



PUTUSAN

Nomor 26/Pdt.G/2024/PA.Sgr.



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN AGAMA SINGARAJA

Memeriksa dan mengadili perkara perdata agama pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

PENGGUGAT, berkedudukan di Kabupaten Buleleng. Dalam hal ini memberi kuasa kepada Maulana Yusman Sukardi S.H., Advokat/Pengacara yang berkantor di "MY SUKARDI ASSOCIATE", yang beralamat di Jalan Danau Sriang, Lingk Ketapang, Kelurahan Lelateng, Kecamatan Negara Jembrana Bali. Email: MYSLawfirm212@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Oktober 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Singaraja Nomor xxxxxxxx pada tanggal 22 Januari 2024, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;
melawan

TERGUGAT I yang beralamat di Kabupaten Buleleng. Dalam hal ini memberi kuasa kepada: Wilmartin Manoppo dkk, selaku Legal Officer pada Tergugat I Tbk. Nomor Telepon 082228882980 Email: kikyapriliyan@gmail.com. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Singaraja Nomor xxxxxxxx pada tanggal 7 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

TERGUGAT II, yang berkedudukan di Kabupaten Buleleng. Dalam hal ini memberi kuasa kepada: Aloysius Yanis Dhaniarto dkk, yang mengambil domisili hukum di Kantor Biro Advokasi Kementerian Keuangan Republik

Halaman 1 dari 12 Halaman Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PA.Sgr



Indonesia, beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 15
Kementerian Keuangan, Jalan Dr. Wahidin Nomor 1
Jakarta Pusat, Negara Republik Indonesia cq.
Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI cq.
Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq.
Wilayah DJKN Bali dan Nusa Tenggara cq. Tergugat
II beralamat di Jalan Udayana Gedung Keuangan
Negara Nomor 10 Singaraja Nomor Telepon:
082118747010 Email: hikpknlsingaraja@gmail.com.
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13
Februari 2024 yang telah didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Agama Singaraja Nomor
xxxxxxx pada tanggal 1 Maret 2024 selanjutnya
disebut sebagai **TERGUGAT II**;

TERGUGAT III, tidak bekerja, beralamat di Kabupaten Buleleng. Dalam
hal ini memberi kuasa kepada I Nyoman Renaldi
Mahardika S.H., M.Kn., C.Me, C.NSP. dkk,
Advokat/Pengacara yang berkantor di "FIRMA
HUKUM BIMA BRILIANT SAKTI, yang beralamat di
Jalan Srikandi Blok 1, Nomor 6, Desa Sambangan,
Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng-Bali.
Nomor Telepon: 087800077333/087800077333
Email: renaldimahardikamkn@gmail.com.
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24
Januari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Agama Singaraja Nomor xxxxxxxx pada
tanggal 25 Januari 2024 selanjutnya disebut sebagai
TERGUGAT III;

Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III selanjutnya disebut sebagai
Para Tergugat;
Pengadilan Agama tersebut;
Telah memeriksa dan mempelajari berkas perkara;
Telah mendengarkan keterangan Para Pihak di muka sidang;
Telah memeriksa alat bukti di persidangan;

Halaman 2 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 17 Januari 2024 yang terdaftar secara *e-court* pada Pengadilan Agama Singaraja, Nomor 26/Pdt.G/2024/PA.Sgr, tanggal 22 Januari 2024 sebagaimana dalam berkas perkara, dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

1) DALAM POKOK PERMASALAHAN

- 1.1 Bahwa Tergugat 1 melalui tergugat 2 melelang objek sengketa yang terjual kepada Tergugat 3 dengan harga yang tidak wajar karena sangat rendah;
- 1.2 Bahwa rendahnya harga tersebut dapat dilihat dengan pertimbangan sebagai berikut:
 - a) Tergugat menjual objek sengketa secara murabahah kepada penggugat dengan harga Rp1.238.680.191.93 (satu miliar dua ratus tiga puluh delapan enam ratus delapan puluh ribu seratus sembilan puluh satu sembilan puluh tiga rupiah);
 - b) Sebagaimana skema akad murabahah bahwasanya Tergugat membeli objek sengketa dari pemilik lahan yang kemudian dijual kepada Penggugat dalam hal ini Tergugat pada tahun 2015 membayar kepada pemilik lahan sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
 - c) harga beli objek sengketa pada tahun 2015 senilai Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dimana nilai mata uang dipengaruhi oleh inflasi rata-rata Indonesia 5 persen per tahun maka nilai uang Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) di tahun 2015 akibat pengaruh inflasi di tahun 2024 nilainya menjadi 45 persen lebih besar yaitu senilai dengan Rp1.160.000.000,00 (satu miliar seratus enam puluh juta rupiah);
 - d) Letak objek sengketa berada di kawasan wisata Kabupaten Buleleng yang bersebelahan dengan vila-vila dimana pertumbuhan infrastruktur pariwisata khususnya di Bali akan memberikan pertumbuhan nilai atas tanah di kawasan pariwisata;

Halaman 3 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

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

- e) Merujuk pada peraturan Bank Indonesia terkait dengan LTV untuk menjamin pelunasan hutang maka maksimal pemberian kredit 70% dari nilai agunan berdasarkan hal tersebut plafon kredit sebesar Rp800.000.000,00 apabila merujuk ketentuan peraturan Bank Indonesia maka jaminan agunan harusnya bernilai Rp1.040.000.000,00 (satu miliar empat puluh juta rupiah);

Berdasarkan hal tersebut obyek sengketa ditawarkan dengan nilai limit penawaran sebesar Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah) sehingga terjual dengan harga Rp432.109.976,00 (empat ratus tiga puluh dua juta seratus sembilan sembilan ratus tujuh enam);

2) DALAM PROVISI

Bahwa Tergugat III sangat potensial untuk mengajukan eksekusi rill pengosongan dengan segenap kerendahan hati Penggugat mohon agar diputus terlebih dahulu melalui Majelis Hakim untuk sementara waktu agar Ketua Pengadilan Agama Singaraja dapat menunda eksekusi obyek sengketa rumah yang menjadi tempat tinggal bagi keluarga Penggugat satu satunya di mana rumah tersebut dihuni 2 orang tua penggugat juga ada 5 anak dan seorang cucu yang tidak tahu harus pindah ke mana untuk itu demi rasa kemanusiaan sebelum perkara dilanjutkan ke pokok perkara, sekali lagi Penggugat dengan kerendahan hati mohon kepada Majelis Hakim agar menunda sementara waktu apabila ada eksekusi pengosongan terhadap tempat tinggal Penggugat karena tidak tahu harus pindah dan tinggal di mana dan mengijinkan penggugat menempati rumahnya setidaknya tidaknya sampai gugatan Aquo memperoleh kekuatan hukum tetap. Disamping itu untuk menghindari kerugian Penggugat yang lebih besar.

3) DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa selanjutnya Penggugat akan menyampaikan pokok-pokok perkara yang merupakan suatu kesatuan dan tidak terpisahkan dalam perkara ini (*mutatis mutandis*) guna meyakinkan yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa mengadili dan memutus perkara ini dalam mempertimbangkan dasar-dasar hukumnya;
2. Bahwa Penggugat merupakan nasabah Tergugat I (Tergugat I) merupakan Bank Umum Syariah yang mendapatkan Pembiayaan sebesar Rp800.000.000,00 [delapan ratus juta rupiah] sebagaimana yang tertuang

Halaman 4 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Akad Pembiayaan Murabahah dengan jangka waktu selama 60 bulan terhitung.

3. Bahwa struktur Pembiayaan sebagai berikut;

- a) Jenis transaksi ; Murabahah
 - b) Harga beli ; Rp800.000.000,00
 - c) Margin ; Rp438.680.191,93
 - d) Harga Jual ; Rp1.238.680.191,93
 - e) Angsuran Pendahuluan ; Rp350.000.000,00
- Dst....

4. Bahwa Penggugat menyerahkan 2 (dua) objek jaminan yang mana menjadi satu sebagaimana disebut dalam akad dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad-akad tersebut. Adapun objek jaminan yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I adalah berupa:

- a) Sertifikat Hak Milik Nomor: SHM nomor xxxxxxxxx dengan luas tanah 160 m²;
- b) Sertifikat Hak Milik Nomor; SHM nomor xxxxxxxxx dengan luas tanah 240 m²

Keduanya atas nama Pemilik Objek Jaminan terletak di Kabupaten Buleleng. (Obyek Sengketa)

5. Bahwa Penggugat baru menyadari telah melakukan kesalahan fatal dalam melakukan akad tersebut di mana Penggugat berani membayar kepastian dengan ketidakpastian, diawal saat melakukan akad tanggal jatuh tempo dan jumlah pembayaran telah dipastikan namun sebaliknya sebagaimana diketahui bersama rejeki tidaklah dapat dipastikan baik besarnya dan kapan mendapatkannya. Dan Tergugat sedari awal mengerti akan hal tersebut untuk itu Tergugat meminta jaminan kepada Penggugat;

6. Bahwa benar akhirnya atas kekhilafan dan kesalahan fatal tersebut Penggugat Terjebak dalam jerat hutang jangankan untuk membayar pokoknya untuk bayar bunga syariah [margin] tidak bisa, namun justru dalam kondisi penggugat yang demikain sulit digunakan oleh Tegugat untuk meraup keuntungan secara berlebih yang tidak sah dalam praktik lelang yang menurut syariat haram hukumnya untuk dilakukan oleh umat Islam;

Halaman 5 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa atas kondisi Penggugat yang tidak dapat membayar pokok dan bunga syariah [margin] sebagaimana yang diperjanjikan dalam akad Tergugat melakukan lelang atas obyek yang menjadi agunan;
 8. Bahwa Jual beli model lelang (*muzayyadah*) dalam hukum Islam adalah boleh mubah. Namun segala bentuk rekayasa curang untuk mengeruk keuntungan tidak sah dalam praktik lelang dikategorikan para ulama dalam praktik *najasy* (komplotan/trik kotor lelang) yang diharamkan Nabi saw. (H.R. Bukhari dan Muslim);
 9. Bahwa untuk mencegah adanya penyimpangan syariah dan pelanggaran hak, norma dan etika dalam praktik lelang maupun praktek jual beli yang lain, syariat Islam memberikan panduan dan kriteria umum sebagai garis petunjuk di antaranya.
 - a) Transaksi dilakukan oleh pihak yang cakap hukum atas dasar saling sukarela (*'an taradlin*).
 - b) Objek lelang atau barang yang diperjualbelikan harus halal dan bermanfaat.
 - c) Kepemilikan penuh pada barang atau jasa yang dijual.
 - d) Kejelasan dan transparansi barang atau jasa yang dilelang atau yang diperjualbelikan tanpa adanya manipulasi seperti *window dressing* atau lainnya.
 - e) Kesanggupan penyerahan barang dari penjual kepada Pembeli.
 - f) Kejelasan dan kepastian harga yang disepakati tanpa berpotensi menimbulkan perselisihan.
 - g) Tidak menggunakan cara yang menjurus kepada kolusi dan suap untuk memenangkan lelang dan tawar-menawar harga.
- Sementara lelang dalam perkara aquo hanya poin b saja yang terpenuhi bagaimana mungkin akan menghasilkan kemanfaatan bagi pihak pihak terkait

KECURANGAN DALAM PELAKSANAAN LELANG

10. Bahwa sebagaimana termuat dalam risalah lelang nomor xxxxxxxxx tertanggal 18 Oktober 2023 oleh Tergugat II agunan dilelang dengan harga limit Rp430.000.000,00 lelang dibuka dan hanya ada 1 orang peminat yaitu Tergugat III umur 30 tahun dan masih belum bekerja dengan harga lelang yang terbentuk hanya lebih tinggi Rp2.109.976,00

Halaman 6 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga limit penawaran. hal ini menunjukkan bahwa pemenang lelang telah dikondisikan begitu juga dengan harga telah disepakati antara Tergugat I dengan Tergugat III sebelum lelang dilaksanakan yang merupakan praktik *najasy* (komplotan/trik kotor lelang), hal mana berbanding terbalik dengan tujuan lelang *muzayadah* untuk mendapatkan harga tertinggi sebagaimana dilakukan Rasulullah untuk membantu kaum muslimin sehingga tidaklah mungkin akan terbentuk harga tertinggi hanya dengan seorang peserta karena tidak ada kompetisi persaingan dalam penawaran harganya sebagaimana tujuan dan maksud dari pelaksanaan lelang;

11. Bahwa menentukan harga jual lelang sangat tidak wajar karena harga terlalu rendah, berikut pertimbangannya;

- a) Harga yang ditetapkan sangat murah, perbandingan dapat dilihat merujuk pada struktur pembiayaan poin b harga beli Rp800.000.000,00 dengan harga lelang sebesar Rp430.000.000,00 dalam murabahah Bank membeli dan dibayarkan langsung oleh Tergugat kepada pemilik tanah yang kemudian dijual kepada debiturnya dengan tambahan margin. sehingga jelas tahu harga sebenarnya,
- b) Harga Rp. 800.000.000,00 merupakan harga ditahun 2015 sepatutnya hal yang berlaku umum di masyarakat harga tanah naik setiap tahunnya, khususnya daerah Bali kenaikannya sangat berpengaruh dari sektor pariwisata lonjakan kenaikan bisa sampai dengan 400% sebagaimana disampaikan ketua DPD Ketua DPD letak obyek agunan Penggugat dikawasan pariwisata pantai Kabupaten Buleleng kawasan vila dengan perkembangan pembangunan fasilitas infrastruktur pendukung untuk kawasan pariwisata;
- c) Dari waktu pembelian sampai dengan saat ini adalah hampir 10 tahun apabila pertambahan nilai dihitung hanya dari inflasi rata-rata Indonesia sebesar 5% telah ada kenaikan harga sebesar 50%;
- d) Ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan to Value terkait LTV [loan to value] untuk jenis kredit pembiayaan ditetapkan pemberian pembiayaan paling tinggi 70% dari dari nilai agunannya hal ini menunjukkan agunan pembiayaan

Halaman 7 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diberikan 30 persen lebih tinggi harganya dari jumlah pembiayaan yang diterima sebesar Rp800.000.000,00 confirm dengan harga yang tercatat dalam sertifikat Hak Tanggungan berbunyi untuk menjamin pelunasan hutang sampai dengan Rp1.000.000.000,00 yaitu 125% dari jumlah pinjaman

Berdasarkan hal hal tersebut diatas nilai penetapan harga lelang sebesar Rp430.000.000,00 sangatlah tidak wajar dan penuh siasat kecurangan untuk *memanipulasi* barang dagangan yang berupa obyek yang menjadi agunan penggugat untuk dijual jauh lebih rendah dari harga yang semestinya

12. Bahwa menurut jumhur ulama memakruhkan jual beli dengan proses lelang, karena bisa mengandung unsur-unsur atau trik-trik penipuan dan persekongkolan untuk *memanipulasi* barang dagangan.
13. Dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010 memberikan kontruksi hukum terkait nilai limit khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah /dan bangunan sebagai berikut:
 - a. Penetapan nilai limit, berdasarkan:

Penilaian oleh penilai; dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya.

penaksiran oleh penaksir/tim penaksir. Berasal dari intern pemohon lelang/pemilik barang.
 - b. Nilai Limit Pada Lelang Noneksekusi Sukarela Atas Barang Tetap Berupa Tanah Dan/Atau Bangunan Ditetapkan Oleh Pemilik Barang, Berdasarkan Hasil Penilaian Dari Penilai.
 - c. Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
 - d. Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai

Halaman 8 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

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)



Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

14. Bahwa sebagaimana risalah lelang atas obyek yang dilelang tidak ada menyebut penetapan harga dilakukan oleh tim penilai independent Adalah perbuatan yang zhalim menjual barang orang lain dengan seenaknya dan sangat murah padahal dia tau harga belinnya Rp800.000.000,00 yang kemudian dia jual dengan harga; Rp1.238.680.191.93 kepada Penggugat di saat Penggugat dalam kondisi sulit bukannya membantu memberikan solusi justru dengan memanfaatkan wewenangnya dengan menjual rumah penggugat dengan hanya dengan harga Rp430.000.000,00;
15. Bahwa perbuatan Tergugat dalam menentukan harga limit lelang yang tidak mendapatkan persetujuan dari Penggugat sebagaimana pada poin "b" diatas dan jauh dibawah harga pasar sangat merugikan Penggugat serta melanggar hak-hak Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa kerugian yang nyata dialami dengan menentukan harga limit secara sepihak dapat diuraikan sebagai berikut:

16.1 KERUGIAN MATERIAL

Keseluruhan luas tanah milik Para Penggugat adalah seluas 400 M2; Harga pasar terendah tanah di Kabupaten Buleleng Sebesar Rp Rp100.000.000/are sedangkan nilai tertinggi adalah Rp.200.000.000/are sehingga apabila diambil nilai rata-rata/nilai antara adalah sebagai berikut $Rp200.000.000,00 + Rp100.000.000,00$ dibagi 2 = $Rp150.000.000,00/are$ Nilai Jual tanah milik Penggugat sesuai dengan harga pasar adalah sebesar $4 \times Rp150.000.000,00 = Rp600.000.000,00$;

Di atas tanah tersebut masih ada bangunan toko yang baru saja selesai dibangun yang menghabiskan biaya Rp200.000.000,00 Perhitungan Kerugian materiil apabila obyek hanya dihargakan Rp430.000.000,00 maka terdapat selisih $Rp600.000.000,00 + Rp200.000.000,00 = Rp.800.000.000$ dikurangi Rp430.000.000,00 yaitu Rp370.000.000,00;

16.2 KERUGIAN IMMATERIAL

Halaman 9 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Harga jual tanah tersebut dari tergugat kepada penggugat senilai Rp1.238.680.191,93 merupakan keuntungan potensial bagi Penggugat namun menjadi kerugian yang sangat potensial saat asset tersebut dijual dengan harga Rp430.000.000,00 dengan kerugian sebesar Rp1.238.680.191,93 - Rp430.000.000 = Rp808.680.191,93;

17. Bahwa perbuatan lelang (*muzayyadah*) yang dilakukan dengan cara cara curang sebagaimana tersebut diatas dengan mengkondisikan pemenang lelang dengan harga yang sangat rendah maka lelang yang tidak sesuai syari'ah haruslah dinyatakan batal demi hukum;

Berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut di atas mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim perkara *Aquo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

4) PETITUM

(7.1) DALAM PROVISI

1. Mengabulkan tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menunda eksekusi riil pengosongan sampai gugatan *Aquo* memperoleh kekuatan hukum tetap.

