c. Sertifikat Hak Tanggungan yang berkepala: "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Peringkat Pertama Nomor 790/2018 tanggal 2 Agustus 2018

6.7 Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat I selaku Penjual Lelang bermaksud menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pembayaran kredit dari hasil penjualan tersebut karena Para Penggugat selaku debitur tidak memenuhi kewajiban utangnya sesuai waktu yang telah ditetapkan. Sebelum mengambil keputusan untuk permohonan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Tergugat I telah memberikan surat peringatan kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya secara baik-baik melalui:

- a. Surat Peringatan I Nomor S-174/PNM-PMS/ULM-DLMS/IV/2018 tanggal 30 Mei 2018 yang ditujukan kepada Sutrisno beralamat di Dusun XI Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara.
- b. Surat Peringatan II Nomor S-177/PNM-PMS/ULM-DLMS/VI/2018 tanggal 07 Juni 2018 yang ditujukan kepada Sutrisno beralamat di Dusun XI Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara.
- c. Surat Peringatan III Nomor S-188/PNM-PMS/DLMS/IX/2017 tanggal 11 Juni 2018 yang ditujukan kepada Sutrisno beralamat di Dusun XI Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara.

6.8 Bahwa guna menerangkan hak atas objek tanah yang dilelang, dalam pelaksanaan lelang tersebut juga telah dilengkapi dokumen persyaratan

Halaman 37 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai Nomor: 141/300-7/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018, yang menerangkan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 698/Firdaus tanggal 11 Juli 2008 atas nama Sutrisno terikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 790/2018 tanggal 2 Agustus 2018 pada PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Dolok Masihul.

6.9 Bahwa oleh karena itu, Tergugat III telah meyakini permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Permohonan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut merupakan upaya Tergugat I selaku Kreditur dalam menyelesaikan perjanjian kredit/pembiayaan atas nama Para Penggugat selaku Debitur.

6.10 Bahwa sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat III menerbitkan Surat Nomor S-0009/WKN.02/KNL.01/2019 tanggal 03 Januari 2019 Perihal Penetapan Jadwal Lelang yang ditujukan kepada Pemimpin Cabang PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Pematang Siantar selaku Penjual.

6.11 Bahwa surat penetapan hari dan tanggal lelang tersebut menetapkan lelang atas objek jaminan di atas, "dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 06 Februari 2019 pukul 11.00 WIB (waktu server) dengan tempat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan dan jenis penawaran melalui internet".

6.12 Bahwa menindak lanjuti atas surat penetapan hari dan tanggal lelang dari Tergugat III, Tergugat I telah menerbitkan surat pemberitahuan penetapan jadwal lelang Nomor S-007/PNM-PMS/I/2019 tanggal 15 Januari 2019 yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Sutrisno yang beralamat di Dusun XI Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai.

6.13 Bahwa pengumuman atas pelaksanaan lelang a quo juga telah dilaksanakan oleh Tergugat I selaku Penjual melalui tempelan/selebaran pada tanggal 8 Januari 2019 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Tribun Medan tanggal 23 Januari 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

6.14 Bahwa dalam pelaksanaan lelang a quo, Pejabat Lelang telah menerbitkan Risalah Lelang Nomor 57/04/2019 tanggal 06 Februari 2019

Halaman 38 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN

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)



menyampaikan hasil dari pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran.

- 6.15 Bahwa pada kesempatan berikutnya, Tergugat I melalui surat yang ditanda tangani oleh Yandry Maroly selaku Pimpinan Cabang dan Dedy Santana Zendrato selaku Kepala Remedial Cabang PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Pematang Siantar Nomor: S-027/PNM-PMS/II/2019 tanggal 07 Februari 2019 Perihal Permohonan Penetapan Jadwal dan Cara Pelaksanaan Lelang Ulang, yang pada intinya mengajukan kembali pelaksanaan lelang atas objek jaminan perkara a quo kepada Tergugat III.
- 6.16 Bahwa kemudian Tergugat III membalas permohonan dari Tergugat I dengan menerbitkan Surat Nomor S-336/WKN.02/KNL.01/2019 tanggal 12 Februari 2019 Perihal Penetapan Jadwal Lelang Ulang, yang ditujukan kepada Tergugat I melalui Pimpinan PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Pematang Siantar. Penetapan hari dan tanggal lelang tersebut menetapkan pelaksanaan lelang ulang, "dilaksanakan pada hari Senin tanggal 25 Februari 2019 pukul 11.00 WIB (waktu server) dengan tempat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan dan jenis penawaran melalui internet."
- 6.17 Bahwa Tergugat I telah memberitahukan kepada Para Penggugat Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ulang melalui Nomor S-053/PNM-PMS/II/2019 tanggal 14 Februari 2019 yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Sutrisno yang beralamat di Dusun XI Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai. Pengumuman atas pelaksanaan lelang ulang juga telah dilaksanakan oleh Tergugat I selaku Penjual melalui surat kabar harian Tribun Medan tanggal 18 Februari 2020 sebagai Pengumuman Lelang.
- 6.18 Bahwa dalam pelaksanaan lelang ulang, Pejabat Lelang juga telah menerbitkan Risalah Lelang Nomor 128/04/2019 tanggal 25 Februari 2019 menyampaikan hasil dari pelaksanaan lelang tersebut terdapat 1 (satu) peserta lelang yang memenuhi persyaratan dan sah untuk ditetapkan sebagai pembeli lelang yaitu Kristina Sipayung (in casu Tergugat IV) yang mengajukan penawaran tertinggi terakhir sebesar Rp 305.000.000,00 (Tigatus lima juta rupiah).
- 6.19 Bahwa berdasarkan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa "lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang

Halaman 39 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



berlaku tidak dapat dibatalkan". Maka penetapan hasil pelaksanaan lelang pada Risalah Lelang Nomor 57/04/2019 tanggal 06 Februari 2019 dan Risalah Lelang Nomor 128/04/2019 tanggal 25 Februari 2019, adalah sah dan tidak dapat dibatalkan.