(7.2) DALAM POKOK PERKARA

3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan hasil lelang Sebagaimana termuat dalam risalah lelang nomor xxxxxxxx tertanggal 18 Oktober 2023 batal demi hukum
6. Memerintahkan kepada tergugat II untuk membatalkan hasil lelang yang termuat didala Risalah Lelang nomor xxxxxxxx tertanggal 18 Oktober 2023
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar Kerugian materiil dan immateriil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp1.178.680.191,93 sejak putusan ini dibacakan apabila hasil lelang tidak dibatalkan
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 10 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

KEHADIRAN PARA PIHAK

Bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah dipanggil secara resmi dan patut sehingga pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Para Tergugat diwakili Kuasa Hukumnya telah hadir di persidangan, baik secara langsung di muka sidang maupun secara elektronik;

IDENTITAS DAN SURAT KUASA

Bahwa Majelis Hakim telah memeriksa identitas dan kelengkapan Surat Kuasa Khusus berupa fotokopi Surat Kuasa Khusus, Berita Acara Pengambilan Sumpah, dan Kartu Tanda Pengenal Advokat yang masih berlaku serta dapat menunjukkan aslinya dan ternyata sesuai sehingga Kuasa Hukum Penggugat dan Para Tergugat dapat beracara dalam perkara *a quo*;

Bahwa Penggugat telah menyerahkan asli surat gugatan yang telah dicocokkan dengan surat gugatan yang diunggah dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), yang ternyata sesuai;

UPAYA DAMAI DAN MEDIASI

Bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Para Tergugat, namun tidak berhasil;

Bahwa Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat III telah menempuh proses mediasi dengan Mediator Hakim Ana Faizah, S.H., M.H., sementara Tergugat II tidak pernah hadir dalam proses mediasi, meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut, dan sebagaimana laporan mediator tanggal 4 Maret 2024, proses mediasi tersebut, ternyata tidak berhasil didamaikan;

PENETAPAN JADWAL PERSIDANGAN (*COURT CALENDER*)

Bahwa setelah Majelis Hakim menerima laporan mediasi tidak berhasil, Ketua Majelis tanpa melakukan pembacaan gugatan secara langsung, menetapkan jadwal persidangan untuk acara penyampaian jawaban, replik, duplik, pembuktian, simpulan, dan pengucapan putusan yang disampaikan kepada Pihak Penggugat dan Para Tergugat melalui Domisili Elektronik. Jadwal persidangan tersebut juga telah dijelaskan kepada Para Pihak pada sidang

Halaman 11 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertama dan telah ditetapkan serta disampaikan secara elektronik kepada Para Pihak yang berperkara setelah laporan mediasi dinyatakan tidak berhasil;

JAWABAN TERGUGAT I (TERGUGAT I)

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 4 Maret 2024 sebagaimana berkas perkara yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui Tergugat I secara tegas.

Gugatan Seharusnya Diajukan ke Pengadilan Negeri Buleleng Bukan di Pengadilan Agama Singaraja (Kompetensi Absolut)

1. Bahwa Tergugat I dan Penggugat terikat dalam perjanjian penyediaan fasilitas pembiayaan yang digunakan oleh Penggugat yang tertuang dalam akad pembiayaan Al Murabahah Nomor: xxx tanggal 07 Agustus 2015 dengan limit pembiayaan sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) selama maksimal 60 bulan (5 tahun), yang diterbitkan oleh notaris Notaris, Sarjana hukum, Notaris di Singaraja, Bali.

2. Bahwa berdasarkan akad, apabila terjadi perselisihan di antara para pihak maka Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut pada Pengadilan Negeri Buleleng sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 yang berbunyi sebagai berikut:

"Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menfasirkan bagian-bagian dan isi atau terjadi usaha penyelesaian perbedaan pendapat atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan akad ini, maka Nasabah dan Bank akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah mufakat.

Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini Nasabah dan Bank sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada Pengadilan Negeri di Kabupaten Buleleng untuk memberikannya, menurut tata cara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di badan tersebut".

Halaman 12 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas seharusnya Penggugat mengajukan gugatan perkara perdata *a quo* pada Pengadilan Negeri Buleleng Bukan melalui Pengadilan Agama Singaraja. Dengan demikian cukup beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Singaraja menyatakan tidak berwenang mengadili perkara *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaring*).

Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libels*)

1. Bahwa gugatan perkara perdata *a quo* yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang *premature*. Adapun alasan Tergugat I adalah sebagai berikut:
- a. Bahwa yang menjadi pokok perkara adalah keberatan dari Penggugat terhadap lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I atas agunan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I yaitu:
- i. SHM no. xxxxxxxx/Kabupaten Buleleng atas nama Pemilik Objek Jaminan seluas 160 M2 yang telah diikat secara yuridis sempurna dengan SHT No.xxxxxxxx berdasarkan APHT No.xxxxxxxx tanggal 5 November 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, Bali;
- ii. SHM no. xxxxxxxx/Kabupaten Buleleng atas nama Pemilik Objek Jaminan seluas 240 M2 yang telah diikat secara yuridis sempurna dengan SHT No.xxxxxxxx berdasarkan APHT No.xxxxxxxx tanggal 5 November 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, Bali;
- b. Bahwa dikarenakan Penggugat telah *wanprestasi* terhadap akad-akad pembiayaan yang mengikat Penggugat dan Tergugat I, maka Tergugat I sebagai penerima Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berhak untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan melalui lelang serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
- c. Bahwa Penggugat mendaftarkan gugatan perkara *a quo* di kepaniteraan Pengadilan Agama Singaraja bertujuan untuk menghalangi pelaksanaan eksekusi pengosongan oleh Tergugat III,



sedangkan faktanya Tergugat III belum melaksanakan eksekusi pengosongan sebagaimana yang didalilkan Penggugat;

- e. Dengan demikian pada saat Penggugat mendaftarkan gugatan di kepaniteraan Pengadilan Agama Singaraja pada tanggal 22 Januari 2024 Register No.26/Pdt.G/2024/PA.Sgr agunan milik Penggugat (*in casu* SHM Nomor xxxxxxxxx dan SHM xxxxxxxxx) belum dilakukan eksekusi pengosongan oleh Tergugat III, maka berdasarkan Pasal 195 ayat (6) dan 270 HIR upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Penggugat adalah perlawanan bukan gugatan. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.697K/Sip/1975 tanggal 31 Agustus 1977 yang berbunyi sebagai berikut:

"Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi sebelum pelelangan dilaksanakan".

2. Dengan demikian gugatan Penggugat atas perkara perdata *a quo* adalah gugatan yang cacat formil dan untuk itu Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I. Namun demikian terlebih dahulu Tergugat I akan menerangkan terlebih dahulu kronologis fasilitas pembiayaan yang diterima Penggugat;
- 2 Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam akad pembiayaan Al Murabahah Nomor: xxx tanggal 07 Agustus 2015 dengan limit pembiayaan sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) selama maksimal 60 bulan (5 tahun), yang diterbitkan oleh notaris Notaris, Sarjana Hukum, Notaris di Singaraja, Bali;
- 3 Bahwa fasilitas pembiayaan dimaksud pada butir 2 di atas telah dicairkan dan diterima dengan baik oleh Penggugat dan digunakan oleh Penggugat sebagaimana yang tercantum dalam Akad Murabahah. Oleh karena itu, dengan telah diterimanya pembiayaan dari Tergugat I maka Penggugat memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran kewajiban pokok, margin, angsuran maupun biaya-biaya lainnya kepada Tergugat I;

Halaman 14 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



- 4 Untuk menjamin tertibnya pembayaran kewajiban tersebut, Penggugat menyerahkan jaminan berupa:
 - a. SHM no. xxxxxxxxx/Kabupaten Buleleng atas nama Pemilik Objek Jaminan seluas 160 M2 yang telah diikat secara yuridis sempurna dengan SHT No.xxxxxxxx berdasarkan APHT No.xxxxxxxx tanggal 5 November 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, Bali;
 - b. SHM no. xxxxxxxxx/Kabupaten Buleleng atas nama Pemilik Objek Jaminan seluas 240 M2 yang telah diikat secara yuridis sempurna dengan SHT No.xxxxxxxx berdasarkan APHT No.xxxxxxxx tanggal 5 November 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, Bali;
- 5 Bahwa seiring berjalannya waktu Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I atau telah wanprestasi terhadap ketentuan sebagaimana yang telah disepakati dalam Pasal 4 Akad Murabahah yang berbunyi sebagai berikut:

“Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah seluruh utangnya kepada Bank sebagaimana tersebut pada Pasal 2 Akad ini dalam jangka waktu 60 (enam puluh) bulan terhitung dari tanggal akad ini ditandatangani, dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan jadwal angsuran yang ditetapkan dalam Surat Sanggup untuk membayar, dan lunas pada saat jatuh tempo”;
- 6 Bahwa selain telah wanprestasi terhadap Pasal 4 Akad Murabahah, Penggugat juga melanggar ketentuan yang tercantum dalam Surat Sanggup (Promes) No. xxxxxxxxx, tanggal 03 Agustus 2015. (selanjutnya disebut sebagai “Surat Sanggup”) yang mana dalam Surat Sanggup telah dicantumkan secara rinci angsuran yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I;
- 7 Bahwa dalam perjalanannya Penggugat oleh karena usahanya, akibatnya tidak dapat membayar kewajibannya, sehingga Tergugat I sesuai ketentuan yang berlaku melayangkan Surat Peringatan kepada Penggugat sebagai berikut:

Halaman 15 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Peringatan I (Pertama) Nomor.xxxxxxxx tanggal 15 Februari 2021.
 - b. Surat Peringatan II (kedua) Nomor.xxxxxxxx tanggal 26 Februari 2021.
 - c. Surat Peringatan III (ketiga)/Terakhir Nomor.xxxxxxxx tanggal 29 Maret 2021.
- 8 Bahwa dalam dalil Gugatannya Penggugat telah mengakui tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I karena sedang mengalami kesulitan di dalam mengembangkan usahanya, berdasarkan Pasal 36 jo Pasal 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bahwa mengingat Penggugat tidak memenuhi kewajiban membayar angsuran sesuai dengan akad pembiayaan Al Murabahah Nomor: xxx tanggal 07 Agustus 2015 dengan limit pembiayaan sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) selama maksimal 60 bulan (5 tahun), yang diterbitkan oleh notaris Notaris, Sarjana hukum, Notaris di Singaraja, Bali, maka Penggugat terbukti melakukan ingkar janji kepada Tergugat I. Terbukti oleh karena itu, berdasarkan Pasal 38 KHES, Tergugat I berhak melelang terhadap agunan untuk melunasi kewajiban Penggugat kepada Tergugat I.
- 9 Bahwa dengan telah wanprestasinya Penggugat maka Tergugat I sebagai Kreditur berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari nasabah dan/atau utang nasabah kepada Bank berdasarkan Pasal 8 AKAD Murabahah akad pembiayaan Al Murabahah Nomor: xxx tanggal 07 Agustus 2015 oleh notaris Notaris, Sarjana hukum, Notaris di Singaraja, Bali, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran atau surat lainnya apabila nasabah (*in casu* Penggugat) tidak melaksanakan pembayaran atas kewajibannya kepada Tergugat I.
- 10 Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, sampai dengan saat ini Penggugat tidak dapat melunasi kewajibannya kepada Tergugat I. Oleh karena itu, Tergugat I mengajukan surat permohonan untuk dilakukan lelang atas Objek Hak Tanggungan yang terdaftar atas nama Penggugat dan hasil penjualan atas Objek Hak Tanggungan tersebut akan digunakan untuk melunasi utang/kewajiban Penggugat kepada Tergugat I.

Halaman 16 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11 Bahwa Surat Permohonan Lelang yang diajukan oleh Tergugat I tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 11 Ayat (1) PMK Nomor 27/2016 yang berbunyi:

“Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang”.

12 Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatan pada halaman 3 butir e yang menyatakan

“.....Apabila merujuk ketentuan peraturan Bank Indonesia maka jaminan agunan harusnya bernilai Rp1.040.000.000,00 (Satu milyar empat puluh juta rupiah)”.

Adapun alasan Tergugat I adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa apabila Penggugat meyakini nilai jual atas Objek Hak Tanggungan adalah sebesar Rp1.040.000.000,00 (Satu milyar empat puluh juta rupiah) maka Penggugat harus membuktikan hal tersebut dengan data-data yang mendukung dalil Penggugat.
- b. Bahwa di dalam menetapkan nilai jual atau Nilai Limit terhadap Objek Hak Tanggungan (*in casu* SHM Nomor xxxxxxxx dan SHM Nomor xxxxxxxx) merupakan kewenangan Penilai atau Penaksir. Hal ini sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 44 ayat (1) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/Pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai “PMK NOMOR 27/2016”) yang berbunyi sebagai berikut.

Pasal 44 ayat (1) PMK NOMOR 27/2016:

“Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. Penilaian oleh Penilai; atau*
- b. Penaksiran oleh Penaksir.”*

Pasal 44 ayat (3) PMK NOMOR 27/2016:

“Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk curator untuk benda seni dan benda antik atau kuno”.

Halaman 17 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

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)



- c. Bahwa berdasarkan ketentuan butir b di atas, penetapan Nilai Limit atas SHM Nomor xxxxxxxxx dan SHM Nomor xxxxxxxxx untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah sebesar Rp430.000.000,00 (Empat Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) sebagaimana yang tercantum dalam Surat No. xxxxxxxxx, tanggal 15 Agustus 2023, perihal: Harga Limit Agunan yang Akan Dilelang.
- d. Bahwa penentuan Nilai Limit yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan Pasal 49 PMK NOMOR 27/2016 yang berbunyi sebagai berikut:
- “Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi”.*
- e. Bahwa berdasarkan ketentuan pada butir d di atas, Tergugat I dapat menentukan Nilai Limit paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi yaitu sebesar Rp394.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh empat juta rupiah). Namun, fakta hukumnya Tergugat I menentukan Nilai Limit atas SHM Nomor xxxxxxxxx dan xxxxxxxxx adalah sebesar Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah) masih melebihi dari Nilai Likuidasi.
- f. Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas apa yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak benar, tanpa bukti otentik dan tidak berdasar sehingga Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menolak dalil Penggugat dalam Gugatan.

13 Bahwa Tergugat I akan menanggapi dalil Penggugat pada halaman 5 yang menyatakan “

“Penggugat telah melakukan kesalahan fatal dalam melakukan akad tersebut dimana Penggugat berani membayar kepastian dengan ketidakpastian.....”

Adapun yang menjadi alasan Tergugat I adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut, sebab dengan tidak membayar kewajibannya maka Penggugat merupakan nasabah yang telah wanprestasi/ingkar janji terhadap Akad Murabahah.

Halaman 18 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



- b. Bahwa tindakan Penggugat yang tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I merupakan tindakan wanprestasi sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi sebagai berikut:

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan".

- c. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Akad Murabahah Nomor 21, nasabah (in casu Penggugat) berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah seluruh utangnya kepada Tergugat dalam jangka waktu 60 (enam puluh) bulan terhitung dari tanggal Akad Murabahah ditandatangani. Namun, fakta hukumnya Penggugat tidak dapat mengembalikan seluruh jumlah fasilitas pembiayaan yang telah diberikan oleh Tergugat I tepat pada waktunya. Dengan demikian, apa yang dilakukan oleh Penggugat merupakan tindakan wanprestasi/cidera janji terhadap Akad Murabahah.

- d. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan.

14 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 7 dalam Gugatan yang menyatakan:

"Kecurangan Dalam Pelaksanaan Lelang, Para Penggugat keberatan atas pelaksanaan lelang jaminan kredit Penggugat karena bertentangan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 serta perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah Perbuatan Mewalan Hukum."

Adapun dasar keberatan Tergugat I adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak bertentangan dengan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggung dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sebab lelang yang dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Pasal 6 Undang-



Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

“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”.

b. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak melanggar Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam Gugatan, sebab berdasarkan Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan pada intinya menyatakan penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan apabila adanya kesepakatan antara Pemberi Hak Tanggungan dan Penerima Hak Tanggungan.

a. Bahwa penjualan di bawah tangan dapat dilaksanakan apabila ada kesepakatan terlebih dahulu dan sepanjang Penggugat tidak sepakat maka penjualan Objek Hak Tanggungan di bawah tangan tidak dapat dilaksanakan. Sementara itu penjualan lelang atas Objek Hak Tanggungan oleh Tergugat I dengan melibatkan Tergugat II melalui proses lelang sehingga penjualan Objek Hak Tanggungan tidak dilakukan di bawah tangan.

b. Terkait dengan dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melanggar Pasal 35 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010, hal ini membuktikan ketidaktelitian dari Penggugat dalam menyusun Gugatan sebab Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 telah dinyatakan tidak berlaku dan diganti dengan peraturan No.106/PMK.06/2013 telah diganti oleh Peraturan Menteri Keuangan yang baru yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian Tergugat I tidak akan menanggapi dalil Penggugat tersebut.

c. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan.

Halaman 20 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15 Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 10 yang pada intinya menyatakan:

"Tergugat I akan merugikan Penggugat secara materiil maupun immateril dan melakukan perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat I."

Penggugat tidak dapat begitu saja mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan meminta ganti kerugian atas kerugian yang terjadi, dan apabila tidak dapat dibuktikan secara nyata total kerugian dan atas dasar Pasal berapa dan undang-undang mana yang telah dilanggar.

Yang menjadi pertanyaan besar Tergugat I adalah apakah Penggugat mengalami kerugian secara nyata baik materiil atau immateriil? Karena kerugian yang diklaim Penggugat sebagai dasar kerugian yang diderita adalah hasil dari asumsi Penggugat semata, bukan kerugian materiil secara nyata. Faktanya justru Tergugat I lah yang sesungguhnya mengalami kerugian.

Sedangkan terkait kerugian Immateriil, pemenuhan tuntutan kerugian Immateril diserahkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo dengan prinsip *ex aquo et bono*, karena dalam menentukan besaran kerugian Immateril tolak ukurnya diserahkan kepada subjektifitas Hakim yang memutus. Namun guna memberikan suatu pedoman dalam pemenuhan gugatan Immateril maka Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya "Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara *Kematian, luka berat dan penghinaan*".

Undang-undang hanya mengatur penggantian kerugian yang bersifat materiil. Kemungkinan terjadi bahwa kerugian itu menimbulkan kerugian yang immateriil, tidak berwujud, tidak dapat dinilai dengan uang, tidak ekonomis, yaitu berupa sakitnya badan, penderitaan batin, rasa takut, dan sebagainya.

16 Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 2 dan 3 yang intinya menyatakan:

"Tergugat I melelang objek sengketa dengan harga yang tidak wajar....."

Halaman 21 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

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)



Adapun alasan Tergugat I adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat I selaku penjual dalam menetapkan Nilai Limit harus sesuai berdasarkan Pasal 44 ayat (1) dan (3) PMK NOMOR 27/2016.
- b. Bahwa Nilai Limit yang ditetapkan oleh Tergugat I berdasarkan laporan dari Penaksir yang merupakan pihak internal Tergugat I yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Tergugat I sebagaimana yang diatur dalam Pasal 44 ayat (3) PMK NOMOR 27/2016.
- c. Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatan adalah tidak benar, terlalu mengada-ngada dan tidak berdasar sehingga patut untuk ditolak. Oleh karena itu, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata *a quo* agar menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara perdata Nomor: 26/PDT.G/2024/PA.Sgr, tanggal 22 Januari 2024 untuk memutus perkara tersebut dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya.
2. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

JAWABAN TERGUGAT II (TERGUGAT II)

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 5 Maret 2024 sebagaimana dalam berkas perkara yang pokoknya sebagai berikut.

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Halaman 22 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat khususnya terhadap Tergugat II dalam gugatannya terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas 2 (dua) objek jaminan, yaitu:

- a. 1 (satu) bidang tanah berikut turutannya sesuai dengan SHM No. xxxxxxxxx luas 240 m2 atas nama Pemilik Objek Jaminan terletak di Kabupaten Buleleng;
- b. 1 (satu) bidang tanah berikut turutannya sesuai dengan SHM No. xxxxxxxxx luas 160 m2 atas nama Pemilik Objek Jaminan terletak di Kabupaten Buleleng;

Yang mana objek tersebut telah dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan pada hari Rabu, 18 Oktober 2023 (selanjutnya disebut juga "objek sengketa").

DALAM EKSEPSI

3. Eksepsi Gugatan *Error In Persona*, *Gemis Aanhoeda Nigheid* dan Eksepsi Membebaskan Pejabat Lelang

- a. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya adalah terkait dengan penyelesaian kredit Penggugat yang dilakukan secara lelang oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II. Oleh karena itu, kedudukan Tergugat II dalam hal ini hanyalah sebagai Perantara Lelang.
- b. Bahwa Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*, *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) menyatakan, "*Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya*".
- c. Bahwa selanjutnya Pasal 11 PMK 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan, "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*".
- d. Bahwa dengan demikian, telah jelas bahwa Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II merupakan gugatan yang salah alamat (*error in persona*) dikarenakan orang yang ditarik sebagai Tergugat II keliru (*gemis aanhoeda nigheid*). Bahwa Tergugat II dalam kedudukannya

Halaman 23 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

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

hanya sebagai Perantara Lelang telah melaksanakan kewajiban hukumnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon dianggap telah termasuk ke dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang dari Tergugat II.
3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II pada pokoknya terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II.

Pelaksanaan lelang eksekusi *a quo* telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan

4. Bahwa Tergugat II menolak dalil posita gugatan Penggugat Nomor 10, 11, 12, 13, 14, dan 15, yang pada pokoknya menyatakan "Kecurangan dalam pelaksanaan lelang", bahwa Tergugat II jelaskan dalam pelaksanaan lelang objek sengketa tersebut Tergugat II bertindak sebagai perantara lelang objek sengketa *a quo* atas adanya permohonan dari Tergugat I sebagaimana yang disampaikan dalam Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor xxxxxxxx tanggal 15 Agustus 2023.
5. Bahwa Tergugat II yang bertindak sebagai perantara lelang objek sengketa *a quo* semata-mata hanya untuk melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*, *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
6. Pelelangan atas objek *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Debitur atas nama Penggugat *In Casu* Penggugat terhadap Tergugat I selaku penjual dalam hal pemenuhan kewajiban utang Debitur. Berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Halaman 24 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Hak Tanggungan (UUHT): “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” maka selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT. Dalam Pasal 6 UUHT dengan tegas juga dinyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan melalui pelelangan umum. Oleh karenanya, jelas dalam permasalahan *a quo* Tergugat II sebagai pejabat lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan.

7. Bahwa dalam Pasal 6 UUHT tersebut jelas diatur bagaimana penjualan barang jaminan dalam hal debitur wanprestasi terhadap utangnya. Unsur-unsur yang terjalin menjadi esensi dalam Pasal 6 UUHT, adalah:
 - a. Debitur Cidera Janji;
 - b. Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
 - c. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;
 - d. Syarat penjualan melalui pelelangan umum;
 - e. Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
 - f. Hak Kreditur mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.
8. Bahwa Tergugat II jelaskan, dalam Penetapan nilai limit sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk pelaksanaan lelang mengacu pada pasal 13, pasal 47 dan pasal 48 yaitu sebagai berikut:

Pasal 13

Penjual bertanggung jawab terhadap :

- a. keabsahan kepemilikan dan/atau kewenangan menjual barang;
- b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- c. keabsahan syarat lelang tambahan;
- d. keabsahan Pengumuman Lelang;
- e. kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;

Halaman 25 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan www.jdih.kemenkeu.go.id - 15 - data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang;
- g. kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh Penjual kepada pihak terkait;
- h. kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang;
- i. Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak;
- j. Penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan;
- k. Gugatan perdata dan/atau tuntutan, pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan
- l. Tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.

Pasal 47

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.
- (2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.
- (3) Ketentuan keharusan terdapat Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum/usaha swasta.
- (4) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang.

Pasal 48

- (1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:
 - a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
 - b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
 - c. harga perkiraan sendiri.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik

Halaman 26 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (4) Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela.
9. Bahwa pada proses lelang objek sengketa *a quo* Tergugat I telah menyampaikan laporan penaksiran atas objek sengketa, Maka dalam hal ini nilai limit pada lelang tersebut sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku.
10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur ketentuan peraturan perundang-undangan.
11. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
12. Bahwa selain itu, oleh karena proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Tergugat II adalah sah secara hukum. Hal ini sesuai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk pelaksanaan lelang yang menyatakan bahwa "lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan" dan ditegaskan dalam Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia Edisi 2007 tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus pada halaman 100 angka 21 juga telah menyatakan, "suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."

Halaman 27 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka: Berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Singaraja yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat II terkait dengan proses pelaksanaan lelang atas objek perkara bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena telah sesuai dengan prosedur maupun ketentuan hukum yang berlaku;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

JAWABAN TERGUGAT III

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 4 Maret 2024 sebagaimana dalam berkas perkara yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERMASALAHAN:

1. Bahwa Tergugat III menanggapi gugatan Penggugat dalam pokok permasalahan pada point 1.1 yaitu: Tergugat III sebagai pemenang lelang sudah mengikuti prosedur yang benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini akan Tergugat III buktikan saat persidangan dengan menunjukan bukti-bukti yang sah sesuai peraturan yang berlaku;
2. Bahwa Tergugat III menanggapi gugatan Penggugat dalam Pokok permasalahan pada point 1.2 a. dan 1.2 b yaitu: Penggugat kabur dalam gugatannya karena hanya mengatakan Tergugat, padahal dalam awal

Halaman 28 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

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)



gugatannya Penggugat mengatakan ada Para Tergugat, maka dari uraian ini sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya;

2. DALAM PROVISI

Bahwa Tergugat III sebagai warga negara yang baik dan mempunyai kedudukan yang sama dimata hukum layaknya warga lainnya, sudah mengikuti proses-proses yang benar dan patut menurut undang-undang sebagai pemenang lelang, hal ini akan Tergugat III buktikan dalam persidangan dalam perkara *a quo*;

Bahwa secara hukum islam Tergugat III sebagai pemenang lelang dan sertifikatnya pun sudah atas nama Tergugat III, merupakan pemilik sah dari obyek sengketa tersebut, untuk itu Penggugat wajib menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Tergugat III;

Bahwa Ada Kaedah dalam hukum islam yang sepatutnya Penggugat pahami secara benar yaitu:

- Tidak Boleh Seseorang memanfaatkan kepemilikan orang lain tanpa izinya;
- Tidak Halal harta seseorang kecuali dengan ridho pemiliknya;

Bahwa dari uraian Tergugat III diatas sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima

3. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat sebagaimana tercantum dalam Gugatan kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas Tergugat III akui kebenarannya dalam surat jawaban ini;

2. Bahwa Tergugat III dalam pokok perkara ini melampirkan Bukti-bukti sebagai pemenang lelang yang sudah mengikuti prosedur yang benar sesuai peraturan perundang-undangan antara lain sebagai berikut:

- a. Bukti P-1 Copy – Asli scan Salinan Risalah Lelang Nomor: xxxxxxxxx, tanggal 18 Oktober 2023, dengan Pejabat Lelang Pejabat Lelang, Penjual Lelang Penjual Lelang Area Denpasar;
- b. Bukti P-2 Copy – Asli scan Kwitansi Nomor: xxxxxxxxx, tanggal 18 Oktober 2023, dari Tergugat II, (merupakan bukti Pemohon Eksekusi sudah melakukan kewajiban pelunasan sebagai pemenang lelang);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bukti P-3 – Asli scan Rincian Pengeluaran Uang Pembayaran Kepada yang Berhak, bertanggal 18 Oktober 2023, dari Tergugat II;
 - d. Bukti P-4 – Asli scan Tanda Penerimaan Uang Hasil Lelang, bertanggal 18 Oktober 2023, dari Tergugat II;
 - e. Bukti P-5 – Asli scan Print Out dari Bank Rakyat Indonesia sebagai Bank Penampungan Uang Lelang;
 - f. Bukti P-6 – Asli scan Penerimaan Negara (Penerimaan Pajak)
 - g. Bukti P-7 – Asli scan Bukti Penerimaan Negara (Kementrian Keuangan RI Direktorat Jendral Anggaran)
 - h. Bukti P-8 – Asli scan KTP Pemohon Eksekusi, NIK: xxxxxxxxx;
 - i. Bukti P-9 – Asli scan SHM atas Nama: Pemilik Objek Jaminan, Nomor sertifikat: xxxxxxxxx, tanggal 28 Agustus 2015, Luas tanah: 160,00 m², terletak di Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, yang berdasarkan SKPT Nomor: xxxxxxxxx tanggal 22 Mei 2023 terdapat catatan dalam buku tanah pada Kantor pertanahan setempat;
 - j. Bukti P-10 – Asli SHM atas Nama: Pemilik Objek Jaminan, Nomor sertifikat: xxxxxxxxx, tanggal 28 Agustus 2015, Luas tanah: 240,00 m² terletak di Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, yang berdasarkan SKPT Nomor: xxxxxxxxx tanggal 4 Juni 2023 terdapat catatan dalam buku tanah pada kantor pertanahan setempat;
 - k. Bukti P-11 Copy – Asli Somasi / Teguran bertanggal 22 Januari 2024 dari Pemohon Eksekusi kepada Termohon Eksekusi;
3. Bahwa Tergugat III menanggapi posita point dua (2), posita point tiga (3) dan posita point 4 empat pada gugatan penggugat yaitu: pada dasarnya dan faktanya Penggugat mengakui dirinya sebagai nasabah Tergugat I dan saat akad kredit Penggugat sudah membaca dengan teliti isi dari perjanjian kreditnya, dengan menyerahkan dua (2) jaminan yaitu :
- a. SHM atas Nama: Pemilik Objek Jaminan, Nomor sertifikat: xxxxxxxxx, tanggal 28 Agustus 2015, Luas tanah: 160,00 m², terletak di Kabupaten Buleleng Provinsi Bali;
 - b. SHM atas Nama: Pemilik Objek Jaminan, Nomor sertifikat: xxxxxxxxx, tanggal 28 Agustus 2015, Luas tanah: 240,00 m² terletak di Kabupaten Buleleng Provinsi Bali;

Halaman 30 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

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)



4. Bahwa Tergugat III menanggapi posita point lima (5) pada gugatan Penggugat antara lain Penggugat sangat mengada ada dan membuat alasan alasan tidak masuk akal secara akal sehat, sebab sepatut nya Penggugat keberatan saat penandatanganan akad kredit tersebut, dan dalam uraian posita tersebut Penggugat juga mengatakan “dan Tergugat sadari awal mengerti akan hal tersebut untuk itu Tergugat meminta jaminan kepada Penggugat”, disini dapat Tergugat III lihat bahwa Penggugat dalam membuat gugatan tidak jelas sebab yang Penggugat tulis dari awal gugatan adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, tidak ada secara spesifik Penggugat menulis selanjutnya sebagai Tergugat, oleh sebab itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk ditolak;
5. Bahwa Tergugat III menanggapi posita point enam (6) pada gugatan Penggugat antara lain: Lagi-lagi Penggugat menulis dalam gugatannya “namun justru dalam kondisi Penggugat yang demikian sulit digunakan oleh Tergugat untuk meraup Dst” , artinya Penggugat mendalikan gugatannya tidak jelas dan kabur, sebab yang Penggugat tulis dari awal gugatan adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, tidak ada secara spesifik Penggugat menulis selanjutnya sebagai Tergugat, oleh sebab itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk ditolak;
6. Bahwa Tergugat III menanggapi posita point delapan (8) pada gugatan Penggugat antara lain: Penggugat wajib membuktikan isi dari posita point delapan (8) pada gugatannya karena Penggugat mengatakan adanya kecurangan untuk mengeruk keuntungan, mohon Majelis Hakim untuk memerintahkan Penggugat untuk membuktikan gugatannya agar tidak menjadi fitnah, dan dalam buku Panduan Muslim Sehari-hari oleh Dr KH M Hamdan Rasyid dan Saiful Hadi El -Sutha, dikatakan Utang wajib dibayar;
7. Bahwa Tergugat III menanggapi posita point sembilan (9) pada gugatan Penggugat antara lain: hal yang disampaikan Penggugat memang demikian adanya sesuai syaria Islam;
8. Bahwa Tergugat III menanggapi posita point sepuluh (10) pada gugatan Penggugat antara lain: dapat Tergugat III tanggap bahwa proses-proses dan mekanisme pelelangan sudah mengikuti aturan yang berlaku sesuai peraturan perundang undangan yang berlaku, jika sekiranya tidak

Halaman 31 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikuti mekanisme yang benar secara hukum maka Tergugat III yakin proses pensertipikatan tidak dapat diproses, dan faktanya sertipikat Penggugat yang dilelang sekarang sudah atas nama Tergugat III ;

9. Bahwa Tergugat III menanggapi posita point sebelas (11) pada gugatan Penggugat antara lain: Terkait harga jual lelang Tergugat III sudah benar-benar melalui mekanisme yang benar menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan akan Tergugat III buktikan dalam persidangan;
10. Bahwa Tergugat III menanggapi dan menjawab posita point duabelas (12) sampai posita point tujuh belas (17) pada gugatan Penggugat antara lain Tergugat sebagai warga masyarakat sudah secara patut dan sah secara hukum mengikuti prosedur lelang sesuai peraturan perundang-undangan berlaku di Republik Indonesia;
11. Bahwa dari uraian Tergugat III diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menolak tuntutan provisi Penggugat keseluruhannya dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas, mohon kehadiran Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama Singaraja Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini sudikiranya memeriksa dan selanjutnya memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Atau setidaknya tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum Bahwa Tergugat III sudah mengikuti mekanisme pelelangan yang benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;
3. Menyatakan hasil lelang sebagai termuat dalam risalah lelang Nomor xxxxxxxx tertanggal 18 Oktober 2023 sah secara hukum;
4. Membebaskan biaya Perkara Kepada Penggugat;

Halaman 32 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

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

ATAU Apabila Majelis Hakim berpendapat lain TERGUGAT III mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

REPLIK PENGUGAT

Bahwa terhadap jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan replik secara tertulis tertanggal 13 Maret 2024 sebagaimana dalam berkas perkara yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa Penggugat menolak semua dalil - dalil jawaban yang diajukan oleh Para Tergugat, kecuali yang Penggugat akui secara tegas.

MENGENAI KEWENANGAN ABSOLUT

1. Bahwa memang benar Tergugat I Dan Penggugat terikat dalam perjanjian penyediaan fasilitas pembiayaan yang digunakan oleh Penggugat yang tertuang dalam akad pembiayaan Al Murabahah Nomor: xxx tanggal 07 Agustus 2015 dengan limit pembiayaan sebesar Rp.800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) selama maksimal 60 bulan (5 tahun), yang diterbitkan oleh notaris Notaris, Sarjana hukum, Notaris di Singaraja, Bali;
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut didapatkan fakta hukum akad secara syari'ah yaitu Al Murabahah dan dilakukan pada 07 Agustus 2015;
3. Bahwa Menjawab eksepsi T1 yang pada intinya semestinya gugatan *aquo* diajukan di Pengadilan Negeri karena terdapat pencantuman Pengadilan Negeri sebagai tempat penyelesaian sengketa dalam akad, untuk menanggapi Penggugat mengutip artikel tentang Kompetensi Absolut Peradilan Agama dan Permasalahannya yang ditulis oleh: Ahmad Rifki Fuadi, S.H.I. (Calon Hakim pada Pengadilan Agama Lasusua Magang pada Pengadilan Agama Sidoarjo Kelas 1A) pada Beranda online Pengadilan Agama Sidoarjo yang bunyinya sebagai berikut;

Akad yang diperkarakan merupakan akad lama yang mencantumkan Pengadilan Negeri sebagai tempat penyelesaian sengketa. Pada saat itu Undang-Undang Perbankan Syariah masih memungkinkan penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri hingga akhirnya ditetapkan oleh Putusan Mahkamah Konstitusi pada tanggal 29 Agustus 2013 bahwa hanya Pengadilan Agama sajalah yang berwenang untuk menyelesaikan perkara ekonomi syariah. Oleh karena itu, pencantuman Pengadilan Negeri

Halaman 33 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



sebagai tempat penyelesaian sengketa perbankan syariah tidaklah menyalahi aturan, karena pada saat itu penjelasan Pasal 55 ayat (2) yang menyatakan perkara ekonomi syariah dapat diselesaikan di lingkungan Peradilan Umum masih belum dibatalkan. Adapun setelah adanya putusan Mahkamah Konstitusi terkait pembatalan penjelasan pasal tersebut tidaklah serta-merta mengharuskan pihak perbankan syariah untuk mengubah lokasi penyelesaian sengketanya pada transaksi-transaksi sebelumnya. Kesepakatan akad harus didahulukan, namun jika akad itu dilakukan setelah putusan Mahkamah Konstitusi disahkan dan tetap mencantumkan Pengadilan Negeri sebagai tempat penyelesaian sengketa, maka hal tersebut tidak dapat dibenarkan. (Muhammad Zulhefni, 2017: 185);

4. Bahwa negara telah membatasi kebebasan berkontrak dalam hal mencantumkan tempat penyelesaian sengketa perbankan syariah melalui Putusan Mahkamah Konstitusi pada tanggal 29 Agustus 2013, dan dalam konteks hukum perjanjian Hakim memiliki kewenangan untuk mencegah terjadinya pelanggaran rasa keadilan, kewenangan tersebut meliputi kewenangan untuk mengurangi, bahkan meniadakan sama sekali suatu kewajiban kontraktual dari suatu perjanjian yang mengandung ketidakadilan. Hal tersebut sejalan dengan tujuan hukum sendiri, yaitu merealisasikan keadilan. Isi hukum, termasuk isi perjanjian harus memuat nilai-nilai keadilan, yaitu suatu kepatutan yang berkembang dalam masyarakat (Khairandy, 2003, 35, Subekti, 1984:43, Mertokusumo, 1993:71).
5. Sehingga cukup beralasan apabila majelis hakim Pengadilan Agama Singaraja menyatakan kesepakatan dalam akad yang menyatakan apabila terjadi perselisihan diantara para pihak maka Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut pada Pengadilan Negeri Buleleng sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 Akad tersebut tidak dapat dibenarkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;. Dengan demikian cukup beralasan apabila majelis hakim Pengadilan Agama Singaraja menyatakan berwenang mengadili perkara *a quo* "confirm" Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/UU-X/2012 maka sepanjang dalam Akad Perbankan Syari'ah ada diperjanjikan

Halaman 34 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



penyelesaian sengketa dilakukan oleh selain Pengadilan dalam lingkungan Pengadilan Agama seperti Pengadilan Negeri, maka isi Akad tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

MENGENAI GUGATAN PREMATUR

6. Bahwa Gugatan PENGUGAT dalam perkara aquo diajukan *setelah eksekusi lelang hak tanggungan selesai dilaksanakan* sehingga tidaklah tepat jika gugatan aquo diajukan dalam bentuk perlawanan sebagaimana pendapat Tergugat I karena proses eksekusi lelangnya telah selesai;
7. Bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara aquo adalah pelaksanaan Eksekusi lelang hak tanggungan Namun Tergugat I berasumsi pelaksanaan Eksekusi Pengosongan sehingga Tergugat I menyatakan gugatan Penggugat Prematur adalah pendapat yang tidak tepat karena dibangun berdasarkan asumsi Tergugat I yang keliru memahami isi Gugatan dalam perkara aquo

MENGENAI GUGATAN ERROR IN PERSONA

8. Bahwa Tergugat II dalam jawabannya menyampaikan dan dapat berpendapat sebagaimana dalam surat jawabannya sehingga jelas apa yang menjadi peran dan fungsi tergugat II dalam perkara Aquo sehingga apabila Tergugat II tidak ditarik sebagai pihak Tergugat justru akan mengakibatkan gugatan menjadi Kurang Pihak (*plurium litis consortium*).