6.20 Bahwa karena pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku, maka petitum Para Penggugat yang menyatakan seluruh surat hasil lelang adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum sangat tidak berdasar dan harus ditolak.

6.21 Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah jelas dan nyata bahwa penetapan waktu lelang dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah transparan dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga sudah sepatutnya tindakan yang dilakukan oleh Tergugat III dianggap sah demi hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*).

7. Tergugat III menolak Tuntutan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang diajukan Para Penggugat.

7.1 Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil posita pada halaman 7 angka 27, yang pada intinya meminta Majelis Hakim perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas objek perkara a quo.

7.2 Bahwa terhadap objek perkara telah dibebani hak tanggungan sebagai jaminan atas perjanjian kredit sesuai Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 790/2018 tanggal 2 Agustus 2018 tercatat atas nama PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Dolok Masihul, sehingga tidak boleh dilakukan sita jaminan sebagaimana kaidah yang dapat dijumpai dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juni 1985 yang menegaskan bahwa barang jaminan yang telah dijadikan jaminan kredit kepada bank tidak dapat dikenakan sita jaminan.

7.3 Bahwa berdasarkan hal tersebut, permohonan sita jaminan Para Penggugat harus ditolak demi melindungi kepentingan pemegang agunan/kreditur selaku pihak yang diutamakan dalam perolehan pengembalian atas kredit yang telah dikeluarkan.

8. Tergugat III menolak Tuntutan atau Gugatan Para Penggugat yang menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)



8.1 Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil posita pada halaman 7 angka 29 serta petitum pada halaman 8 angka 8, yang pada intinya menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, dan peninjauan kembali.

8.2 Bahwa dapat Tergugat III sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
- dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

8.3 Bahwa setelah Tergugat III mencermati gugatan, Para Penggugat tidak menjelaskan alasan/dasar yang digunakan dalam memohon agar putusan perkara a quo dilaksanakan terlebih dahulu. Sehingga tidak ada kualifikasi yang dipenuhi oleh surat gugatan Para Penggugat yang menjadikan putusan atas perkara ini sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu

8.4 Bahwa selain hal tersebut, dalil dan petitum Para Penggugat tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi yang memeriksa dan memutus perkara a quo, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan



bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai /objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

8.5 Bahwa dalam perkara a quo Para Penggugat tidak menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek sengketa dan dengan demikian jelas bahwa tanpa disertainya pemberian jaminan dari Para Penggugat yang nilainya sama dengan objek sengketa tersebut, maka pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.

8.6 Bahwa dengan demikian, permohonan Para Penggugat berkaitan dengan tuntutan agar putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

9. Tergugat III menolak Tuntutan Ganti Rugi yang diajukan Para Penggugat.

9.1 Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada halaman 6-7 angka 25 dan petitum halaman 8 angka 5 yang meminta Majelis Hakim menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp620.000.000,00 (Enam ratus dua puluh juta rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp1.000.000.000,00 (Satu miliar rupiah).

9.2 Bahwa terhadap petitum Para Penggugat tersebut, dapat Tergugat III sampaikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, dengan tegas dinyatakan bahwa "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna".
- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 19K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa: "...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."



- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 556K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa “Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak.”
- d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 459K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan “Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar “uang ganti rugi” kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut.”
- e. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, dengan tegas dinyatakan bahwa “Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”.

9.3 Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai alasan yang jelas untuk menuntut ganti rugi secara tanggung renteng kepada Tergugat III dikarenakan tidak ada hubungan hukum keperdataan atas ganti rugi baik materiil maupun immaterial/moril. Serta tidak terdapat perbuatan dari Tergugat III yang merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Tergugat III.

9.4 Bahwa dalam posita maupun petitum gugatannya, tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil yang diajukan oleh Para Penggugat hanya didasarkan atas nilai taksiran yang ditetapkan sendiri oleh Para Penggugat. Bahwa tuntutan tersebut semakin membuktikan iktikad buruk Para Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo, dimana Para Penggugat terkesan ingin memanfaatkan pengadilan guna mencari keuntungan dengan seketika dari Tergugat III. Apalagi jelas-jelas sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa Tergugat III sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum ketika melaksanakan lelang.

9.5 Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat dikarenakan tuntutan Para Penggugat tersebut sangat berpotensi membebani keuangan negara dan tuntutan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak beralasan hukum serta telah terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III.

10. Tergugat III menolak Pembayaran Uang Paksa (*Dwangsom*) yang dituntut oleh Para Penggugat.

10.1 Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 7 angka 28 dan petitum halaman 8 angka 7 yang menuntut Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp500.000,00 (Lima ratus ribu rupiah) tiap hari keterlambatan memenuhi secara sukarela terhadap putusan perkara a quo.

10.2 Bahwa sesuai kaidah hukum yang berlaku berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, telah diatur:

“Uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang.”

10.3 Bahwa telah jelas dalam petitum gugatannya, Para Penggugat juga meminta Majelis Hakim untuk memutus agar Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immaterial/moril dengan total sebesar Rp1.620.000.000,00 (Satu miliar enam ratus dua puluh juta rupiah) secara tanggung renteng kepada Para Penggugat.