Berdasarkan alasan dan penjelasan Penggugat diatas, jelas eksepsi Para Tergugat dalam perkara ini adalah tidak beralasan hukum dan karenanya mohon dikesampingkan;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam eksepsi diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Penggugat tetap dengan dalil gugatan Penggugat semula dan menolak semua alasan-alasan yang dikemukakan oleh Para Tergugat dalam jawabannya, kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya;
3. Bahwa dalam jawaban Tergugat I berupaya menghindari pemeriksaan perkara dengan menggunakan hukum syariah melalui Peradilan Agama sehingga dalam jawabannya tidak ada pernyataan yang menyinggung prinsip prinsip syari'at dalam penyelesaian piutang bermasalah dalam

Halaman 35 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akad murabahah antara Tergugat I dengan Penggugat padahal Tergugat I merupakan lembaga keuangan syari'ah semestinya prinsip hukum sayri'ah lebih diyakini dapat memberikan rasa keadilan dengan nilai kebenaran

4. Bahwa Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO.47/DSN-MUI/II/2005 telah mengatur Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar dimana dewan syariah

Memutuskan

Menetapkan: Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar

Pertama : Ketentuan Penyelesaian

LKS boleh melakukan penyelesaian (settlement) murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yangtelah disepakati, dengan ketentuan:

- a. Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati;
 - b. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
 - c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS
5. Bahwa dari sudut pandang syariah maka penyelesaian yang menurut jawaban para tergugat baik tergugat I,II, dan III yang pada intinya menyatakan telah sesuai dengan peraturan perundang undangan namun tidak sesuai dengan fatwa dewan syariah nasional terutama yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat terkait dengan penetapan harga yang tidak wajar dimana pada poin "a" Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO.47/DSN-MUI/II/2005 menyatakan Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati;
 6. Bahwa penetapan harga sebagaimana jawaban Tergugat I yang dibenarkan oleh Tergugat II dilakukan oleh Penaksir bukan dengan harga pasar yang disepakati sehingga terjadi penetapan harga yang tidak wajar;

Halaman 36 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa penetapan harga yang tidak wajar adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan telah menimbulkan akibat kerugian bagi Penggugat sebagaimana yang telah Penggugat uraikan dalam surat gugatan;
8. Bahwa Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No: 11 I/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah pada poin Ketujuh Ketentuan terkait *tsaman* Harga dalam akad jual beli murabahah (*tsaman al-murabahah*) harus dinyatakan secara pasti pada saat akad, baik ditentukan melalui tawar menawar, lelang, maupun tender berdasarkan hal tersebut telah dinyatakan dengan tegas dalam akad murabahah antara penggugat dengan Tergugat I

a) Harga beli (*harga ditahun 2015*) ; Rp800.000.000,00

b) Margin ; Rp438.680.191,93

c) Harga Jual ; Rp1.238.680.191.93

kemudian dilelang dengan harga limit penawaran sebesar Rp430.000.000,00 (Empat Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) dan dalam jawaban tergugat I yang dipertegas oleh Tergugat II bahwasannya penetapan harga telah sesuai dengan peraturan perundang undangan lalu dimana letak Nilai Kebenarannya dari penerapan undang undang yang dimaksud para Tergugat agar dapat diterima secara logika berfikir bahwa penetapan harganya wajar sementara faktanya ditahun 2015 dengan kondisi belum dibangun bisa Seharga Rp800.000.000,00 Delapan ratus Juta rupiah kemudian setelah berjalan 9 tahun dengan kondisi sudah ada bangunan justru harganya Rp430.000.000,00 (Empat Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah);

Bahwa Tergugat I dan Tergugat III dalam aplikasi *e-court* pada tanggal 14 dan 15 Maret 2024 menuliskan catatan dalam persidangan yang pada pokoknya meohon agar menunda agenda persidangan duplik dengan alasan belum siap menyampaikan duplik karena masih menunggu konfirmasi dari pihak terkait, berdasarkan alasan tersebut Ketua Majelis sebagai yang berwenang menetapkan Jadwal Sidang atau Court Calender memberikan kebijakan yang pokoknya bahwa permohonan penundaan tersebut tidak dapat dikabulkan karena memandang agenda dan jadwal persidangan berikutnya

Halaman 37 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak memungkinkan untuk dilakukan perubahan dengan alasan tersebut, namun demikian Majelis Hakim memberikan waktu kepada Tergugat I dan Tergugat III agar menyampaikan duplik selambat-lambatnya pada hari Senin tanggal 18 Maret 2024 secara manual sebelum agenda pembuktian dari Pihak Penggugat dilaksanakan;

DUPLIK TERGUGAT I

Bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 22 Januari 2024 sebagaimana termuat dalam berkas perkara yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui Tergugat I secara tegas.

Gugatan seharusnya diajukan ke Pengadilan Negeri Buleleng bukan di Pengadilan Agama Singaraja (Kompetensi Absolut);

1. Bahwa Tergugat I pada dasarnya tetap dalam dalil jawabannya semula dimana Tergugat I dan Penggugat terikat dalam perjanjian penyediaan fasilitas pembiayaan yang digunakan oleh Penggugat yang tertuang dalam akad pembiayaan Al Murabahah Nomor: xxx tanggal 07 Agustus 2015 dengan limit pembiayaan sebesar Rp800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) selama maksimal 60 bulan (5 tahun), yang diterbitkan oleh notaris Notaris, Sarjana hukum, Notaris di Singaraja, Bali;
2. Bahwa berdasarkan Akad, apabila terjadi perselisihan diantara para pihak maka Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut pada Pengadilan Negeri Buleleng sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 yang berbunyi sebagai berikut:

"Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menfasirkan bagian-bagian dan isi atau terdajusaha penyelesaian perbedaan pendapat atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan akad ini, maka nasabah dan bank akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah mufakat.

Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini Nasabah dan Bank

Halaman 38 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada Pengadilan Negeri di Kabupaten Buleleng untuk memberikan putusannya, menurut tata cara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di badan tersebut”.

3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas seharusnya Penggugat mengajukan gugatan perkara perdata *a quo* pada Pengadilan Negeri Buleleng bukan melalui Pengadilan Agama Singaraja. Dengan demikian cukup beralasan apabila majelis hakim Pengadilan Agama Singaraja menyatakan tidak berwenang mengadili perkara *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBELS)

1. Bahwa Tergugat I tetap pada dalil Jawabannya semula dimana gugatan perkara perdata *a quo* yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang *premature*. Adapun alasan Tergugat I adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa yang menjadi pokok perkara adalah keberatan dari Penggugat terhadap lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I atas agunan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I yaitu:
 - i. SHM no. xxxxxxxx/Kabupaten Buleleng atas nama Pemilik Objek Jaminan seluas 160 M2 yang telah diikat secara yuridis sempurna dengan SHT No.xxxxxxxx berdasarkan APHT No.xxxxxxxx tanggal 5 November 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, Bali.
 - ii. SHM no. xxxxxxxx/Kabupaten Buleleng atas nama Pemilik Objek Jaminan seluas 240 M2 yang telah diikat secara yuridis sempurna dengan SHT No.xxxxxxxx berdasarkan APHT No.xxxxxxxx tanggal 5 November 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, Bali.
 - b. Bahwa dikarenakan Penggugat telah wanprestasi terhadap akad-akad pembiayaan yang mengikat Penggugat dan Tergugat I, maka Tergugat I sebagai penerima Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan berhak untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan melalui lelang serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Halaman 39 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



c. Bahwa Penggugat mendaftarkan gugatan perkara *a quo* di kepaniteraan Pengadilan Agama Singaraja bertujuan untuk menghalangi pelaksanaan eksekusi pengosongan oleh Tergugat III, sedangkan faktanya Tergugat III belum melaksanakan eksekusi pengosongan sebagaimana yang didalilkan Penggugat.

e. Dengan demikian pada saat Penggugat mendaftarkan gugatan di kepaniteraan Pengadilan Agama Singaraja pada tanggal 22 Januari 2024 Register No.26/Pdt.G/2024/PA.Sgr agunan milik Penggugat (*in casu* SHM Nomor xxxxxxxxx dan SHM xxxxxxxxx) belum dilakukan eksekusi pengosongan oleh Tergugat III, maka berdasarkan Pasal 195 ayat (6) dan 270 HIR upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Penggugat adalah Perlawanan bukan Gugatan. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.697K/Sip/1975 tanggal 31 Agustus 1977 yang berbunyi sebagai berikut:

"Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi sebelum pelelangan dilaksanakan".

2. Dengan demikian gugatan PENGGUGAT atas perkara perdata *a quo* adalah gugatan yang cacat formil dan untuk itu TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I tetap pada dalil-dalil Jawabannya semula dan menolak dengan tegas dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I.

2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Repliknya butir 6 sampai dengan butir 8 yang pada intinya menyatakan sebagai berikut:

a. *"Bahwa penetapan harga sebagaimana jawaban Tergugat I yang dibenarkan oleh Tergugat II dilakukan oleh Penaksir bukan dengan harga pasar yang disepakati sehingga terjadi penetapan harga yang tidak wajar."*

b. Adapun yang menjadi dasar keberatan Tergugat I adalah sebagai berikut:

Halaman 40 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam akad pembiayaan Al Murabahah Nomor: xxx tanggal 07 Agustus 2015 dengan limit pembiayaan sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) selama maksimal 60 bulan (5 tahun), yang diterbitkan oleh notaris Notaris, Sarjana hukum, Notaris di Singaraja, Bali.
4. Bahwa fasilitas pembiayaan dimaksud di atas telah dicairkan dan diterima dengan baik oleh Penggugat oleh karena itu, dengan telah diterimanya pembiayaan dari Tergugat I maka Penggugat memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran kewajiban pokok, margin, angsuran maupun biaya-biaya lainnya kepada Tergugat I.
5. Sebagai bentuk komitmen dan menjamin tertibnya pembayaran kewajiban tersebut, Penggugat dengan sukarela telah menyerahkan jaminan berupa:
 - a. SHM no. xxxxxxxxx/Kabupaten Buleleng atas nama Pemilik Objek Jaminan seluas 160 M2 yang telah diikat secara yuridis sempurna dengan SHT No.xxxxxxxx berdasarkan APHT No.xxxxxxxx tanggal 5 November 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, Bali.
 - b. SHM no. xxxxxxxxx/Kabupaten Buleleng atas nama Pemilik Objek Jaminan seluas 240 M2 yang telah diikat secara yuridis sempurna dengan SHT No.xxxxxxxx berdasarkan APHT No.xxxxxxxx tanggal 5 November 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, Bali.
6. Bahwa dalam hal Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I atau telah wanprestasi terhadap ketentuan sebagaimana yang telah disepakati dalam Pasal 4 AKAD MURABAHAH yang berbunyi sebagai berikut:

“Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah seluruh utangnya kepada Bank sebagaimana tersebut pada Pasal 2 Akad ini dalam jangka waktu 60 (enam puluh) bulan terhitung dari tanggal akad ini ditandatangani, dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan jadwal angsuran yang ditetapkan dalam Surat Sanggup untuk membayar, dan lunas pada saat jatuh tempo”.

Halaman 41 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dalam perjalanannya Penggugat oleh karena usahanya, akibatnya tidak dapat membayar kewajibannya, sehingga Tergugat I sesuai ketentuan yang berlaku melayangkan Surat Peringatan kepada PENGGUGAT sebagai berikut:
 - a. Surat Peringatan I (Pertama) Nomor.xxxxxxxx tanggal 15 Februari 2021.
 - b. Surat Peringatan II (kedua) Nomor.xxxxxxxx tanggal 26 Februari 2021.
 - c. Surat Peringatan III (ketiga)/Terakhir Nomor.xxxxxxxx tanggal 29 Maret 2021.
8. Bahwa dalam dalil Gugatannya Penggugat telah mengakui tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I karena sedang mengalami kesulitan didalam mengembangkan usahanya, berdasarkan Pasal 36 jo Pasal 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bahwa mengingatkan Penggugat tidak memenuhi kewajiban membayar angsuran sesuai dengan akad pembiayaan Al Murabahah Nomor: xxx tanggal 07 Agustus 2015 dengan limit pembiayaan sebesar Rp.800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) selama maksimal 60 bulan (5 tahun)., yang diterbitkan oleh notaris Notaris, Sarjana hukum, Notaris di Singaraja, Bali, maka PENGGUGAT terbukti melakukan ingkar janji kepada Tergugat I. Terbukti oleh karena itu, berdasarkan Pasal 38 KHES, Tergugat I berhak melelang terhadap agunan untuk melunasi kewajiban Penggugat kepada Tergugat I.
9. Bahwa dengan telah wanprestasinya Penggugat maka Tergugat I sebagai Kreditur berhak untuk menuntut / menagih pembayaran dari nasabah dan/atau utang nasabah kepada Bank berdasarkan Pasal 8 Akad Murabahah akad pembiayaan Al Murabahah Nomor: xxx tanggal 07 Agustus 2015 oleh notaris Notaris, Sarjana hukum, Notaris di Singaraja, Bali, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran atau surat lainnya apabila nasabah (*in casu* Penggugat) tidak melaksanakan pembayaran atas kewajibannya kepada Tergugat I.
10. Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, sampai dengan saat ini Penggugat tidak dapat melunasi kewajibannya kepada Tergugat I. Oleh karena itu, Tergugat I mengajukan surat permohonan untuk dilakukan lelang atas objek hak tanggungan yang terdaftar atas nama Penggugat

Halaman 42 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

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)



dan hasil penjualan atas Objek Hak Tanggungan tersebut akan digunakan untuk melunasi utang/kewajiban Penggugat kepada Tergugat I.

11. Bahwa Surat Permohonan Lelang yang diajukan oleh Tergugat I tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 11 ayat (1) PMK Nomor 27/2016 yang berbunyi:

“Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang”.

12. Bahwa didalam menetapkan nilai jual atau Nilai Limit terhadap Objek Hak Tanggungan (*in casu* SHM Nomor xxxxxxxxx dan SHM Nomor xxxxxxxxx) merupakan kewenangan Penilai atau Penaksir. Hal ini sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 44 ayat (1) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/Pmk.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai “PMK Nomor 27/2016”) yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 44 ayat (1) PMK Nomor 27/2016:

“Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

a. Penilaian oleh Penilai; atau

b. Penaksiran oleh Penaksir.”

Pasal 44 ayat (3) PMK NOMOR 27/2016:

“Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk curator untuk benda seni dan benda antik atau kuno”.

Bahwa berdasarkan ketentuan butir b di atas, penetapan Nilai Limit atas SHM NOMOR xxxxxxxxx dan SHM NOMOR xxxxxxxxx untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah sebesar Rp430.000.000,00 (Empat Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) sebagaimana yang tercantum dalam Surat No. xxxxxxxxx, tanggal 15 Agustus 2023, perihal: Harga Limit Agunan Yang Akan Dilelang.

13. Bahwa penentuan Nilai Limit yang dilakukan oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan Pasal 49 PMK NOMOR 27/2016 yang berbunyi sebagai berikut:

Halaman 43 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



- “Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi”.
- Bahwa berdasarkan ketentuan pada butir b di atas, Tergugat I dapat menentukan Nilai Limit paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi yaitu sebesar Rp394.000.000,00 (Tiga Ratus Sembilan Puluh Empat Juta RUpih). Namun, fakta hukumnya Tergugat I menentukan Nilai Limit atas SHM Nomor xxxxxxxxx dan xxxxxxxxx adalah sebesar Rp430.000.000,00 (Empat Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) masih melebihi dari Nilai Likuidasi.

14. Bahwa fakta hukumnya dalam rangka proses lelang atas objek agunan Penggugat telah dilakukan dua kali proses penilaian agunan dengan uraian sebagai berikut:

JUDUL	Nomor	Nilai Pasar	Nilai Likuidasi
Laporan Penilaian Agunan I	No.xxxxxxxx Tanggal 27 Desember 2021	Nilai Pasar Rp.514.400.000	Nilai Likuidasi Rp.360.080.000
Laporan Penilaian Agunan II	No.xxxxxxxx Tanggal 20 Februari 2023	Nilai Pasar Rp.563.520.000	Nilai Likuidasi Rp.394.464.000

15. Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas apa yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak benar, tanpa bukti otentik dan tidak berdasar sehingga Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menolak dalil Penggugat dalam Gugatan.

16. Bahwa tindakan Penggugat yang tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I jelas merupakan tindakan wanprestasi sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi sebagai berikut:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Halaman 44 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Akad Murabahah Nomor 21, nasabah (*in casu* Penggugat) berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah seluruh utangnya kepada Tergugat dalam jangka waktu 60 (enam puluh) bulan terhitung dari tanggal Akad Murabahah ditandatangani. Namun, fakta hukumnya Penggugat tidak dapat mengembalikan seluruh jumlah fasilitas pembiayaan yang telah diberikan oleh Tergugat I tepat pada waktunya. Dengan demikian, apa yang dilakukan oleh Penggugat merupakan tindakan wanprestasi/cidera janji terhadap Akad Murabahah.
18. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan.
19. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak bertentangan dengan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggung dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sebab lelang yang dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:
"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".
20. Bahwa Nilai Limit yang ditetapkan oleh Tergugat I berdasarkan laporan dari Penaksir yang merupakan pihak internal Tergugat I yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Tergugat I sebagaimana yang diatur dalam Pasal 44 ayat (3) PMK Nomor 27/2016.
21. Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatan adalah tidak benar, terlalu mengada-ngada dan tidak berdasar sehingga patut untuk ditolak. Oleh karena itu, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata *a quo* agar menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara

Halaman 45 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata Nomor: 26/PDT.G/2024/PA.Sgr, tanggal 22 Januari 2024 untuk memutus perkara tersebut dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya.
2. Membebankan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

DUPLIK TERGUGAT II (TERGUGAT II)

Bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 15 Maret 2024 sebagaimana termuat dalam berkas perkara yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II tetap berpegang pada dalil-dalil dalam Jawaban, serta menolak seluruh dalil-dalil Penggugat baik dalam gugatan, maupun Repliknya kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
2. Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang disampaikan dalam jawaban terdahulu dianggap menjadi satu kesatuan dengan duplik ini.
3. Bahwa Tergugat II menolak dalil Eksepsi Replik Penggugat nomor 8. Dapat Tergugat II jelaskan, Penggugat telah keliru melibatkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*, mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo*, untuk itu perlu Tergugat II sampaikan bahwa terjadinya proses penjualan lelang objek perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang dari Tergugat I dengan suratnya Nomor: xxxxxxxxxx tanggal 15 Agustus 2023.
4. Bahwa dalam Surat Permohonan Lelang dari Tergugat I tersebut, juga melampirkan Surat Pernyataan Nomor xxxxxxxxxx tertanggal 15 Agustus 2023 dari Tergugat I sebagaimana mengutip bunyi angka 4 kurang lebih:

Halaman 46 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Tergugat I, Tbk bertanggung jawab penuh dan membebaskan KPKNL serta pejabat lelang apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun.”

5. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK-213/PMK.06/2020 (“PMK Lelang”) yang menyebutkan:

“Penjual bertanggung jawab terhadap:

k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf f.”

6. Bahwa dengan demikian, telah jelas bahwa Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II merupakan gugatan yang salah alamat (*error in persona*) dikarenakan orang yang ditarik sebagai Tergugat II keliru (*gemis aanhoeda nigheid*). Bahwa Tergugat II dalam kedudukannya hanya sebagai Perantara Lelang telah melaksanakan kewajiban hukumnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

7. Berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon dianggap telah termasuk ke dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat baik dalam gugatan maupun repliknya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang dari Tergugat II.
3. Bahwa Tergugat II menolak dalil nomor 4, 5, 6, 7, dan 8 pada Replik Penggugat. Dapat Tergugat II jelaskan, dalam Penetapan nilai limit sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk pelaksanaan lelang mengacu pada pasal 47 dan pasal 48 yaitu sebagai berikut:

Halaman 47 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Pasal 47

- (5) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.
- (6) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.
- (7) Ketentuan keharusan terdapat Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum/usaha swasta.
- (8) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang.

Pasal 48

- (5) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:
 - a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
 - b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
 - c. harga perkiraan sendiri.
 - (6) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.
 - (7) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.
 - (8) Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela.
4. Bahwa pada proses lelang objek sengketa *a quo* Tergugat I telah menyampaikan laporan penaksiran atas objek sengketa, Maka dalam hal ini nilai limit pada lelang tersebut sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku.
 5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur ketentuan peraturan perundang-undangan.

Halaman 48 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglement), Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
7. Bahwa selain itu, oleh karena proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Tergugat II adalah sah secara hukum. Hal ini sesuai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk pelaksanaan lelang yang menyatakan bahwa "lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan" dan ditegaskan dalam Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia Edisi 2007 tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus pada halaman 100 angka 21 juga telah menyatakan, "suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."

Maka:

Berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Singaraja yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan tindakan Tergugat II terkait dengan proses pelaksanaan lelang atas objek perkara bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena telah sesuai dengan prosedur maupun ketentuan hukum yang berlaku;

Halaman 49 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

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

- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

DUPLIK TERGUGAT III

Bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat III mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 18 Maret 2024 sebagaimana termuat dalam berkas perkara pada pokoknya sebagai berikut:

1. DALAM POKOK PERMASALAHAN

1. Bahwa Tergugat III tetap berpegang pada dalil-dalil dalam jawaban, serta menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan Tergugat III, Tergugat III sebagai pemenang lelang sudah mengikuti prosedur yang benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini akan Tergugat III buktikan saat persidangan dengan menunjukkan bukti-bukti yang sah sesuai peraturan yang berlaku;
2. Bahwa Tergugat III Mohon agar apa yang disampaikan dalam jawaban Tergugat III sebelumnya dianggap menjadi satu kesatuan dengan Duplik ini

2. DALAM PROVISI

Bahwa Tergugat III sebagai warga negara yang baik dan mempunyai kedudukan yang sama dimata hukum layaknya warga lainnya, sudah mengikuti proses-proses yang benar dan patut menurut undang-undang sebagai pemenang lelang, hal ini akan Tergugat III buktikan dalam persidangan dalam perkara *a quo*;

Bahwa secara hukum Tergugat III sebagai pemenang lelang dan sertifikatnya pun sudah atas nama Tergugat III, merupakan pemilik sah dari obyek sengketa tersebut, untuk itu Penggugat wajib menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Tergugat III;

Halaman 50 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari uraian Tergugat III diatas sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima;

3. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III tetap pada dalil-dalil tentang pokok perkara sebagaimana di kemukakan dalam jawaban Tergugat III dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III;
2. Bahwa Tergugat III tidak akan menjawab dalil dalil Penggugat dalam Replik yang tidak ada kaitannya Tergugat III;
3. Bahwa dalam pokok perkara ini Tergugat III melampirkan Bukti-bukti sebagai pemenang lelang yang sudah mengikuti prosedur yang benar sesuai peraturan perundang-undangan antara lain sebagai berikut;
 - a. Bukti P-1 Copy – Asli scan Salinan Risalah Lelang Nomor: xxxxxxxxx, tanggal 18 Oktober 2023, dengan Pejabat Lelang Pejabat Lelang, Penjual Lelang Penjual Lelang Area Denpasar;
 - b. Bukti P-2 Copy – Asli scan Kwitansi Nomor : xxxxxxxxx, tanggal 18 Oktober 2023, dari Tergugat II, (merupakan bukti Pemohon Eksekusi sudah melakukan kewajiban pelunasan sebagai pemenang lelang);
 - c. Bukti P-3 – Asli scan Rincian Pengeluaran Uang Pembayaran Kepada yang Berhak, bertanggal 18 Oktober 2023, dari Tergugat II;
 - d. Bukti P-4 – Asli scan Tanda Penerimaan Uang Hasil Lelang, bertanggal 18 Oktober 2023, dari Tergugat II;
 - e. Bukti P-5 – Asli scan Print Out dari Bank Rakyat Indonesia sebagai Bank Penampungan Uang Lelang;
 - f. Bukti P-6 – Asli scan Penerimaan Negara (Penerimaan Pajak);
 - g. Bukti P-7 – Asli scan Bukti Penerimaan Negara (Kementrian Keuangan RI Direktorat Jendral Anggaran) ;
 - h. Bukti P-8 – Asli scan KTP Pemohon Eksekusi, NIK: xxxxxxxxx;
 - i. Bukti P-9 – Asli scan SHM atas Nama: Pemilik Objek Jaminan, Nomor sertifikat: xxxxxxxxx, tanggal 28 Agustus 2015, Luas tanah: 160,00 m², terletak di Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, yang berdasarkan SKPT Nomor: xxxxxxxxx tanggal 22 Mei 2023 terdapat catatan dalam buku tanah pada Kantor pertanahan setempat;

Halaman 51 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

j. Bukti P-10 – Asli SHM atas Nama: Pemilik Objek Jaminan, Nomor sertifikat: xxxxxxxxx, tanggal 28 Agustus 2015, Luas tanah: 240,00 m² terletak di Kabupaten Buleleng Provinsi Bali, yang berdasarkan SKPT Nomor: xxxxxxxxx tanggal 4 Juni 2023 terdapat catatan dalam buku tanah pada kantor pertanahan setempat;

k. Bukti P-11 Copy – Asli SOMASI / Teguran bertanggal 22 Januari 2024 dari Pemohon Eksekusi kepada Termohon Eksekusi ;

4. Bahwa untuk selain dan selainnya Tergugat III tetap dalam dalil yang dikemukakan dalam Jawabanya;

5. Bahwa dari uraian Tergugat III diatas, mohon kepada majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menolak tuntutan provisi Penggugat keseluruhanya dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas, mohon kehadiran Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama Singaraja Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini sudikiranya memeriksa dan selanjutnya memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Atau setidaknya tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum Bahwa Tergugat III sudah mengikuti mekanisme pelelangan yang benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;
3. Menyatakan hasil lelang sebagai termuat dalam risalah lelang Nomor xxxxxxxxx tertanggal 18 Oktober 2023 sah secara hukum;
4. Membebaskan biaya Perkara Kepada Penggugat;

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain Tergugat III mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Bahwa, atas eksepsi Para Tergugat, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang termuat secara lengkap dalam berita acara sidang dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 52 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



PEMBUKTIAN DARI PENGUGAT

Bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan Nomor xxxxxxxx tanggal 3 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah Mandiri. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), bukti surat tersebut telah *dinazegelen*, dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor xxxxxxxx tanggal 18 Oktober 2023 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang. Bukti surat tersebut telah *dinazegelen*, namun tidak dapat dicocokkan karena asli surat tersebut ada di KPKNL, oleh Ketua Majelis diberi tanda P2;

Bahwa, atas bukti surat dari Penggugat tersebut, oleh Ketua Majelis telah diperlihatkan kepada Para Tergugat, dan Para Tergugat menyatakan menerima dan membenarkan;

PEMBUKTIAN TERGUGAT I

Bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Akad Pembiayaan Al-Murabahah atas nama Penggugat Nomor 06 tanggal 7 Agustus 2015. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.1;
2. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor xxxxxxxx tanggal 27 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Buleleng. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen* namun tidak dapat dicocokkan karena asli surat tersebut dipegang oleh pemenang lelang, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.2;
3. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor xxxxxxxx tanggal 27 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Buleleng. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi

Halaman 53 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen* namun tidak dapat dicocokkan karena asli surat tersebut dipegang pemenang lelang, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.3;

4. Fotokopi dari Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor xxxxxxxxx Tanggal 5 November 2015 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen* namun tidak dapat dicocokkan karena asli surat tersebut dipegang pemenang lelang untuk proses roya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.4;
5. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor xxxxxxxxx Tanggal 18 November 2015 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Buleleng. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen* namun tidak dapat dicocokkan karena asli surat tersebut dipegang pemenang lelang, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.5;
6. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor xxxxxxxxx tanggal 15 Februari 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat I. Tbk Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Denpasar. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), asli surat tersebut berupa dokumen elektronik yang terdapat pada Sistem Bank Syariah Indonesia, telah *dinazegelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.6;
7. Fotokopi Surat Peringatan II (kedua) Nomor xxxxxxxxx tanggal 26 Februari 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat I. Tbk Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Denpasar. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), asli surat tersebut berupa dokumen elektronik yang terdapat pada Sistem Bank Syariah Indonesia, telah *dinazegelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.7;
8. Fotokopi Surat Peringatan III (ketiga)/Terakhir Nomor xxxxxxxxx tanggal 29 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat I. Tbk Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Denpaasar. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), asli surat tersebut berupa dokumen elektronik yang terdapat pada Sistem Bank Syariah Indonesia, telah *dinazegelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.8;

Halaman 54 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

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

9. Fotokopi Laporan Penilaian Agunan Nomor xxxxxxxxx Tanggal 27 Desember 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penilai Agunan (Collateral Valluation Officer). Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), asli surat tersebut berupa dokumen elektronik yang terdapat pada Sistem Bank Syariah Indonesia, telah *dinazegelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.9;
10. Fotokopi Laporan Penilaian Agunan Nomor xxxxxxxxx Tanggal 20 Februari 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penilai Agunan (Area Appraisal Officer). Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), asli surat tersebut berupa dokumen elektronik yang terdapat pada Sistem Bank Syariah Indonesia, telah *dinazegelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.10;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Jadwal Lelang Nomor xxxxxxxxx Tanggal 22 September 2023 yang dikeluarkan oleh Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Buleleng. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), asli surat tersebut berupa dokumen elektronik yang terdapat pada Sistem Bank Syariah Indonesia, telah *dinazegelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.11;
12. Fotokopi dari fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor xxxxxxxxx Tanggal 21 Juli 2023 yang dikeluarkan oleh Tergugat II. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.12;
13. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor xxxxxxxxx Tanggal 18 Oktober 2023 yang dikeluarkan oleh Tergugat II. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.13;

PEMBUKTIAN TERGUGAT II

Bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor xxxxxxxxx tanggal 18 Oktober 2023 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang Kelas I Tergugat II. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*,

Halaman 55 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.1;
2. Fotokopi Surat Permohonan Melaksanakan Lelang Ulang Eksekusi Melalui Internet Hak Tanggungan Debitur Atas Nama Penggugat Nomor xxxxxxxx tanggal 15 Agustus 2023 yang dibuat oleh Tergugat I Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Denpasar. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.2;
 3. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor XXXXXXXXX tanggal 13 September 2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Tergugat II. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.3;
 4. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor xxxxxxxx tertanggal 15 Februari 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat I Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Denpasar. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, dan tidak dapat menunjukkan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.4;
 5. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) Nomor xxxxxxxx tertanggal 26 Februari 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat I Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Denpasar. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, dan tidak dapat menunjukkan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.5;
 6. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor xxxxxxxx tertanggal 29 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat I Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Denpasar. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, dan tidak dapat menunjukkan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.6;
 7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan dan Pengosongan Objek Jaminan Nomor xxxxxxxx tanggal 22 September 2023 yang dikeluarkan oleh Tergugat I Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Denpasar. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem

Halaman 56 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.7;
8. Fotokopi Pengumuman Lelang melalui Pengumuman selebaran tertanggal 19 September 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama yang dibuat oleh Tergugat I Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Denpasar. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.8;
 9. Fotokopi Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Bali" yang terbit pada tanggal 04 Oktober 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua yang dibuat oleh Tergugat I Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Denpasar. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.9;
 10. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor xxxxxxxxxx, tertanggal 22 Mei 2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.10;
 11. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor xxxxxxxxxx, tertanggal 14 Juni 2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.11;
 12. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor xxxxxxxxxx tanggal 18 November 2015, beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor xxxxxxxxxx tanggal 05 November 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, namun tidak dapat menunjukkan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.12;
 13. Fotokopi Laporan Penaksiran/Penilaian Agunan Nomor xxxxxxxxxx Tanggal 20 Februari 2023 yang dikeluarkan oleh Penilai Agunan/Area Appraisal

Halaman 57 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Officer. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.13;

14. Fotokopi Surat Daftar Barang dan Penetapan Nilai Limit Lelang Ulang Agunan Debitur Atas Nama Penggugat Nomor xxxxxxxx Tanggal 15 Agustus 2023 yang dikeluarkan oleh Tergugat I Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Denpasar. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.14;

15. Fotokopi Salinan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang diterbitkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Bukti surat tersebut telah *dinazegelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.14;

PEMBUKTIAN TERGUGAT III

Bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. *Print out* Salinan Risalah Lelang Nomor xxxxxxxx tanggal 18 Oktober 2023 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang Kelas I Tergugat II. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.1;
2. *Print out* Kutipan Risalah Lelang Nomor xxxxxxxx tanggal 01 Februari 2024 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang Tergugat II. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.2;
3. *Print out* Kuitansi Nomor xxxxxxxx, tanggal 18 Oktober 2023 yang dibuat oleh Bendahara Penerimaan Tergugat II. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.3;
4. *Print out* Rincian Pengeluaran Uang Pembayaran Kepada yang Berhak, bertanggal 18 Oktober 2023 yang dibuat oleh Bendahara Penerimaan Tergugat II. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.4;

Halaman 58 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. *Print out* Tanda Penerimaan Uang Hasil Lelang, bertanggal 18 Oktober 2023 yang dibuat oleh Bendahara Penerimaan Tergugat II. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.5;
6. *Print out* Laporan Detail Penampungan Uang Lelang dari Bank Rakyat Indonesia sebagai Bank Penampungan Lelang. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.6;
7. *Print out* Bukti Penerimaan Negara (Penerimaan Pajak) yang dikeluarkan oleh Bank Rakyat Indonesia. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.7;
8. *Print out* Bukti Penerimaan Negara yang dikeluarkan Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Anggaran melalui sistem informasi PNPB online. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.8;
9. *Print out* Kartu Tanda Penduduk, NIK xxxxxxxxxx tanggal 02-01-2019 atas nama Tergugat III. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.9;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor xxxxxxxxxx yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, tanggal 27 Agustus 2015. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, namun tidak dapat dicocokkan karena asli surat tersebut sedang dalam proses balik nama Tergugat III di Kantor Pertanahan Buleleng, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.10;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor SHM Nomor xxxxxxxxxx yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, tanggal 27 Agustus 2015. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, namun tidak dapat dicocokkan karena asli surat tersebut sedang dalam proses balik nama Tergugat III di Kantor Pertanahan Buleleng, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.11;

Halaman 59 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



12. Fotokopi surat Somasi/Teguran I tertanggal 22 Januari 2024 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kuasa Hukum Tergugat III. Bukti surat tersebut telah diupload dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), telah *dinazegelen*, namun tidak dapat dicocokkan karena asli surat tersebut ada pada Pengadilan Negeri Buleleng sebagai persyaratan pengajuan permohonan perkara eksekusi, oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.12;

PEMERIKSAAN SETEMPAT

Bahwa untuk mendapatkan gambaran atau keterangan yang memberi kepastian tentang peristiwa-peristiwa yang menjadi sengketa, oleh Majelis Hakim telah dilakukan pemeriksaan setempat (*descente*);

Bahwa, dalam pemeriksaan setempat telah diperoleh keterangan dan gambaran pasti mengenai obyek sengketa yang pada pokoknya sesuai dengan apa yang telah diuraikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya;