10.4 Bahwa dengan mempertimbangkan kaidah hukum pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak dalil Penggugat yang meminta pembayaran uang paksa (*dwangsom*), karena tuntutan Penggugat tersebut diajukan bersamaan dengan tuntutan untuk membayar sejumlah uang.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan Tergugat III dikeluarkan sebagai pihak;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 44 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



2. Menyatakan tindakan Tergugat III terkait pelaksanaan lelang objek perkara tanah dan bangunan yang terletak di Desa Firdaus Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara seluas 344 m² dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 698/Firdaus tanggal 11 Juli 2008 atas nama Sutrisno, bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 57/04/2019 tanggal 06 Februari 2019 dan Risalah Lelang Nomor 128/04/2019 tanggal 25 Februari 2019 sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan menolak permintaan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dari Para Penggugat terhadap objek perkara a quo;
5. Menyatakan menolak permintaan Para Penggugat agar putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
6. Menyatakan menolak tuntutan ganti rugi dan uang paksa (*Dwangsom*) sejumlah tertentu yang dimintakan Para Penggugat;
7. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

1. Tergugat IV adalah pemenang lelang Hak Tanggungan atas objek perkara berupa sebidang tanah dan bangunan SHM No.698, dengan luas 344m², yang terletak di Desa Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai;
2. Pernyataan Penggugat pada halaman 4 poin 12 dalam gugatannya tidaklah benar sama sekali, Penggugat II tidak pernah menawarkan rumah kepada Tergugat IV tetapi Penggugat II pernah mengungkapkan hendak meminjam uang sebesar Rp.100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) ke pada Tergugat IV karena Penggugat II mengatakan rumah tersebut hendak di lelang oleh Bank, tetapi Tergugat IV mengatakan tidak memiliki uang sebanyak nilai tersebut.
3. Pertanyaan Penggugat pada halaman 5 poin 19 dalam gugatannya tidaklah benar sama sekali, Penggugat berdalih bahwa Tergugat IV tiba tiba datang kerumah Penggugat dan mengatakan bahwa objek perkara sudah menjadi milik Tergugat IV dan menyuruh Penggugat mengosongkan adalah kebohongan besar, karena sebelum dilaksanakan lelang Tergugat IV tidak pernah datang sama sekali kerumah Penggugat II

Halaman 45 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



4. Bahwa setelah lelang dilaksanakan dan Tergugat IV dinyatakan sebagai pemenang lelang atas rumah Penggugat per-tanggal 25 Februari 2019. Seminggu setelah hasil lelang keluar Tergugat IV datang kerumah Penggugat bersama salah seorang Pegawai Tergugat II dan menyampaikan bahwa rumah Penggugat I dan II telah dilelang dan pemenang lelang Tergugat IV. Tergugat IV mengatakan jikaalau Penggugat II mau meninggalkan rumah tersebut dengan baik-baik Tergugat IV mau memberi uang sewa rumah selama 1 tahun dan memberi tolenransi kepada Penggugat untuk menghabiskan sisa dagangannya dalam waktu yang tidak lama, namun tidak mendapat respon yang berarti dari Penggugat.
5. Oleh karena perolehan hak atas tanah objek perkara didapatkan Trgugat IV dengan itikad baik melalui cara yang sah dan tidak bertentangan menurut Hukum, maka Tergugat IV haruslah dilindungi. Prinsipnya, pembeli yang beritikad baik harus dillindungi Undang-Undang(hukum).
6. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menyebutkan kriteri Pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum, sebagai berikut :
 - a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat /yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat)
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak
7. Yurisprudensi MA tanggal 28 Agustus 1976, dalam putusan No.821 K/SIP/1974 menegaskan iktikad baik memegang peran penting dalam jual beli dan kepastian hukum haruslah diberikan kepada pembeli yang beriktikad baik.
8. SEMA NO.7 tahun 2012 telah mengatur secara tegas:



“Pemegang hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak”.SEMA ini diperkuat oleh No.5 tahun 2014 dan berlaku diseluruh pengadilan umum di Indonesia.Kreditu pemegang Hak Tanggungan adalah ke-tiga yang beritikad baik,dan jika kreditur tersebut dinyatakan beritikad baik sehingga berhak melakukan lelang eksekusi,maka pembeli selaku pemenang lelang terhadap objek lelang aguman tersebut juga merupakan pihak ketiga yang wajib dilindungi oleh hukum sehingga sita jaminan tidak dapat diletakkan terhadap objek lelang yang telah laku terjual.

9. Bahwa tujuanTergugat IV membeli objek perkara melalui lelang Hak Tanggungan adalah untuk menjalankan usaha demi kelangsungan hidup Tergugat beserta anak-anak,dengan demikian tindakan Penggugat yang sampai saat ini masih menguasai objek yang merupakan hak milik Tergugat IV telah merugikan kepentingan Tergugat IV secara moril dan materil;
10. Untuk menghindari resiko kerugian Tergugat IV yang lebih jauh akibat tidak bisa menguasai objek tersebut,maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memerintahkan Penggugat untuk mengosongkan objek perkara;
11. Agar kepentingan hukum Tergugat IV selaku pembeli yang beritikad baik terlindungi,sementara objek masih dikuasai oleh Penggugat,dikhawatirkan nantinya Penggugat maupun pihak lain merusak objek perkara sehingga menimbulkan kerugian bagi Tergugat IV selaku pemilik atas objek sebagaimana SHM No.698/Firdaus,Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk meletakkan sita atas SHM No.698/Firdaus terdaftar atas nama Kristina Sipayung in casu Tergugat IVseluas 344 m2 sesuai Surat ukur No.27/Firdaus/2008 tanggal 10 Juli 2008 yang terletak di Desa Firdaus,Kecamatan Sei Rampah,Kabupaten Serdang Bedagai adalah sah dan berharga;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan bukti-bukti yang Tergugat IV sampaikan,mohon kepada Majelis Hukum yang menangani perkara dalam amarnya mengadili :