Bahwa, dalam melakukan pemeriksaan obyek sengketa di lapangan sebagaimana tersebut dalam surat gugatan, Majelis Hakim juga telah memperoleh keterangan tambahan dari Penggugat yang bernama Istri Pemilik Objek Jaminan (istri dari Pemilik Objek Jaminan), yang menerangkan secara garis besar bahwa proses lelang obyek sengketa tersebut sebenarnya telah dilakukan beberapa kali oleh pihak kreditur dari sejak Tergugat I KCP Buleleng selaku kreditur ketika awal akad pembiayaan dilakukan Penggugat, hingga akhirnya oleh Tergugat I ketika Tergugat I merger menjadi Tergugat I melalui Tergugat II;

Bahwa, menurut Penggugat lelang pertama dilakukan sekitar tahun 2020 dengan nilai limit lelang sekitar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dan gagal karena tidak ada peminat lelang. Demikian pula pada lelang berikutnya (kedua) dengan menurunkan nilai limit lelang menjadi sekitar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) namun tetap gagal karena tidak ada peminat, sampai akhirnya oleh Tergugat I melalui Tergugat II telah dilakukan dua kali proses lelang, yang pertama gagal karena tidak ada peminat lelang dengan harga sekitar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan pada lelang yang kedua baru ada peminat dan sekaligus pemenang lelang dengan harga sekitar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sebagaimana termuat dalam risalah lelang;

Halaman 60 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, lebih lanjut hal ihwal pelaksanaan pemeriksaan setempat sebagaimana telah tertuang secara lengkap dalam Berita Acara Sidang;

KESIMPULAN

Bahwa Penggugat dan Para Tergugat, masing-masing telah menyampaikan kesimpulan yang isinya sebagaimana telah termuat dalam berita acara sidang;

Bahwa mengenai jalannya pemeriksaan lebih jauh dipersidangan semuanya telah dicatat dalam berita acara sidang perkara ini, dan Majelis Hakim menunjuk berita acara sidang tersebut sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari isi putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

PERSIDANGAN ELEKTRONIK

Menimbang, bahwa perkara ini terdaftar secara elektronik melalui aplikasi *e-court*, maka pemeriksaan perkara ini disidangkan secara elektronik sebagaimana ketentuan Pasal 20 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik serta Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik;

KEWENANGAN MENGADILI

Menimbang, bahwa pokok sengketa yang diajukan Penggugat tentang eksekusi lelang yang timbul akibat dari akad pembiayaan murabahah dan merupakan bagian dalam bidang ekonomi syariah, sebagaimana ketentuan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, maka perkara *a quo* termasuk kompetensi absolut Pengadilan Agama yang berwenang untuk menerima, memeriksa dan mengadili;

Halaman 61 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan asas *actor sequitur forum rei sitae*, objek sengketa dan Para Pihak berperkara yang berkedudukan di wilayah Yurisdiksi Pengadilan Agama Singaraja oleh karenanya Pengadilan Agama Singaraja berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

LEGAL STANDING

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan yang pada pokoknya bahwa Penggugat selaku debitur yang memiliki fasilitas pembiayaan syariah kepada Tergugat I selaku kreditur, Tergugat II selaku Perantara Lelang, dan Tergugat III selaku pemenang lelang maka Penggugat yang terusik kepentingannya sebagai *persona standi in judicio* telah mempunyai *legal standing* dalam mengajukan gugatan *a quo*, selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat masing-masing berkualitas untuk bertindak sebagai pihak-pihak yang berkepentingan dalam perkara *a quo*;

PEMANGGILAN DAN KEHADIRAN PARA PIHAK

Menimbang, bahwa Para Pihak yang berperkara, yaitu Penggugat, Para Tergugat telah dipanggil secara elektronik ke alamat domisili elektronik atau melalui surat tercatat ke alamat Para Pihak sesuai dengan maksud Pasal 15 dan Pasal 17 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik serta Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 1 Tahun 2023 tentang Tata Cara Panggilan dan Pemberitahuan Melalui Surat Tercatat;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat dan Para Tergugat telah hadir di persidangan, baik secara langsung maupun elektronik;

KEDUDUKAN KUASA HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan Para Tergugat menunjuk kuasa hukum, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan surat kuasa dan keabsahan kuasa hukum untuk beracara di persidangan sebagaimana pertimbangan di bawah ini;

Halaman 62 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang kedudukan Kuasa Hukum Penggugat dan Tergugat III, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa di persidangan Kuasa Hukum Penggugat dan Tergugat III tersebut melampirkan fotokopi Surat Kuasa Khusus, Berita Acara Pengambilan Sumpah, dan Kartu Tanda Pengenal Advokat yang masih berlaku serta dapat menunjukkan aslinya dan ternyata sesuai dan telah memenuhi ketentuan peraturan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 1795 KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1994, sehingga Kuasa Hukum Penggugat dan Tergugat III dapat beracara dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II termasuk kategori kuasa menurut hukum maka berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan ketentuan Pasal 147 RBg, Majelis Hakim berpendapat dapat menerima dan memberi izin kepada kuasa Tergugat I dan Tergugat II tersebut untuk beracara dalam perkara *aquo* sebagai kuasa menurut hukum yang sah (*legal mandatory*);

UPAYA DAMAI DAN MEDIASI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan upaya perdamaian sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 154 R.Bg. agar dapat dilakukan penyelesaian sengketa perkara ini melalui musyawarah dengan mengedepankan nilai-nilai kekeluargaan, akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Para Pihak berperkara, yaitu Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III telah mengikuti proses mediasi dengan Mediator Hakim bernama Ana Faizah, S.H., M.H., sementara Tergugat II tidak pernah hadir dalam proses mediasi meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut namun tidak pernah hadir tanpa alasan yang sah, dan berdasarkan laporan mediator tanggal 4 Maret 2024, mediasi dinyatakan tidak berhasil. Dengan demikian dalam pemeriksaan perkara *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 4 dan 7 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

PENETAPAN JADWAL SIDANG (COURT CALENDER)

Halaman 63 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, oleh karena mediasi tidak berhasil maka sebagaimana Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik halaman 18 huruf a, Majelis Hakim setelah menerima laporan mediasi gagal, Ketua Majelis, tanpa melakukan pembacaan gugatan secara langsung, menetapkan jadwal persidangan untuk acara penyampaian jawaban, replik, duplik, pembuktian, simpulan, dan pengucapan putusan. Jadwal persidangan tersebut juga telah dijelaskan kepada Para Pihak pada sidang pertama dan telah disampaikan secara elektronik kepada Para Pihak yang berperkara setelah laporan mediasi dinyatakan tidak berhasil;

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Tergugat I tentang Kompetensi Absolut

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi tentang kompetensi absolut, dan terhadap eksepsi tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim dengan Putusan Sela Nomor 26/Pdt.G/2024/PA.Sgr., tanggal 18 Maret 2024 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Ramadan 1445 Hijriyah, yang pada pokoknya menolak eksepsi kompetensi absolut dari Tergugat I;

Eksepsi Tergugat I tentang Gugatan Penggugat Kabur

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat Kabur (*Obscure Libels*) yang disebabkan karena dalil gugatan Penggugat *premateur* dengan alasan Penggugat sesungguhnya keberatan atas permohonan lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat I atas II objek sengketa, yaitu SHM Nomor xxxxxxxxx dan SHM Nomor xxxxxxxxx yang disebabkan Penggugat telah melakukan wanprestasi atas akad pembiayaan yang mengikat Penggugat dan Tergugat I. Menurut Tergugat I, tujuan Penggugat mengajukan gugatan ini untuk menghalangi pelaksanaan eksekusi pengosongan oleh Tergugat III, padahal faktanya Tergugat III belum melaksanakan eksekusi pengosongan lahan sehingga seharusnya upaya hukum yang seharusnya dilakukan Penggugat adalah perlawanan bukan gugatan. Kemudian terhadap eksepsi tersebut Penggugat telah mengajukan jawaban eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* diajukan *setelah eksekusi lelang hak tanggungan selesai*

Halaman 64 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan sehingga tidaklah tepat jika gugatan *a quo* diajukan dalam bentuk perlawanan sebagaimana pendapat Tergugat I karena proses eksekusi lelangnya telah selesai;

Menimbang bahwa berdasarkan jawab jinawab kemudian dihubungkan dengan alat bukti di persidangan maka terungkap fakta hukum bahwa Penggugat dalam hal ini telah mengajukan gugatan atas penetapan penyerahan objek lelang kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak *premateur* karena upaya hukum yang dilaksanakan Penggugat sudah benar yaitu dengan mengajukan gugatan bukan perlawanan, apalagi telah terbit Risalah Lelang yang menetapkan pemenang lelang, hal itu sebagaimana ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Rumusan Hukum Kamar Perdata (Perdata Umum Nomor 6) yang menyatakan bahwa Proses Eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan.”

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka eksepsi Tergugat I tentang Gugatan Penggugat Kabur (*obscure libel*) akibat premateur dan salah mengajukan upaya hukum harus ditolak;

Eksepsi Tergugat II tentang Gugatan *Error in Persona*, *Gemis Aanhoeda Nigheid* dan Eksepsi Membebaskan Pejabat Lelang

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi bahwa Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II merupakan gugatan yang salah alamat (*error in persona*) dikarenakan orang yang ditarik sebagai Tergugat II keliru (*gemis aanhoeda nigheid*) karena Tergugat II hanya kedudukannya sebagai Perantara Lelang telah melaksanakan kewajiban hukumnya karena Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya. Adapun lelang yang dilakukan Tergugat II merupakan upaya penyelesaian kredit Penggugat yang dilakukan secara lelang oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II. Kemudian terhadap eksepsi tersebut Penggugat telah mengajukan jawaban eksepsi yang pada pokoknya sesungguhnya telah jelas peran dan fungsi Tergugat II dalam perkara Aquo

Halaman 65 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

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

sehingga apabila Tergugat II tidak ditarik sebagai pihak Tergugat justru akan mengakibatkan gugatan menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang bahwa berdasarkan jawab-jawab dan fakta yang ada maka terungkap fakta hukum bahwa KPKNL sebagai Tergugat II telah melakukan perbuatan hukum, yaitu sebagai perantara dalam penjualan objek lelang SHM xxxxxxxxx dan SHM xxxxxxxxx dalam rangka membantu Tergugat I untuk menutup wanprestasi Penggugat atas akad *murabahah* yang diikatkan antara Penggugat dan Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II seharusnya lebih tepat disebut sebagai Turut Tergugat yaitu pihak yang tidak menguasai objek sengketa yang diikutkan dalam perkara ini hanya untuk melengkapi pihak-pihak yang berperkara dalam petitum mereka hanya sekadar dimohon agar tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan, namun sesungguhnya Turut Tergugat tidak dikenal dalam Hukum Acara Perdata, sebagaimana penjelasan Prof. Dr. Drs. H. Abdul Manan, S.H., S.IP, M.Hum dalam bukunya Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama halaman 30 yang diambil alih pendapatnya dalam mempertimbangkan kedudukan Para Pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara ini merupakan perkara gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat berkaitan dengan proses lelang yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa demi lebih terangnya masalah ini maka perlu ditariknya Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini, apalagi dalam petitum gugatan Penggugat terdapat tuntutan agar Tergugat II tunduk atas putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka eksepsi Tergugat I tentang Gugatan *Error in Persona*, *Gemis Aanhoeda Nigheid* dan Eksepsi Membebaskan Pejabat Lelang harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan sengketa pada pokoknya adalah Tergugat I melalui Tergugat II melelang objek sengketa yang terjual kepada Tergugat III dengan harga yang tidak wajar. Penggugat menuduh Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa praktik *najasy* (berkomplot/trik kotor lelang) disebabkan tidak sesuai dengan

Halaman 66 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

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

prosedur lelang yang berlaku terutama dalam penetapan nilai limit sehingga menimbulkan kerugian pada Penggugat sebagaimana selengkapnya dijelaskan Penggugat dalam gugatannya;

JAWABAN PARA TERGUGAT

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pada pokoknya Para Tergugat telah menyampaikan jawaban yang membantah seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Para Tergugat;

FAKTA YANG DIBANTAH

Berikut ini adalah hal-hal yang dibantah oleh Para Tergugat;

TERGUGAT I

- Tergugat I menolak nilai jaminan agunan SHM Nomor xxxxxxxxx dan xxxxxxxxx, menurut Penggugat bernilai Rp1.040.000,00 (Satu milyar empat puluh juta rupiah) berdasarkan Peraturan Bank Indonesia, sementara menurut Tergugat I nilai limitnya adalah sebesar Rp430.000.000,00 (Empat ratus tiga puluh juta rupiah) sebagaimana surat nomor xxxxxxxxx tanggal 15 Agustus 2023 dengan alasan berdasarkan PMK Nomor 27 Tahun 2016;
- Tergugat I menolak tuduhan Penggugat bahwa Tergugat I telah melakukan kecurangan dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan Tergugat I telah melakukan proses lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan mengajukan permohonan lelang melalui Tergugat II;
- Tergugat I menolak gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah merugikan Penggugat karena telah merugikan secara materiil dan imateriil, menurut Tergugat I itu hanya asumsi dari Penggugat, namun justru Tergugat I yang sesungguhnya mengalami kerugian;
- Tergugat I menolak dengan tegas bahwa Penggugat telah melelang sengketa dengan objek yang tidak wajar karena menurut Tergugat I selaku Penjual telah menetapkan nilai limit berdasarkan laporan Penaksir dari Pihak Penaksir Internal Tergugat I dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai Pasal 44 ayat 1 dan 3 PMK Nomor 27 Tahun 2016;

TERGUGAT II

Halaman 67 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II menolak dalil posita gugatan Penggugat Nomor 10, 11, 12, 13, 14, dan 15, yang pada pokoknya Tergugat II hanya sebagai perantara lelang sehingga tidak melakukan kecurangan dalam pelaksanaan lelang karena Tergugat II telah melakukan proses lelang sesuai dengan tata cara yang diatur sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

TERGUGAT III

Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, karena menurut Tergugat III selaku pemenang lelang, proses lelang yang telah dilaksanakan telah sesuai mekanisme dan mengikuti peraturan yang berlaku dan Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim agar Penggugat membuktikan gugatannya, terutama adanya kecurangan dalam proses lelang tersebut agar tidak menjadi fitnah;

FAKTA YANG DIAKUI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya secara tertulis, Para Tergugat mengakui sebagai berikut:

TERGUGAT I

- Tergugat I mengakui bahwa antara Penggugat dan Tergugat I terikat akad pembiayaan Al-Murabahah Nomor: xxx tanggal 07 Agustus 2015 dengan limit pembiayaan sebesar Rp.800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) selama maksimal 60 bulan (5 tahun) dengan jaminan SHM Nomor xxxxxxxxx dan SHM Nomor xxxxxxxxx;
- Tergugat melayangkan Surat Peringatan (SP1) tertanggal 15 Februari 2021, SP2, tertanggal 26 Februari 2021, dan SP3 tertanggal 29 Maret 2021 akibat dari Penggugat yang tidak mampu memenuhi kewajibannya untuk melunasi utang;
- Oleh karena Penggugat telah melakukan wanprestasi, Tergugat I telah melakukan surat Permohonan lelang kepada Tergugat II untuk mengeksekusi 2 objek jaminan, yaitu SHM Nomor xxxxxxxxx dan xxxxxxxxx, setelah sebelumnya dilakukan pendekatan secara intensif baik langsung maupun secara prosedural untuk mencari jalan keluar akan tetapi pihak Penggugat tidak memiliki iktikad baik untuk menyelesaikannya;

Halaman 68 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II

- Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan berupa 2 objek SHM Nomor xxxxxxxxxx dan xxxxxxxxxx pada Rabu 18 Oktober 2023;

REPLIK PENGUGAT

Bahwa atas jawaban Para Tergugat, Penggugat tetap dengan dalil gugatan Penggugat semula dan menolak semua alasan-alasan yang dikemukakan oleh Para Tergugat dalam jawabannya, kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya:

- Penggugat dalam Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar berdasarkan pada Fatwa DSN Nomor 47/DSN-MUI/II/2005, yaitu Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati yang kemudian digunakan untuk melunasi utang nasabah;
- Penetapan harga yang dilakukan oleh penaksir (internal Tergugat I) adalah harga yang tidak wajar (bukan harga pasar yang disepakati) sehingga termasuk perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- Dalam penetapan harga, Penggugat berdasarkan pada Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No: 11 I/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah pada poin Ketujuh Ketentuan terkait Tsaman Harga dalam akad jual beli murabahah (*tsaman al-murabahah*) harus dinyatakan secara pasti pada saat akad, baik ditentukan melalui tawar menawar, lelang, maupun tender;
- Bahwa harga objek sengketa yang ditetapkan Tergugat I tidak wajar dan tidak masuk akal karena pada tahun 2015 objek tersebut seharga Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), sementara 9 (sembilan) tahun kemudian ketika objek tersebut sudah ada bangunannya justru harganya turun menjadi Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah);

DUPLIK PARA TERGUGAT

Bahwa atas replik Penggugat tersebut, Para Tergugat telah menyampaikan duplik yang pada pokoknya sama dengan dalam jawaban Para Tergugat yang selengkapnyanya sebagaimana dalam berita acara sidang;

POKOK PERMASALAHAN

Halaman 69 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jawab di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok permasalahan yang harus dibuktikan oleh Para Pihak dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah terdapat praktek kecurangan dalam proses lelang jaminan agunan SHM Nomor xxxxxxxxx dan xxxxxxxxx sehingga terjadi perbuatan melawan hukum?
2. Apakah proses lelang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan tata cara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
3. Apakah penentuan limit harga jual objek sengketa telah benar dan sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum?

FAKTA YANG DIAKUI ATAU TIDAK PERLU DIBUKTIKAN

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak dibantah, maka menurut hukum harus dinyatakan terbukti hal-hal tidak perlu dibuktikan lagi, yaitu:

- bahwa Penggugat mengajukan pembiayaan dengan akad murabahah untuk pembelian lahan untuk Gudang tahun 2015 dan telah disetujui oleh Pihak Tergugat I dengan limit pembiayaan sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) selama maksimal 60 bulan;
- bahwa Penggugat dalam berjalannya waktu tidak mampu memenuhi tanggung jawabnya dalam melunasi utang;
- bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II;
- bahwa telah terjadi lelang pada tanggal 18 Oktober 2023 dengan nilai limit lelang Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah);
- bahwa Tergugat III adalah pemenang lelang atas objek sengketa yang diagunkan oleh Penggugat;

Analisis Pembuktian

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mengajukan dalil gugatan demikian pula Para Tergugat juga telah mengajukan dalil jawaban di dalam persidangan sehingga Penggugat dan Para Tergugat wajib membuktikan dalil masing-masing oleh karena itu Majelis Hakim membebankan Penggugat dan Para Tergugat untuk melakukan pembuktian (*burden of proof*) sebagaimana maksud Pasal 283 R.Bg jo. Pasal 1865 KUH Perdata;

Halaman 70 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berupa fotokopi dari surat dan bukti tersebut bermaterai telah *dinazegelen* sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat 1 huruf (b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat berupa fotokopi surat yang dapat ditunjukkan aslinya sebagai kekuatan pembuktian maka dapat diterima sebagai alat bukti yang bisa dipertimbangkan (*vide* Pasal 1888 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah menyampaikan bukti-bukti surat P.1 dan P.2 sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti P.1 (Fotokopi Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan A.N. Penggugat) telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta di bawah tangan, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sebagaimana akta autentik yang membuktikan bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengikatkan diri pada akad pembiayaan murabahah sebagaimana syarat dan ketentuan yang terdapat dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa bukti P.2 (Fotokopi Risalah Lelang Nomor xxxxxxxx tanggal 18 Oktober 2023) tidak dapat dicocokkan dengan aslinya sehingga Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang bebas dan berlaku sebagai bukti permulaan yang tidak dapat berdiri sendiri melainkan harus dikaitkan dengan alat bukti lainnya yang sah;

Menimbang, bahwa atas bukti P.2 tersebut di atas, telah diakui oleh Para Tergugat dan bersesuaian pula dengan bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat, sehingga berdasarkan relevansi bukti-bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti P.2 dapat diterima menjadi bukti yang sempurna dan mengikat, yang membuktikan bahwa telah dilakukan proses lelang yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II atas obyek tanah berikut bangunan sebagaimana tertuang dalam SHM A.N. Pemilik Objek Jaminan Nomor xxxxxxxx tanggal 28 Agustus 2015 luas 160,00 m² dan SHM A.N. Pemilik Objek Jaminan Nomor xxxxxxxx tanggal 28 Agustus 2015 luas 240,00 m² dengan nilai limit Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah) dst, dengan pemenang lelang adalah Tergugat III Tergugat III seharga

Halaman 71 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

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

Rp432.109.976,00 (empat ratus tiga puluh dua juta seratus Sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh enam);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah menyatakan cukup pada dua bukti surat tersebut di atas, meskipun untuk itu telah diberikan waktu oleh Majelis Hakim, oleh karenanya Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan Para Tergugat sebagaimana berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa atas bukti T.I.1 (Salinan Akad Pembiayaan Al-Murabahah) telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai surat atau akta di bawah tangan yang telah diakui oleh Penggugat dan bersesuaian dengan bukti lain yang diajukan Penggugat dan Para Tergugat yakni terkait dengan namun tidak terbatas pada perikatan yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I berupa akad pembiayaan al murabahah, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti T.I.1 tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, yang membuktikan bahwa Peggugat dan Tergugat I mempunyai hubungan hukum berupa Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan yang tertuang dalam akad pembiayaan Al-Murabahah dengan limit pembiayaan sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) selama maksimal 60 bulan (5 tahun);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat secara akumulatif sepanjang memiliki kesamaan dan relevansi serta kesesuaian yang menjadi satu kesatuan bukti surat sebagaimana pertimbangan berikut ini;

Menimbang, bahwa atas bukti T.I.2, T.I.3 dan T.III.10, T.III.11 (Fotokopi Serifikat Hak Milik atas nama Pemilik Objek Jaminan nomor SHM xxxxxxxxx dan xxxxxxxxx), meskipun para pihak tidak dapat menunjukkan aslinya, karena asli surat tersebut sedang dalam proses administrasi balik nama oleh Tergugat III di Kantor Badan Pertanahan Nasioanal dan bukti tersebut telah pula diakui oleh pihak lawan serta bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan Penggugat dan Para Tergugat serta memiliki relevansi yang kuat dengan pokok perkara, oleh karenanya Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai ketentuan Pasal 285 R.Bg jo. Pasal 1868 KUH Perdata yang membuktikan bahwa SHM tersebut

Halaman 72 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai agunan atau obyek jaminan Penggugat dalam perikatan yang menjamin pengembalian fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti T.I.4, T.I.5 dan T.II.12 (Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama) meskipun para pihak tidak dapat menunjukkan aslinya, karena asli surat tersebut ada pada Tergugat III (pemenang lelang) untuk kepentingan proses roya dan bukti tersebut telah pula diakui oleh pihak lawan serta bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan Penggugat dan Para Tergugat serta memiliki relevansi yang kuat dengan pokok perkara, oleh karenanya Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai ketentuan Pasal 285 R.Bg jo. Pasal 1868 KUH Perdata yang membuktikan bahwa atas objek sengketa *a quo* telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh Tergugat I dalam rangka menjamin pengembalian kewajiban dari fasilitas pembiayaan yang diterima Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti T.I.6, T.I.7, T.I.8 dan T.II.4, T.II.5, T.II.6, (Fotokopi Surat Peringatan I, II, dan III) tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena surat tersebut berupa hasil cetak dari dokumen elektronik dalam sistem perbankan BSI, sehingga Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang bebas dan berlaku sebagai bukti permulaan yang tidak dapat berdiri sendiri melainkan harus dikaitkan dengan alat bukti lainnya yang sah;

Menimbang, bahwa atas bukti T.I.6, T.I.7, T.I.8 dan T.II.4, T.II.5, T.II.6, (Fotokopi Surat Peringatan I, II, dan III) tersebut di atas, telah diakui oleh pihak Penggugat dan bersesuaian pula dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat, sehingga berdasarkan relevansi bukti-bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti T.I.6, T.I.7, T.I.8 dan T.II.4, T.II.5, T.II.6, (Fotokopi Surat Peringatan I, II, dan III) dapat diterima menjadi bukti yang sempurna dan mengikat yang membuktikan bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat, pihak bank selaku kreditur telah melakukan berbagai upaya pendekatan persuasif dan prosedural terhadap Penggugat agar memenuhi kewajibannya sebagaimana kesepakatan yang telah tertuang dalam akad;

Halaman 73 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T.I.9 (Fotokopi Laporan/Penilaian Agunan tanggal 27 Desember 2021) tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena surat tersebut berupa hasil cetak dari dokumen elektronik dalam sistem perbankan BSI, sehingga Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang bebas dan berlaku sebagai bukti permulaan yang tidak dapat berdiri sendiri melainkan harus dikaitkan dengan alat bukti lainnya yang sah;

Menimbang, bahwa atas bukti T.I.9 tersebut di atas, telah diakui oleh pihak Penggugat meskipun Penggugat keberatan atas hasil dari nilai atau taksiran agunannya dan bukti surat tersebut bersesuaian pula dengan bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat, sehingga berdasarkan kesesuaian dan relevansi bukti-bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti T.I.9 (Fotokopi Laporan/Penilaian Agunan tanggal 27 Desember 2021) dapat diterima menjadi bukti yang sempurna dan mengikat yang membuktikan bahwa atas objek sengketa *a quo* telah dilaksanakan penaksiran yang pertama sebagai dasar untuk ditetapkannya nilai limit lelang;

Menimbang, bahwa bukti T.I.10 dan T.II.13 (Fotokopi Laporan Penaksiran/Penilaian Agunan tanggal 22 September 2023) tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena surat tersebut berupa hasil cetak dari dokumen elektronik dalam sistem perbankan BSI, sehingga Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang bebas dan berlaku sebagai bukti permulaan yang tidak dapat berdiri sendiri melainkan harus dikaitkan dengan alat bukti lainnya yang sah;

Menimbang, bahwa atas bukti T.I.10 dan T.II.13 (Fotokopi Laporan Penaksiran/Penilaian Agunan tanggal 22 September 2023) tersebut di atas, telah diakui oleh pihak Penggugat meskipun Penggugat keberatan atas hasil dari nilai atau taksiran agunannya dan bukti surat tersebut bersesuaian pula dengan bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat, sehingga berdasarkan kesesuaian dan relevansi bukti-bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti T.I.10 dan T.II.13 (Fotokopi Laporan Penaksiran/Penilaian Agunan tanggal 22 September 2023) dapat diterima menjadi bukti yang sempurna dan mengikat yang membuktikan bahwa atas objek sengketa *a quo* telah dilaksanakan penaksiran ulang sebagai dasar untuk ditetapkannya nilai limit lelang;

Halaman 74 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas bukti T.I.11/T.II.7 (Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan dan Pengosongan Objek Jaminan) Tergugat I tidak dapat menunjukkan aslinya sedangkan Tergugat II telah menunjukkan asli surat tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa kedua bukti surat tersebut memiliki kesamaan relevansi dan saling bersesuaian, serta telah diakui oleh Penggugat, oleh karenanya dapat diterima sebagai bukti yang sempurna dan mengikat sebagai surat atau akta di bawah tangan yang membuktikan Tergugat I selaku Penjual telah menjalankan prosedur dengan cara memberikan Surat Pemberitahuan kepada Debitur an. Penggugat *in casu* Penggugat akan adanya rencana pelaksanaan lelang eksekusi atas obyek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa bukti T.I.12 (Fotokopi Risalah Lelang dan Kutipan Akta Lelang) tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena surat tersebut berupa hasil cetak dari dokumen elektronik dalam sistem perbankan BSI, sehingga Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang bebas dan berlaku sebagai bukti permulaan yang tidak dapat berdiri sendiri melainkan harus dikaitkan dengan alat bukti lainnya yang sah;

Menimbang, bahwa atas bukti T.I.12 tersebut di atas, telah diakui oleh pihak Penggugat dan bukti surat tersebut bersesuaian pula dengan bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat, sehingga berdasarkan kesesuaian dan relevansi bukti-bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti T.I.12 dapat diterima menjadi bukti yang sempurna dan mengikat yang membuktikan bahwa eksekusi hak tanggungan telah dilakukan dengan melakukan pelelangan atas barang jaminan Debitur oleh Tergugat II sesuai dengan ketentuan yang berlaku, namun dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran (gagal);

Menimbang, bahwa bukti T.I.13 dan T.II.1 dan T.III.1, T.III.2 (Fotokopi Risalah Lelang dan Kutipan Akta Lelang) tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena surat tersebut berupa hasil cetak dari dokumen elektronik dalam sistem perbankan BSI, sehingga Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang bebas dan berlaku sebagai bukti permulaan yang tidak dapat berdiri sendiri melainkan harus dikaitkan dengan alat bukti lainnya yang sah;

Halaman 75 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas bukti T.I.13 dan T.II.1 dan T.III.1, T.III.2 (Fotokopi Risalah Lelang dan Kutipan Akta Lelang) tersebut di atas, telah diakui oleh pihak Penggugat dan bukti surat tersebut bersesuaian pula dengan bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat, sehingga berdasarkan kesesuaian dan relevansi bukti-bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti T.I.13 dan T.II.1 dan T.III.1, T.III.2 (Fotokopi Risalah Lelang dan Kutipan Akta Lelang) dapat diterima menjadi bukti yang sempurna dan mengikat yang membuktikan bahwa eksekusi hak tanggungan telah dilakukan dengan melakukan pelelangan atas barang jaminan Debitur oleh Tergugat II sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan telah dimuat dalam minuta Risalah Lelang dengan pembeli atau pemenang lelang Tergugat III dengan jumlah harga barang laku terjual Rp432.109.976,00 (empat ratus tiga puluh dua juta seratus sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh enam rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.II.2, (Fotokopi Surat Permohonan Melaksanakan Lelang Ulang Eksekusi Melalui Internet Hak Tanggungan Debitur Atas Nama Penggugat) telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta dibawah tangan, telah diakui oleh pihak lawan dan bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan Para Tergugat serta relevan dengan pokok perkara, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat yang membuktikan bahwa pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan atas permintaan dari Tergugat I kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa bukti T.II.3, (Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang) telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta dibawah tangan, telah diakui oleh pihak lawan dan bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan Para Tergugat serta relevan dengan pokok perkara, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat yang membuktikan bahwa Tergugat II telah menetapkan jadwal lelang yang didasarkan atas permohonan dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti T.II.8 dan T.II.9 (Fotokopi Pengumuman Lelang melalui Pengumuman selebaran dan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Bali") telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta dibawah tangan, telah diakui oleh pihak lawan dan bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan Para Tergugat serta

Halaman 76 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

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

relevan dengan pokok perkara, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat yang membuktikan bahwa sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa *a quo*, Tergugat II telah memenuhi persyaratan lelang dengan mengumumkan sesuai dengan ketentuan petunjuk teknis pelaksanaan lelang, sehingga memenuhi asas publisitas dalam hukum jaminan kebendaan (*openbaarheid*);

Menimbang, bahwa bukti T.II.10 dan T.II.11 (Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta dibawah tangan, telah diakui oleh pihak lawan dan bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan Para Tergugat serta relevan dengan pokok perkara, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat yang membuktikan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang merupakan salah satu persyaratan dalam pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa bukti T.II.14 (Fotokopi Surat Daftar Barang dan Penetapan Nilai Limit Lelang Ulang Agunan Debitur Atas Nama Penggugat) telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta dibawah tangan, telah diakui oleh pihak lawan dan bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan Para Tergugat serta relevan dengan pokok perkara, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat yang membuktikan bahwa daftar barang dan penetapan nilai limit lelang ulang agunan debitur atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti T.II.15 (Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan) bukti surat tersebut merupakan dokumen yang telah diketahui umum yang secara analogis berlaku asas fiksi hukum dan tidak perlu dibuktikan lagi keabsahan dan validitasnya (*notoire feiten*), oleh karenanya atas bukti surat T.II.15 tersebut Majelis Hakim menilai telah memiliki kekuatan yang sempurna dan mengikat yang membuktikan bahwa Tergugat II telah melaksanakan prosedur lelang sesuai dengan pedoman dan petunjuk yang telah ditentukan dalam Peraturan tersebut;

Menimbang, bahwa bukti T.III.3, T.III.4, T.III.5, T.III.6, T.III.7, T.III.8, T.II.9 (Print Out Kwitansi, Rincian Pengeluaran Uang Pembayaran kepada yang

Halaman 77 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

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

berhak, Tanda Penerimaan Uang Hasil Lelang, Print Out Laporan Detail Penampungan Uang Lelang dari Bank Rakyat Indonesia sebagai Bank Penampungan Lelang) tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, sehingga Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang bebas dan berlaku sebagai bukti permulaan yang tidak dapat berdiri sendiri melainkan harus dikaitkan dengan alat bukti lainnya yang sah;

Menimbang, bahwa atas bukti T.III.3, T.III.4, T.III.5, T.III.6, T.III.7, T.III.8, T.II.9 tersebut di atas, telah diakui oleh pihak Penggugat dan bukti surat tersebut bersesuaian pula dengan bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat, sehingga berdasarkan kesesuaian dan relevansi bukti-bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti T.III.3, T.III.4, T.III.5, T.III.6, T.III.7, T.III.8, T.II.9 dapat diterima menjadi bukti yang sempurna dan mengikat yang membuktikan bahwa Tergugat III telah melakukan kewajibannya sebagai pemenang lelang dalam melunasi pembayaran atas objek lelang dan pajak;

Menimbang, bahwa bukti T.III.12 (Fotokopi Surat Somasi/Surat Teguran) tidak memenuhi syarat formil dan materiil serta tidak memiliki relevansi dengan pokok perkara, oleh karena itu Majelis Hakim memandang bukti tersebut dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

FAKTA HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan analisis bukti-bukti dari para pihak ditemukan fakta hukum sebagai berikut:

1. bahwa pada tahun 2015 Penggugat dan Tergugat I melakukan perikatan dalam bentuk fasilitas pembiayaan al murabahah sejumlah Rp.800.000.000,00 dalam jangka waktu 60 bulan;
2. bahwa dua objek agunan telah dibebani hak tanggungan oleh Tergugat I;
3. bahwa Penggugat tidak mampu melakukan pembayaran atas pembiayaan akad al murabahah yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I;
4. bahwa Tergugat I telah berulang kali melakukan komunikasi dan pendekatan secara kekeluargaan untuk menyelesaikan tanggungan Penggugat terhadap Tergugat I;
5. bahwa Tergugat I telah melayangkan Surat Peringatan (SP) kesatu, kedua, dan ketiga, namun tidak ada penyelesaian konkrit dari Penggugat;
6. bahwa lelang telah dilaksanakan sebanyak empat (4) kali secara berulang;

Halaman 78 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku;
8. bahwa Tergugat III sebagai pemenang lelang dan telah melaksanakan kewajiban yang melekat sebagai akibat hukum dari pelaksanaan lelang;

Pertimbangan Petitum Demi Petitum

Menimbang, bahwa berdasarkan petitum Penggugat dan fakta hukum tersebut di atas, Majelis Hakim memberi pertimbangan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Petitum Nomor 4.1 tentang Mengabulkan Gugatan Provisi Penggugat Seluruhnya;

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya memohon agar gugatan provisi dikabulkan seluruhnya, maka sebelum mempertimbangkan petitum provisi tersebut maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan petitum berikut;

Petitum Nomor 4.2 tentang Penundaan Eksekusi Riil

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatan provisi mendalilkan yang pada pokoknya bahwa Tergugat III sangat potensial untuk mengajukan eksekusi riil pengosongan sehingga Penggugat memohon agar gugatan ini diputus terlebih dahulu supaya Majelis Hakim dapat menunda eksekusi obyek sengketa rumah yang menjadi tempat tinggal bagi Penggugat dan keluarganya, demi rasa kemanusiaan sebelum perkara dilanjutkan ke pokok perkara dan untuk menghindari kerugian Penggugat yang lebih besar. Atas gugatan provisi Penggugat tersebut, Tergugat III telah memberikan jawaban bahwa yang pada pokoknya Tergugat III sebagai warga negara sudah mengikuti proses-proses yang benar sebagai pemenang lelang yang merupakan pemilik sah dari obyek sengketa tersebut, untuk itu Penggugat wajib menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Tergugat III;

Menimbang bahwa berdasarkan jawab-jawab dan fakta yang ada, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa putusan provisional adalah bersifat serta merta maka pelaksanaannya didasarkan pada ketentuan mengenai pelaksanaan putusan serta merta yaitu Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil,

Halaman 79 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan provisional;

Menimbang, bahwa berdasarkan prinsip kehati-hatian dan setelah meneliti secara cermat dan sungguh-sungguh faktor-faktor *ethos*, *pathos*, *logos*, serta dampak sosial, selain itu demi keadilan dan kepastian hukum dikarenakan proses lelang telah sampai pada penetapan lelang sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa provisi dalam guatan Penggugat tidak berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka petitum tentang penundaan eksekusi riil pengosongan sampai gugatan *a quo* memperoleh kekuatan hukum tetap harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan provisi Penggugat ditolak, oleh karenanya Petitum Nomor 4.1 tentang Mengabulkan Gugatan Provisi Penggugat Seluruhnya harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Petitum Nomor 4.3 tentang Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya;