1. Menolak seluruh gugatan sebagaimana diajukan oleh Penggugat atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima(*niet onvankelijk verklaard*/No);
2. Menyatakan Tergugat IV adalah pihak yang beritikad baik dan harus dilindungi hukum;



3. Menyatakan Tergugat IV pemenang lelang yang sah melalui perantaraan Tergugat II atas objek berupa: Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 698/Firdaus, yang terletak di Desa /Kelurahan Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai terdaftar atas nama Kristina Sipayung(d/h Sutrisno) seluas 344 m2 Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 27/Firdaus/2008 tanggal 10 Juli 2008;
 4. Meletakkan sita atas sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 698/Firdaus, yang terletak di Desa /Kelurahan Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai terdaftar atas nama Kristina Sipayung(d/h Sutrisno) seluas 344 m2 Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 27/Firdaus/2008 tanggal 10 Juli 2008 adalah sah dan berharga;
 5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yg timbul
- ATAU
- Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dengan putusannya Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Tbt tanggal 27 Oktober 2020 telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.212.000,00 (dua juta dua ratus dua belas ribu rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan Akte Banding tertanggal 9 Nopember 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tebing Tinggi, Pembanding semula Penggugat I telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Tbt tanggal 27 Oktober 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding I, II semula Tergugat I, II pada tanggal 24 Nopember 2020, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 25 Nopember 2020, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 19 Nopember 2020, kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 18 Nopember 2020 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Turut Terbanding semula Penggugat II pada tanggal 13 Nopember 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat I telah mengajukan memori banding pada tanggal 14 Desember 2020 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada tanggal 14 Desember 2020 serta telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 22 Desember 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 29 Desember 2020, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 13 Januari 2021, kepada Terbanding IV, V semula Tergugat IV, V pada tanggal 16 Desember 2020, dan kepada Turut Terbanding semula Penggugat II pada tanggal 16 Desember 2020;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 14 Januari 2021 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada tanggal 15 Januari 2021 serta telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat I pada tanggal 5 Februari 2021, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 20 Januari 2021, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 21 Januari 2021, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 20 Januari 2021, kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 18 Januari 2021 dan kepada Turut Terbanding semula Penggugat II pada tanggal 19 Januari 2021;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 4 Februari 2021 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada tanggal 10 Februari 2021 serta telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat I pada tanggal 24 Februari 2021, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 23 Februari 2021, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 26 Februari 2021, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 15 Februari 2021, kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 11 Februari 2021 dan kepada Turut Terbanding semula Penggugat II pada tanggal 10 Februari 2021;

Menimbang, bahwa sebelum berkas Perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Medan, Jurusita Pengadilan Negeri Tebing Tinggi memberitahukan, kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat I pada tanggal 14 Desember 2020, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 24

Halaman 49 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN

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)



Nopember 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 Nopember 2020, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 25 Nopember 2020, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 19 Nopember 2020, kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 18 Nopember 2020 dan kepada Turut Terbanding semula Penggugat II pada tanggal 13 Nopember 2020 agar datang ke Pengadilan Negeri Tebing Tinggi untuk mempelajari berkas Perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pemeritahuan dilaksanakan sebagaimana terdapat pada Relas Pemberitahuan Untuk Mempelajari Berkas Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Tbt tanggal 27 Oktober 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada halaman 65 Alinea ke-4 menyatakan ***"...bahwa Para PENGGUGAT tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya tentang tindakan dan perbuatan Para Tergugat yang bersifat melawan hukum yang berakibat menimbulkan kerugian bagi Para Pengugat..."***.
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukum putusannya yang pada intinya menyatakan sebagai berikut :
 - PEMBANDING/PENGGUGAT I tidak mampu membuktikan perbuatan Para Terbanding merupakan cacat administrasi sehingga mengakibatkan dokumen-dokumen yang di terbitkan oleh Para Terbanding mengandung cacat hukum dan perbuatan Para Terbanding dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kuasa Hukum Para Tergugat telah mampu membuktikan dalil bantahannya bahwa tindakan PARA TERGUGAT/PARA TERBANDING adalah tindakan dan perbuatan yang berdasar dan sah menurut hukum;
- 3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dalam pertimbangan hukum putusannya tersebut hanya bersifat performa belaka, padahal PEMBANDING/PENGGUGAT I telah mampu membuktikan perbuatan Para Tergugat/ Para Terbanding adalah merupakan cacat administrasi sehingga dokumen-dokumen yang dibuat oleh PARA TERBANDING/PARA TERGUGAT cacat hukum dan harus dibatalkan demi hukum, perbuatan tersebut dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum;
- 4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada putusan nya halaman 59 alinea 7 menyatakan *"Menimbang.. Selanjutnya berdasarkan Pasal 16 ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris (UU 2/2014) disebutkan bahwa " pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isi nya **dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh Penghadap, saksi dan notaris**"*;
- 5. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada putusan nya halaman 60 alinea 2 menyatakan *" Menimbang bahwa berdasarkan bukti T-I & TI-3 berupa Perjanjian Pembiayaan No. 147 diketahui bahwa Akta Perjanjian tersebut sesuai dengan bunyi yang tertera telah dilakukan di hadapan Notaris dan dihadiri 2 (dua) orang Saksi yaitu Nona Maharani dan Nyonya Aisyah Sinaga dan akta tersebut telah dibacakan oleh Notaris di hadapan para Penghadap dan Saksi-saksi serta pada lembar terakhir akta tersebut sudah dibubuhi tanda tangan Notaris"*
- 6. Bahwa PEMBANDING/PENGGUGAT I dan TURUT TERBANDING/PENGGUGAT II tidak pernah bertemu dengan TERBANDING V sewaktu penandatanganan Akta Perjanjian Pembiayaan No. 147, apalagi mendengar TERBANDING V membacakan isi dari akta Perjanjian Pembiayaan tersebut kepada PEMBANDING/PENGGUGAT I dan PEMBANDING/PENGGUGAT I tidak pula pernah menghendaki agar akta Perjanjian Pembiayaan tersebut tidak dibacakan oleh Terbanding V, **yang**

Halaman 51 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



mana secara terang dan jelas tidak ada tercantum kehendak untuk tidak dibacakan dalam penutupan akta yakni vide. Bukti P-2, dan Bukti T-I & TII-3. Sebagaimana diatur pada Pasal 16 ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris (UU 2/2014);

7. Bahwa sebagaimana bukti P-2 yaitu Fotocopy Minuta Akta Perjanjian Pembiayaan No. 147, jika diteliti lebih cermat ternyata pada Bukti P-2 tersebut ***tidak ada terdapat paraf Notaris (ic.Terbanding V) maupun paraf saksi-saksi***, sebagaimana ketentuan yang harusnya dipenuhi pada *Pasal 16 ayat (7) Undang Undang No. 2 Tahun 2014*, hal ini sangat kontradiktif dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi yang telah diuraikan diatas;
8. Bahwa seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi mengulas juga ketentuan pada pasal 16 ayat (8) Undang-undang No. 2 Tahun 2004 yang berbunyi *"Ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala akta, komparasi, penjelasan pokok Akta secara singkat dan jelas, serta penutup akta. Yang mana ketentuan tersebut tidak dilaksanakan oleh Terbanding V;*
9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka Terbanding V tidak melaksanakan dan menjalankan kewajiban nya sebagai Notaris, sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga Akta Perjanjian Pembiayaan No. 147 yang dikeluarkan oleh Terbanding V mengandung cacat hukum, tidak sah dan batal sebagai Akta Otentik;
10. Bahwa proses pembuatan Akta Perjanjian Pembiayaan No. 147 yang dibuat oleh Terbanding V yang mengandung cacat hukum sudah tentu berdampak terhadap akta turunannya Akta Hak Tanggungan No.269 /2018 tertanggal 22 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris Yunami, S.H., MKn dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 790/2018 tertanggal 02 Agustus 2018;
11. Bahwa telah berulang kali PEMBANDING/PENGUGAT I meminta SALINAN Akta Perjanjian Pembiayaan No. 147 kepada TERBANDING II/TERGUGAT II, namun tidak pernah diberikan oleh TERBANDING II/TERGUGAT II, malah yang diberikan oleh TERBANDING II/TERGUGAT II kepada PEMBANDING/PENGUGAT I adalah sebagaimana vide. Bukti P-2 (fotocopy Minuta Akta Perjanjian Pembiayaan No. 147);



12. Bahwa perbuatan TERBANDING II/TERGUGAT II yang tidak mau memberikan SALINAN Akta Perjanjian Pembiayaan No.147 yang dikeluarkan oleh TERBANDING V/TERGUGAT V menimbulkan tanda Tanya bagi PEMBANDING/TERBANDING II, padahal salinan akta tersebut merupakan hak PEMBANDING/PENGGUGAT II selaku penghadap dan debitur, seolah-olah ada sesuatu yang hendak ditutup-tutupi oleh TERBANDING II/TERGUGAT II;
13. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dalam putusan nya pada halaman 61 alinea 4 menyatakan “ *Menimbang, bahwa atas kelalaian Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat I dan Tergugat II telah memperingatkan Para Penggugat untuk membayar tunggakannya melalui surat peringatan....*”;
14. Bahwa surat peringatan sebagaimana Vide Bukti T-I, TII-7, TII-8, TII-9, Bukti TIII-4a, TIII-4b, TIII-4c yang dimaksud oleh Majelis Hakim pada putusannya, menegaskan PEMBANDING/PENGGUGAT I serta TURUT TERGUGAT/PENGGUGAT II **sama sekali tidak pernah menerima Surat Peringatan tersebut**, adapun Bukti T-I, TII-7, TII-8, TII-9, Bukti TIII-4a, TIII-4b, TIII-4c yang diperlihatkan dipersidangan menurut dugaan PEMBANDING/PENGGUGAT I **merupakan surat yang direkayasa dibuat dan dibubuhkan tanggal mundur yang mana seolah-olah surat tersebut benar ada dan pernah diberikan sebelumnya kepada PEMBANDING/PENGGUGAT I**;
15. Bahwa terungkap fakta dipersidangan, Terbanding I dan Terbanding II tidak ada menunjukkan dan membuktikan bahwa surat peringatan sebagaimana vide. Bukti T-I, TII-7, TII-8, TII-9, Bukti TIII-4a, TIII-4b, TIII-4c telah diterima oleh PEMBANDING/PENGGUGAT I, yang mana seharusnya Terbanding I dan Terbanding II menunjukkan tanda terima surat yang ditandatangani oleh PEMBANDING/PENGGUGAT I maupun TURUT TERBANDING/PENGGUGAT II dan/atau menunjukkan resi pengiriman surat peringatan tersebut ke Alamat kediaman domisili PEMBANDING/PENGGUGAT I;
16. Bahwa oleh karena PEMBANDING/PENGGUGAT I tidak pernah menerima surat peringatan sebagaimana dimaksud Bukti T-I, TII-7, TII-8, TII-9, Bukti TIII-4a, TIII-4b, TIII-4c, maka seharusnya Terbanding I dan Terbanding II memberikan surat peringatan terlebih dahulu kepada



PEMBANDING/PENGGUGAT I sebelum mengajukan permintaan lelang kepada TERBANDING III/TERGUGAT III;

17. Bahwa perbuatan TERBANDING I dan TERBANDING II yang tidak pernah memberikan surat peringatan kepada PEMBANDING/PENGGUGAT I tentu berdampak tidak dapat dinyatakan PEMBANDING/PENGGUGAT I telah melakukan perbuatan wanprestasi sebagai mana Hal ini sesuai yurisprudensi **Mahkamah Agung No 852/K/Sip/1972**, yang pada intinya memiliki kaidah hukum sebagai berikut:
"Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita (somas). Oleh karena somasi dalam perkara ini belum dilakukan, maka pengadilan belum dapat menghukum Para Tergugat/Pembanding telah melakukan wanprestasi, oleh sebab itu gugatan penggugat/terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima."
18. Bahwa berdasarkan yurisprudensi **Mahkamah Agung No 852/K/Sip/1972** tersebut, maka PEMBANDING/PENGGUGAT I belum dapat dinyatakan sebagai pihak yang melakukan wanprestasi sehingga pelaksanaan lelang terhadap jaminan Perjanjian Pembiayaan yang dilakukan oleh TERBANDING I/TERGUGAT I, TERBANDING II/TERGUGAT II DAN TERBANDING III/TERGUGAT III mengandung cacat hukum, maka pelaksanaan lelang terhadap jaminan Perjanjian Pembiayaan yang dijalankan oleh TERBANDING III/TERGUGAT III haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
19. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dalam perkara aquo sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti surat yang telah diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT I, sehingga pertimbangan hukum putusan tersebut tidak berdasar hukum sama sekali;
20. Bahwa terhadap Bukti Surat PEMBANDING/PENGGUGAT I ajukan yaitu sebagaimana dimaksud Bukti P-1 s/d Bukti P-3, majelis hakim pada putusan nya halaman 60 alinea I menyatakan mengutip Putusan Mahkamah Agung Nomor 112K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 yaitu *"disebutkan bahwa fotokopi surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan (perdata)";*



21. Bahwa adapun Bukti P-1 adalah berupa Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 698 yang mana telah diagunkan sebagai jaminan terhadap pinjaman fasilitas kredit dalam bentuk kredit modal kerja yang dimohonkan Pembanding/PENGGUGAT I kepada TERBANDING II, yang mana saat ini ASLI Sertipikat tersebut berada dalam penguasaan Terbanding II sebagai jaminan kredit, namun didepan persidangan TERBANDING II telah memperlihatkan ASLI sebagaimana dimaksud Bukti P-1, sehingga Bukti P-1 telah terbukti secara sempurna menurut hukum;
22. Bahwa Bukti P-II merupakan FOTOCOPY **MINUTA** Akta Perjanjian Pembiayaan No. 147 yang telah dibubuhkan tanda tangan oleh Penghadap yaitu PEMBANDING/PENGGUGAT I, TERBANDING II/TERGUGAT II dan TURUT TERBANDING/PENGGUGAT II, namun pada Bukti P-II tersebut tidak ada ditandatangani oleh TERBANDING V/TERGUGAT V dan SAKSI-SAKSI, adapun ASLI Minuta Akta berada pada Terbanding V;
23. Bahwa Bukti P-III adalah merupakan FOTOCOPY surat permohonan Restrukturisasi oleh TURUT TERBANDING/PENGGUGAT II kepada pimpinan PT. PNM UlaMM yang telah dikirimkan ke kantor TERBANDING I maupun TERBANDING II, sehingga sebagaimana ASLI surat P-III telah dikirimkan dan berada pada TERBANDING I maupun TERBANDING II;
24. Bahwa seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi meneliti dan mencari kebenaran sesungguhnya dan tidak menilai secara kaca mata kuda tentang Bukti-bukti dan saksi yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT I, yang jelaslah tidak mungkin ASLI Surat sebagaimana Bukti P-1, P-2 dan P-3 berada pada PEMBANDING/PENGGUGAT I, melainkan berada pada TERBANDING I/TERGUGAT I, TERBANDING II/TERGUGAT II dan TERBANDING V/TERGUGAT V;
25. Bahwa PEMBANDING/PENGGUGAT I melalui TURUT TERBANDING/PENGGUGAT II dengan itikad baik dan harapan besar mengajukan Permohonan Restrukturisasi kredit pembiayaan kepada Terbanding I dan Terbanding II **Vide. bukti P-3**;
26. Bahwa **Restrukturisasi kredit** adalah upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Restrukturisasi yang dilakukan antara lain melalui:

- penurunan suku bunga
- perpanjangan jangka waktu kredit
- pengurangan tunggakan bunga kredit
- pengurangan tunggakan pokok kredit
- penambahan fasilitas kredit
- konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara

Dalam perbankan, Restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit; dan
- debitur memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi.

27. Bahwa Restrukturisasi juga telah diatur dalam Undang-undang no. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan UU No.10 tahun 1998 PBI No.7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 dan SE BI No.7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 tentang Kualitas Aktiva Produktif PBI no.2/15/PBI/2000 tanggal 12 Juni 2000 tentang perubahan Surat Keputusan Direksi bank Indonesia No.31/150/Kep/Dir tanggal 12 Nopember 1998 tentang Restrukturisasi Kredit SE BI no.7/190/DPNP/IDPnP tanggal 26 April 2005, dan SE BI no.7/319/DPNP/IDPnP tanggal 27 Juni 2005 tentang Kebijakan Restrukturisasi Kredit, PP no.14 tahun 2005 yang diubah dengan PP no.3 tahun 2006 tentang Tata Cara Penyelesaian Piutang Negara/Daerah, maka oleh karena itu PEMBANDING/PENGGUGAT I dan TURUT TERBANDING/PENGGUGAT II selaku Debitur berhak mengajukan Restrukturisasi yang dilindungi oleh Undang-undang;

28. Bahwa Permohonan Restrukturisasi yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT I melalui TURUT TERBANDING/PENGGUGAT II sebagaimana **vide bukti P-3**, sangat disayangkan TERBANDING I dan TERBANDING II menolak permohonan Restrukturisasi PEMBANDING/PENGGUGAT I tersebut tanpa memberikan alasan jelas, padahal tidak terdapat alasan yang dapat ditolaknya permohonan PEMBANDING/PENGGUGAT I tersebut menurut Undang-Undang dan peraturan berlaku;

Halaman 56 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN

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)



29. Bahwa penolakan yang dilakukan oleh Terbanding I dan Terbanding II tersebut jelas lah sangat bertentangan dengan prinsip visi dan misi PT. Permodalan Nasional Madani, karena didirikan sebagai bagian dari solusi strategis pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan dan pemerataan ekonomi masyarakat dan menjadi lembaga pembiayaan terkemuka dalam meningkatkan nilai tambah secara berkelanjutan bagi Usaha Mikro Kecil, Menengah dan Koperasi (UMKMK) yang berlandaskan prinsip-prinsip Good Corporate Governance (GCG) atau Tata Kelola Perusahaan yang Baik. Menjalankan berbagai upaya, yang terkait dengan operasional perusahaan, untuk meningkatkan kelayakan usaha dan kemampuan wirausaha para pelaku bisnis UMKMK. Membantu pelaku UMKMK untuk mendapatkan dan kemudian meningkatkan akses pembiayaan UMKMK kepada lembaga keuangan baik bank maupun non-bank yang pada akhirnya akan meningkatkan kontribusi mereka dalam perluasan lapangan kerja dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Meningkatkan kreatifitas dan produktivitas karyawan untuk mencapai kinerja terbaik dalam usaha pengembangan sektor UMKMK;
30. Bahwa terhadap penolakan Permohonan Restrukturisasi yang dilakukan oleh Terbanding I dan Terbanding II, menyebabkan kerugian materiil yang sangat besar dialami oleh PEMBANDING/PENGGUGAT I dan juga TURUT TERBANDING/PENGGUGAT II, dengan tidak diberikannya kesempatan kepada PEMBANDING/PENGGUGAT I untuk dapat menyelesaikan kewajibannya melalui program restrukturisasi tersebut, sehingga menyebabkan asset milik PEMBANDING/PENGGUGAT I yang menjadi agunan Perjanjian Pembiayaan terlelang melalui pelelangan yang dilaksanakan oleh Terbanding III, yang mana dimenangkan/terjual kepada Terbanding IV selaku peserta lelang tunggal;
31. Bahwa berdasarkan uraian-uraian jurisdi atas jelas PEMBANDING/PENGGUGAT I telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bawasanya tindakan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT/PARA TERBANDING yang mengeluarkan Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 147 tanpa pernah dibacakan kepada penghadap dan tidak pernah diberikannya surat peringatan kepada PEMBANDING/PENGGUGAT I dan TURUT TERGUGAT/PENGGUGAT II serta tetap melaksanakan lelang yang mengandung cacat hukum, maka perbuatan PARA TERBANDING/ PARA TERGUGAT bertentangan dan tidak



sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, dan dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum (ONRECHT MATIGE DAAD);

32. Bahwa berdasarkan hal tersebut telah nyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dalam memeriksa dan mengadli perkara aquo telah salah dan keliru membenarkan dalil-dalil PARA TERBANDING/PARA TERGUGAT yang menyatakan PARA TERBANDING/PARA TERGUGAT mampu membuktikan dalil-dalil sanggahan nya sehingga putusan dalam perkara aquo tidak layak untuk dipertahankan dan haruslah dibatalkan demi hukum;

33. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yuridis diatas, maka PEMBANDING/PENGGUGAT I telah mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya, kemudian selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berkenan untuk mengabulkan gugatan PEMBANDING/PENGGUGAT I untuk seluruhnya;

Bahwa berdasarkan seluruh hal-hal tersebut diatas maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Telah Salah Dan Keliru Memberikan Pertimbangan Hukum Putusan Dalam Perkara Aquo Dengan Tidak Mempertimbangkan Fakta-Fakta Hukum Yang Diajukan Di Persidangan terutama yang diajukan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT I ;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian dan argumentasi yuridis diatas, sangat berdasar menurut hukum PEMBANDING/PENGGUGAT I untuk keberatan atas Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi tersebut, sehingga akhirnya PEMBANDING/PENGGUGAT I mohon kepada Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadli perkara ini menerima permohonan banding PEMBANDING/PENGGUGAT I dan kemudian berkenan kiranya memutuskan perkara ini dengan amar sebagai berikut :

- Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding PEMBANDING/PENGGUGAT I untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi No. 23/Pdt.G/2020/PN.Tbt tertanggal 27 Oktober 2020;

---MENGADILI SENDIRI---

1. Mengabulkan Permohonan PEMBANDING/PENGGUGAT I untuk seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Batal dan tidak sah Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 147 yang cacat hukum yang dibuat oleh Notaris PPAT Denilah Shofa Nasution, SH.,M.Kn (Terbanding V/TergugatV) :
3. Menyatakan perbuatan dan sikap yang dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I bersama-sama dengan Terbanding II/Tergugat II dalam mengajukan pelaksanaan lelang kepada Terbanding III/Tergugat III dengan satu peserta lelang yakni Terbanding IV adalah Perbuatan Melawan Hukum (*On Recht Matigde Daad*);
4. Menyatakan seluruh surat hasil lelang adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menghukum Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/Tergugat III dan Terbanding V/Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar Ganti Rugi (kerugian Materiil dan Kerugian Moriil) kepada Penggugat akibat timbulnya perkara ini sebesar Rp1.620.000.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh juta rupiah);
6. Menghukum Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/Tergugat III dan Terbanding IV/Tergugat IV dan siapa saja yang menerima hak dari proses pelaksanaan lelang aquo untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/Tergugat III membayar uang paksa (*Dwang soom*) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya kepada para Penggugat apabila Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/Tergugat III lalai dalam melaksanakan isi amar putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan Putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (*Uit Voerbaar Bijvoorraad*) meskipun PARA TERBANDING/PARA TERGUGAT mengajukan Gugatan, Perlawanan, Banding ataupun Kasasi ;
9. Menghukum Para Terbanding/ Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan kontra memori banding, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Halaman 59 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



1. Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat I untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (NietOntvankelijkVeklaard);
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor: 23/Pdt.G/2020/PT Tbt tanggal 27 Oktober 2020 yang dimohonkan banding;
3. Menyatakan tindakan Terbanding III / Tergugat III terkait pelaksanaan lelang objek perkara tanah dan bangunan yang terletak di Desa Firdaus Kecamatan Sei Serampah Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara seluas 344 m² dengan alas hak berupa sertifikat Hak Milik Nomor 698/Firdaus tanggal 11 Juli 2008 atas nama Sutrisno, bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan risalah Lelang Nomor 57/04/2019 tanggal 06 Februari 2019 dan Risalah Lelang Nomor 128/04/2019 tanggal 25 Februari 2019 sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan menolak permintaan Pembanding/Penggugat I agar putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (UitvoerbaarBijVoorraad);
6. Menyatakan menolak tuntutan ganti rugi dan uang paksa (dwangsom) sejumlah tertentu yang dimintakan Pembanding/Penggugat I;
7. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini seluruhnya kepada Pembanding/Penggugat I

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Tbt tanggal 27 Oktober 2020 yang dimohonkan bandingnya tersebut;
3. Menyatakan demi hukum pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan yang dibuat dalam bentuk Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor 147 oleh Tergugat V merupakan Akta yang sah bersifat otentik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Terbanding I telah sah berdasarkan hukum melakukan lelang melalui perantara Terbanding III dan memutuskan Terbanding IV merupakan pemenang atas objek berupa:
 - Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan sertifikat Hak Milik Nomor 698/Firdaus, yang terletak di Desa/Kelurahan Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai terdaftar atas nama Kristina Sipayung (d/h Sutrisno) seluas 344 m² Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 27/Firdaus/2008 tanggal 10 Juli 2008;
5. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Pemandang;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor: 23/Pdt.G/2020/PN Tbt tanggal 27 Oktober 2020, serta memori banding dari Kuasa Hukum Pemandang semula Penggugat I dan kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding III semula Tergugat III serta Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I, ternyata tidak ada fakta yang dapat mengubah putusan oleh karena itu Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan memori banding dan kontra memori banding seperti terurai diatas, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama maka Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan Pemandang semula Penggugat I dalam memori bandingnya baik tentang eksepsi maupun pokok perkara telah dipertimbangkan dalam putusan dan Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam mengambil keputusan;

Halaman 61 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



Menimbang, bahwa ternyata memori banding adalah pengulangan dari jawaban, dan telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dengan benar serta tidak ditemukan hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama, maka memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan alasan hukum didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri serta dianggap telah tercantum pula dalam putusan di Tingkat Banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Negeri Tebing Tinggi Nomor: 23/Pdt.G/2020/PN Tbt tanggal 27 Oktober 2020, dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Pembanding semula Penggugat I dinyatakan ditolak maka Pembanding semula Penggugat I berada pada pihak yang kalah sehingga berdasarkan Pasal 192 (1) Rbg biaya yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat peradilan dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat pada Pengadilan Tingkat Banding di tetapkan sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini:

Memperhatikan Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* (BW) Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Peraturan Menteri Keuangan 27/PMK.06/2016 Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat I tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor: 23/Pdt.G/2020/PN Tbt tanggal 27 Oktober 2020 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa tanggal 13 April 2021 oleh BAHTERA PERANGIN ANGIN, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, AROZIDUHU WARUWU,

Halaman 62 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., M.H. dan Drs. ARIFIN, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 19 April 2021 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim Anggota serta HISAR SIMARMATA, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Pembanding, Para Terbanding dan Turut Terbanding maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

AROZIDUHU WARUWU, S.H., M.H. BAHTERA PERANGIN ANGIN, S.H., M.H.

ttd

Drs. ARIFIN, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd

HISAR SIMARMATA, S.H.

Perincian biaya perkara :

1.	Meterai putusan	Rp. 10.000,-
2.	Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
3.	<u>Biaya Pemberkasan</u>	<u>Rp.130.000,-</u>
J u m l a h		Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 63 dari 63 Putusan Nomor 45/Pdt/2021/PT MDN