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya memohon agar gugatannya dikabulkan seluruhnya, maka sebelum mempertimbangkan petitum tersebut, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan petitum demi petitum terlebih dahulu dalam perkara ini sebagai berikut;

Petitum Nomor 4.4 tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

Menimbang, bahwa perihal petitum tentang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang menjadikan dalil atau alasan Penggugat utama agar Majelis Hakim menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum pada pokoknya adalah Para Tergugat telah melakukan kecurangan dalam pelaksanaan lelang dengan menentukan harga jual lelang yang terlalu rendah sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan perkara ini, Majelis Hakim akan berpedoman pada aturan hukum yang berlaku saat proses lelang dilaksanakan dan berdasarkan asas hukum *lex posterior derogat legi priori* (aturan hukum yang datang kemudian mengalahkan aturan hukum yang

Halaman 80 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdahulu), yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam jawaban dan dupliknya telah mendalilkan bahwa pada pokoknya Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan proses lelang sesuai prosedur dan peraturan yang berlaku, dan Tergugat III juga telah mengikuti proses lelang dengan beriktikad baik;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam akad pembiayaan murabahah, namun dalam perjalanan waktu Penggugat tidak mampu memenuhi kewajibannya sehingga Tergugat I melayangkan Surat Peringatan (SP.1, SP.2, dan SP.3) sebagaimana alat bukti T.II.4, T.II.5, dan T.II.6 kepada Penggugat, dan Penggugat tidak melakukan perlawanan saat Tergugat I selaku kreditur memberikan Pemberitahuan kepada Penggugat sebagai Debitur akan adanya rencana pelaksanaan lelang eksekusi atas objek sengketa a quo sebagaimana alat bukti T.II.7 sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah abai dan tidak mengindahkan serta tidak beriktikad baik atas akad yang telah diikatkan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mampu memenuhi kewajibannya, sehingga Tergugat I setelah melakukan serangkaian proses pemberitahuan dan peringatan kepada Penggugat untuk memenuhi tanggungan dan kewajibannya, mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II dan memenuhi seluruh prosedur dan persyaratan pengajuan permohonan lelang sebagaimana terdapat dalam alat bukti T.II.2 s/d T.II.14 sebagaimana tergambar secara kronologis dalam alat bukti T.II.1, yaitu berupa Risalah Lelang, oleh karenanya berdasarkan fakta hukum yang diperoleh di sepanjang proses persidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan prosedur lelang dengan benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dengan telah ditetapkan pemenang lelang yaitu Tergugat III atas nama Tergugat III yang selanjutnya Tergugat III melakukan pelunasan pembayaran dan persyaratan kewajiban lainnya sebagaimana alat bukti T.III.3 s/d T.III.8 yang kemudian terjadi proses peralihan hak atas nama Tergugat III sebagaimana alat bukti T.III.10 dan T.III.11 dan dengan terbitnya alat bukti T.III.2. berupa Kutipan Akta Lelang Nomor xxxxxxxxx, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat III telah memenuhi kewajibannya dengan

Halaman 81 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat III adalah masuk pada kualifikasi Pembeli yang beriktikad baik;

Menimbang bahwa terkait siapa yang berhak atau berwenang menetapkan nilai limit dalam proses lelang? Majelis Hakim dalam hal ini mendasarkan pada ketentuan Pasal 47 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa setiap pelaksanaan Lelang disyaratkan harus terdapat nilai limit, nilai limit sebagaimana dimaksud ayat (1) penetapannya menjadi tanggung jawab dan kewenangan Penjual. Adapun yang dimaksud dengan Penjual sebagaimana Ketentuan Umum Pasal 1 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 disebutkan bahwa yang dimaksud Penjual adalah orang, badan hukum, atau badan usaha, atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang untuk dilelang;

Menimbang, bahwa oleh karena nilai limit masih di bawah Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) atau belum memenuhi kriteria Pasal 50 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka berdasarkan Pasal 48 ayat (1) huruf b penaksir dapat berasal dari Pihak Internal atau Pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan peraturan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penaksir dari pihak internal Tergugat I berwenang menetapkan nilai limit harga objek sengketa ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan kedua adalah bagaimana penetapan Nilai Limit, Majelis Hakim mendasarkan pada ketentuan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi harga pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa dengan dilakukan proses lelang, Penggugat menginginkan nilai objek sengketa

Halaman 82 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijual setidaknya sesuai harga pasar, namun kenyataannya Tergugat I selaku Penjual menetapkan nilai limit hanya di atas sedikit nilai likuidasi, Majelis Hakim berpendapat selama harga itu masih sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan masih dapat dipertanggungjawabkan maka hal itu masih sesuai dengan ketentuan Pasal 48 angka 3 PMK Nomor 213/PMK.06/2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I.12 bahwasanya proses lelang telah dilakukan sebanyak 2 (dua) kali -setelah sebelumnya dilakukan lelang oleh Tergugat I sebelum merger menjadi Tergugat I-, untuk lelang yang pertama dalam risalah lelang sebagaimana bukti surat T.I.12 tanggal 21 Juli 2023 dinyatakan bahwa lelang tidak ada penawaran, kemudian dilakukan proses lelang yang kedua tertanggal 18 Oktober 2023 sebagaimana bukti surat T.I.13. lelang diikuti oleh 1 orang yaitu Tergugat III, di mana orang tersebut yang menjadi pemenang lelang;

Menimbang, bahwa terkait adanya tuduhan Para Tergugat telah melakukan kecurangan saat lelang dibuka dan hanya ada 1 (satu) orang peminat sebagaimana Posita nomor 10, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal itu mungkin saja terjadi, karena faktanya pada proses-proses lelang sebelumnya tidak ada satupun peminat untuk mengikuti lelang dan hal itu juga masih sesuai dengan koridor prosedur lelang karena berdasarkan ketentuan Pasal 23 Ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh satu peserta lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat T.I.10/T.II.13 berupa Laporan Penilaian Agunan tertanggal 20 Februari 2023, Tergugat I selaku penjual telah menerjunkan secara langsung (*on the spot*) Penilai Agunan (*Area Appraisal Officer*) untuk menilai objek sengketa yang merupakan objek agunan 2 bidang tanah dengan SHM Nomor xxxxxxxxx dan xxxxxxxxx terbit pada 28-08-2015 atas nama Pemilik Objek Jaminan dengan luas masing-masing 160,00 m2 dan 240,00 m2 yang di atasnya berdiri sebuah bangunan semi permanen sebagai tempat usaha (gudang) dan sebagai rumah tinggal oleh nasabah, di mana penilaian tersebut dilaksanakan pada tanggal 02 Februari 2023;

Menimbang bahwa berdasarkan penilaian fisik yang telah dilakukan diperoleh nilai pasar sebesar Rp563.520.000,00 (lima ratus enam puluh tiga juta lima ratus dua puluh ribu rupiah) dan indikasi nilai likuidasi sebesar

Halaman 83 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

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

Rp394.460.000,00 (Tiga ratus Sembilan puluh empat juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) atau nilai likuidasi tersebut adalah 70% dari nilai pasar. Nilai tersebut dilakukan setelah membandingkan 3 (tiga) data pembanding sebagaimana dalam laporan penilaian agunan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan telah dilakukan penilaian berdasarkan laporan penilaian di atas yang dilakukan oleh Penilai Agunan (*Area Appraisal Officer*) Majelis Hakim berpendapat bahwa penilaian telah dilakukan oleh pejabat yang berwenang sebagaimana ketentuan Pasal 47 ayat 1 dan 2 serta Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan dengan telah ditetapkan nilai limit sebesar Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah), Majelis Hakim berpendapat bahwa nilai limit tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 48 angka (1) huruf b Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa terkait kerugian yang diderita, baik oleh Penggugat maupun Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat bahwa kerugian tersebut tidak dapat diperkirakan secara pasti, hal itu disebabkan karena Penggugat telah terbukti tidak mampu menunaikan kewajiban dan tanggungannya, namun sampai saat ini Penggugat masih bisa menikmati objek sengketa tersebut, dan dengan dilakukan lelang oleh Tergugat I menurut Penggugat nilai limit lelang tidak sesuai dengan perkiraan harga dari Penggugat sehingga menurut Penggugat menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sementara itu Tergugat I telah melakukan proses lelang beberapa kali, dan saat ini Tergugat I telah berhasil menjual objek lelang;

Menimbang, bahwa jika harga lelang objek agunan yang dimaksud Penggugat tersebut tidak sesuai dengan perkiraannya, seharusnya Penggugat melakukan perlawanan terhadap Tergugat I sesaat setelah Tergugat I selaku Penjual memberikan Surat Pemberitahuan kepada Debitur an. Penggugat *in casu* Penggugat akan adanya rencana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa *a quo* sebagaimana bukti surat T.II.7, namun hal tersebut ternyata tidak dilakukan oleh Penggugat dan Penggugat cenderung abai terhadap surat peringatan dan pemberitahuan dari Tergugat I, dengan

Halaman 84 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian Majelis Hakim berpandangan bahwa Penggugat telah tidak beritikad baik;

Menimbang bahwa Majelis Hakim perlu mengetengahkan beberapa putusan Mahkamah Agung dalam mempertimbangkan perkara *a quo* sebagai berikut.

1. Norma Putusan Nomor : 138 K/Ag/2017

Lelang yang sudah dilaksanakan dengan benar dan pemenang lelang sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi.

2. Norma Putusan Nomor : 362 K/Ag/2013

Perbuatan kreditur yang mengeksekusi hak tanggungan sebagai jaminan utang dari debitur bukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), apalagi kreditur telah menerima kuasa untuk menyelesaikan utang debitur dengan melelang objek tanggungan sebagai konsekwensi dari akad syaria`h yang telah disepakati.

3. Norma Putusan Nomor 179 K/Ag/2017

Kegiatan lelang yang dilakukan terhadap debitur yang terbukti wanprestasi dan telah dilakukan teguran (somasi) kepadanya, bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

4. Norma Putusan Nomor 573 K/Ag/2016

Lelang terhadap objek debitur wanprestasi, yang dilaksanakan oleh KPKNL dan telah dinyatakan pemenangnya, bukan Perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga perlu mengetengahkan dalil syar'i sebagaimana dalam Al Qur'an Surat Al Baqarah Ayat 283 dan Al Qur'an Surah Al Maidah ayat 1 dalam mempertimbangkan perkara ini yaitu sebagai berikut.

... فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ...

Artinya:

... Maka jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya...

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ...

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman ! Penuhilah akad-akad itu ...

Halaman 85 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa yang disebut perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) menurut Pasal 1365 KUH Perdata adalah sebagai berikut.

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana unsur-unsur di atas, namun justru yang terungkap di persidangan bahwa Penggugat telah abai dan tidak beriktikad baik atas serangkaian proses yang dilakukan oleh pihak bank berupa surat-surat pemberitahuan atau teguran untuk memenuhi kewajiban dan tanggungannya, dan disaat yang bersamaan Penggugat dengan sadar mengetahui segala bentuk akibat hukum dari perbuatannya tersebut, namun tidak mengambil sikap semisal pendekatan dan komunikasi konkrit dengan pihak bank (kreditur) untuk setidaknya-tidaknya mencari solusi atas permasalahan yang dialami Penggugat. Dan, Penggugat terkesan mendiadakan dengan tidak menempuh langkah-langkah hukum dengan semisal melakukan konsultasi terhadap pihak-pihak yang berkompeten untuk dan atas tujuan menyikapi serta merespon pemberitahuan atau peringatan-peringatan yang dilakukan pihak perbankan (kreditur) yang faktanya pemberitahuan dan peringatan-peringatan itu sudah dilakukan oleh bank sejak Tergugat I hingga merger ke Tergugat I dengan beberapa kali proses lelang secara berulang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka petitum tentang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum harus ditolak;

Petitum Nomor 4.5 tentang Risalah Lelang

Menimbang, bahwa perihal petitum tentang menyatakan hasil lelang sebagaimana termuat dalam risalah lelang nomor xxxxxxxxx tertanggal 18 oktober 2023 batal demi hukum, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 86 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan petitum ini secara *mutatis mutandis* relevan dengan pertimbangan pada petitum sebelumnya bahwa Penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya, sementara itu Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan proses lelang sebagaimana ketentuan yang berlaku, dan Tergugat III berdasarkan Risalah Lelang Nomor xxxxxxxxx tertanggal 18 oktober 2023 telah ditetapkan sebagai pemenang lelang, Tergugat III juga telah mengikuti lelang dengan beriktikad baik dan melakukan pelunasan pembayaran, oleh karenanya pemenang lelang sebagai pembeli yang beriktikad baik maka harus dilindungi hal itu sebagaimana norma dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 138/K/Ag/2017;

Menimbang bahwa oleh karena proses lelang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang berlaku maka Majelis Hakim berpendapat bahwa risalah lelang tersebut tidak dapat dibatalkan hal itu sejalan dengan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan;

Menimbang bahwa pada pertimbangan petitum Nomor 4.4 yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum telah ditolak, oleh karena itu petitum tentang menyatakan hasil lelang sebagaimana termuat dalam risalah lelang nomor xxxxxxxxx tertanggal 18 oktober 2023 batal demi hukum, telah kehilangan obyek dan tidak beralasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka petitum tentang menyatakan hasil lelang sebagaimana termuat dalam risalah lelang Nomor xxxxxxxxx tertanggal 18 Oktober 2023 batal demi hukum, dinyatakan ditolak;

Petitum Nomor 4.6 tentang Membatalkan Hasil Lelang

Menimbang, bahwa perihal petitum tentang memerintahkan kepada Tergugat II untuk membatalkan hasil lelang yang termuat didalam Risalah Lelang nomor xxxxxxxxx tertanggal 18 Oktober 2023, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 87 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa instansi atau Lembaga yang berwenang membatalkan proses lelang adalah Pejabat Lelang, sebagaimana ketentuan-ketentuan sebagai berikut.

1. Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang;
2. Pasal 40 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang;
3. Ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan petitum ini secara *mutatis mutandis* relevan dengan pertimbangan sebelumnya bahwa proses lelang yang telah dilakukan Tergugat II telah sesuai prosedur lelang dan peraturan yang berlaku dan ternyata Para Tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak melakukan kesalahan dalam proses lelang, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa perintah kepada Tergugat II untuk membatalkan hasil lelang yang termuat didalam Risalah Lelang Nomor xxxxxxxx tertanggal 18 Oktober 2023 tidak berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka petitum tentang memerintahkan kepada Tergugat II untuk membatalkan hasil lelang yang termuat di dalam Risalah Lelang nomor xxxxxxxx tertanggal 18 Oktober 2023, dinyatakan ditolak;

Petitum Nomor 4.7 tentang Hukuman Membayar Kerugian

Menimbang, bahwa perihal petitum tentang menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil dan immateriil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp1.178.680.191,93 sejak putusan ini dibacakan apabila hasil lelang tidak dibatalkan memberikan pertimbangan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian, baik materiil maupun immateriil sebagaimana telah

Halaman 88 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.

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

disampaikan dalam gugatannya, Penggugat semestinya membuktikan bentuk-bentuk dan nilai-nilai dari kerugian tersebut, namun nyatanya Penggugat tidak mampu membuktikannya, justru yang terungkap di persidangan bahwa Penggugat cenderung abai terhadap kewajiban dan tanggungannya terhadap Tergugat I dan membiarkan masalah ini berjalan berlarut-larut dari semenjak Tergugat I hingga akhirnya merger menjadi Tergugat I;

Menimbang, bahwa selain itu, di atas telah dipertimbangkan bahwa Penggugat juga tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan kecurangan sehingga telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak beralasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka petitum tentang menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil dan immateriil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp1.178.680.191,93 sejak putusan ini dibacakan apabila hasil lelang tidak dibatalkan, maka petitum tersebut harus ditolak;

Petitum Nomor 4.8 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)

Menimbang, bahwa perihal petitum tentang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada verzet, banding atau kasasi memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 191 Ayat (1) RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1971 tentang *Uitvoerbaar bij voorraad* harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Harus ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai alat bukti;
2. Atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuatan pasti;
3. Atau adanya gugatan provisionil yang dikabulkan;
4. Hal tersebut hanya dalam sengketa mengenai *bezit recht*;

Halaman 89 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* tidak adanya jaminan yang sama dengan nilai barang/eksekusi maka berdasarkan ketentuan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2001 sebagaimana butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 maka tanpa adanya jaminan tersebut maka tidak boleh adanya putusan serta merta;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dalam perkara *a quo* tidak terpenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 191 Ayat (1) RBg tersebut di atas dan Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan Penggugat tidak dapat membuktikannya maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, yaitu petitum tentang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi, harus dinyatakan ditolak;

Petitum Nomor 4.9 tentang Biaya Perkara

Menimbang, bahwa perihal petitum tentang menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan nomor 4.9, yaitu Penggugat mohon agar pengadilan menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul di dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat oleh karena gugatan pokok Penggugat telah dinyatakan ditolak oleh karena itu Penggugat dinilai sebagai pihak yang kalah, maka sebagaimana ketentuan Pasal 192 Rbg, biaya perkara dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan dicantumkan dalam amar putusan, dengan demikian petitum ini juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) R.Bg., Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Petitum Gugatan Ditolak Seluruhnya

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum gugatan Dalam Pokok Perkara Penggugat ditolak seluruhnya, maka Petitum Nomor 4.3 tentang mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

Halaman 90 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat dan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum *syar'i* yang berkaitan dengan perkara ini;

Amar Putusan

MENGADILI:

DALAM PROVISI

1. Menolak tuntutan provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp862.000,00 (delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah);

Penutup

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Agama Singaraja pada Rabu, 27 Maret 2024 Masehi bertepatan dengan tanggal 16 Ramadan 1445 Hijriah, oleh Dr. Ahmad Hodri, S.H.I.,M.H. sebagai Ketua Majelis, Mazidah Qayyimah, S.H. dan Muhammad Taufiqullatif, S.H.I.,M.H. sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada Rabu, 3 April 2024 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 Ramadan 1445 Hijriah oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut dan Iva Kurniyatin Nuroini, S.H.I. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat dan Para Tergugat secara elektronik.

Ketua Majelis,

Dr. Ahmad Hodri, S.H.I.,M.H.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Mazidah Qayyimah, S.H.

Muhammad Taufiqullatif, S.H.I.,M.H.

Halaman 91 dari 92 Halaman Putusan Nomor 26/Pd.G/2024PA.Sgr.



Panitera Pengganti,

Iva Kurniyatin Nuroini, S.H.I.

Rincian biaya :

- Pendaftaran	:	Rp30.000,00
- Proses	:	Rp50.000,00
- Panggilan	:	Rp112.000,00
- PS	:	Rp600.000,00
- PNBP	:	Rp50.000,00
- Redaksi	:	Rp10.000,00
- Meterai	:	<u>Rp10.000,00</u>

J u m l a h : Rp862.000,00

(delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah)