



PUTUSAN

Nomor 818/PDT/2022/PT DKI

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili perkara perdata dalam tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara gugatan antara:

**PT. MELATI TECHNOFO INDONESIA**, berkedudukan di Jalan Tebet Timur Dalam Raya Nomor 95 A, Kotamadya Jakarta Selatan, DKI Jakarta, yang diwakili oleh **Sumario Heruwido**, Jabatan: Direktur Utama PT. Melati Technofo Indonesia, beralamat di Komplek Liga Mas Indah Blok E4 Nomor 1, RT. 011 RW. 07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: S. Baktiar, SH, dan kawan, Advokat/ Penasihat Hukum pada kantor Hukum "S. BAKTIAR, S.H & REKAN" yang beralamat di Jalan Kresna Raya Nomor 22, Jatiasih-Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat 17423, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

**L a w a n :**

- 1. PT. AI IJARAH INDONESIA FINANCE**, beralamat di Arthaloka Building, Jalan Jend. Sudirman Nomor 2 RT.10 RW.11, Karet Tensin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;
- 2. AGUS RIYANTO, S.H., M.Kn.**, Notaris, yang beralamat di Jalan Serang KM.15, Nomor 5, Keragilan,

*Halaman 1 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



Kabupaten Serang, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

- 3. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung**, yang beralamat di Jalan Asia Afrika Nomor 114 Bandung, yang diwakili oleh TAVIANTO NOEGROHO (Kepala Kanwil DJKN Jawa Barat)\_dalam hal ini memberikan kuasa kepada: GUNTUR SUMITRO, S.Kom., M.Si. (Kepala KPKNL Bandung) dan kawan-kawan, berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor SKU- 109/MK.6/WKN.08/2021 tanggal 28 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat**;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Setelah membaca dan memperhatikan:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 818/PDT/ 2022/PT DKI tanggal 6 Desember 2022 jo. Nomor 818/PDT/2022/PT DKI tanggal 29 November 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 818/PDT/2022/PT DKI tanggal 30 November 2022;
3. Berkas perkara yang bersangkutan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 16 November 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 17 November 2021 dengan register Nomor 697/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst, mengemukakan hal-hal yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah Direktur Utama dalam menjalani jabatan dan mewakili Direksi oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. Melati Technofo Indonesia yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia sesuai akta pendirian perseroan Nomor: 08 tanggal 07 Mei 2007 yang dibuat di hadapan Aswendi Kamuli, S.H Notaris di Jakarta dan telah mendapat

*Halaman 2 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: W7-07449.HT.01.01. Tahun 2007, tertanggal 04 Juli 2007, Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor: 118 tertanggal 12 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Netty Maria Machdar, S.H Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-40122.AH.01.02 Tahun 2012, tertanggal 24 Juli 2012, yang beralamat di Jalan Tebet Timur Dalam Raya No.95 A, Kotamadya Jakarta Selatan, DKI Jakarta ;

2. Bahwa, Penggugat adalah konsumen (debitur) yang memperoleh fasilitas pembiayaan non bank peruntukan sebagai modal kerja dari Tergugat I (kreditur) selaku pemberi peminjaman pembiayaan non bank. Bahwa untuk perolehan fasilitas pembiayaan non bank peruntukan sebagai modal kerja tersebut, Penggugat menjaminkan surat berharga berupa Sertipikat Hak milik (SHM) No.779900110/Cisarenten Kulon kepada Tergugat I ;
3. Bahwa, Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan berdasarkan surat Sertipikat Hak milik (SHM) No.779900110/Cisarenten Kulon yang beralamat di Cisarenten Kulon, Kelurahan Cisarenten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, Jawa Barat, Penggugat adalah pemilik Apartemen tipe studio luas 32 M2 persegi, lantai 1 Unit 11, beralamat di Jalan Sangkuriang No. 13 Kelurahan dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung dan Penggugat adalah pemilik Apartemen tipe 2-BR hook unit, luas 36 M2 persegi, blok C, lantai 11, unit 20, beralamat di Jalan Jendra Ahmad Yani No.699, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Cibeuying Kidul, Bandung, yang selanjutnya dalam perkara ini mohon disebut sebagai objek sengketa;
4. Bahwa, sebelum memperoleh fasilitas pembiayaan dari Tergugat I tersebut, antara Tergugat I dengan Penggugat telah terlebih dahulu saling mengikatkan diri dalam suatu perikatan pembiayaan yang kemudian dituangkan dalam Akad/perjanjian penyaluran fasilitas Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik Nomor 19 tertanggal 23 Juni 2015, selanjutnya disebut Akad IMBT No.19/2015, yang selanjutnya dalam perkara ini mohon disebut sebagai Perjanjian Pembiayaan;
5. Bahwa, Perjanjian Akad IMBT No.19/2015 ditandatangani Tergugat I dengan Penggugat dihadapan Tergugat II, dengan Rincian sebagai berikut:

*Halaman 3 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



- 5.1. Modal kerja dengan skema pembelian tanah dan bangunan di Arcamanik Bandung;
- 5.2. Peralatan servis serpo dan persediaan minimal yang harus tersedia di serpo, yang kemudian disewakan kepada Penggugat;
- 5.3. Pembiayaan modal sebesar Rp.7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah);
- 5.4. Pembayaran sewa perbulan (ujroh) sebesar Rp.271.142.970,- (dua ratus tujuh puluh satu juta seratus empat puluh dua ribu sembilan ratus tujuh puluh rupiah);
- 5.5. Jangka waktu 36 bulan, terhitung dari tanggal 23 Juni 2015 s/d 23 Juni 2018;
- 5.6. Total pembiayaan modal yang harus dibayar sebesar Rp.9.761.146.790,- (sembilan milyar tujuh ratus enam puluh satu juta seratus empat puluh enam ribu tujuh ratus Sembilan puluh rupiah);

Pembiayaan modal	Pembayaran sewa perbulan (ujroh)	Jangka waktu Pembayaran	Total yang harus dibayar
Rp.7.500.000.000,-	Rp.271.142.970,-	36 bulan	Rp.9.761.146.790,-
-	-	-	-

6. Bahwa, sesuai dengan perjanjian pembiayaan yang dibuat antara Tergugat, I dengan Penggugat jangka waktu pembiayaan adalah 36 (tiga puluh enam bulan) terhitung sejak tanggal 23 Juni 2015 s/d 23 Juni 2018, terhadap perjanjian pembiayaan itu, Penggugat diwajibkan membayar angsuran setiap bulannya sebesar Rp.271.142.970,- (dua ratus tujuh puluh satu juta seratus empat puluh dua ribu sembilan ratus tujuh puluh rupiah);
7. Bahwa, sejak perjanjian pembiayaan berlaku efektif, Penggugat selalu tertib melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp.271.142.970,- (dua ratus tujuh puluh satu juta seratus empat puluh dua ribu sembilan ratus tujuh puluh rupiah) kepada Tergugat I;
8. Bahwa, dengan tiba-tiba Tergugat I mengajukan gugatan cidera janji (wanprestasi) kepada Penggugat pada tanggal 9 Agustus 2019 dan tercatat pada kepaniteraan dengan register perkara nomor 1222/Pdt.G/2019/P.JP pada Pengadilan Agama Jakarta Pusat Jo Nomor 40/Pdt.G/2020/PTA.JK pada Pengadilan Agama DKI Jakarta;

Halaman 4 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI



- 8.1. Bahwa, berdasarkan ketetapan Ketua Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 05/Pdt.Eks/2020/PA.JP Jo. No.1222/Pdt.G/2019/P.JP Jo. No. 40/Pdt.G/ 2020/PTA.JK tanggal 28 Juni 2021 dan Penetapan harga limit tanggal 28 Juni 2021 Pengadilan Agama Bandung melalui Turut Tergugat (KPKNL) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang akan melaksanakan Eksekusi lelang putusan antara Tergugat I (PT. Al Ijarah Indonesia Finance) dengan Penggugat (PT. Melati Technofo Indonesia);
- 8.2. Bahwa, sebagaimana diberitahukan dan disampaikan tersebut di atas merujuk pada Perjanjian dibawah tangan dengan format baku sehingga Tergugat I tidak bisa mengajukan permohonan terhadap SHM No. 779900110/Cisarenten Kulon. Bukan atas nama Penggugat selaku Badan Hukum oleh karenanya Perjanjian proses pembuatannya telah cacat hukum;
- 8.3. Bahwa, selain ketentuan dictum posita No. 3 tersebut di atas Akad/perjanjian penyaluran fasilitas Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik Nomor 19 tertanggal 23 Juni 2015 yang dibuat oleh Tergugat I dengan menggunakan format dan klausula baku bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen sehingga batal demi hukum;
- 8.4. Bahwa, sesuai yang dipaparkan dan disampaikan tersebut diatas fasilitas Perjanjian Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik Nomor 19 tertanggal 23 Juni 2015 yang dibuat dibawah tangan tersebut, sehingga Tergugat I tidak bisa mengajukan permohonan lelang terhadap SHM No. 779900110/Cisarenten Kulon bukan atas nama Penggugat karena h cacat hukum, seharusnya Tergugat I tidak dapat melaksanakan lelang pada pengajuan Lelang Eksekusi melalaui Pengadilan Agama Bandung tidak bisa melalui lelang melalui Turut Tergugat;
- 8.5. Bahwa, terhadap sertifikat Hak Milik SHM No. 779900110/Cisarenten Kulon tersebut tidak dilekatkan Hak Tanggungan dan akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) serta untuk melakukan Restruktur, Rescheduli, Recondition atas pinjamannya terhadap perjanjian kredit Penggugat, Terbukti Tergugat I beritikad tidak baik kepada Penggugat yang

*Halaman 5 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



ingin menguasai barang jaminan milik Penggugat dengan cara dilelang dengan harga yang sangat murah;

KONDISI ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM DARI TEGUGAT I MELIPUTI PERJANJIAN ADALAH STANDART, PATUT DAN WAJAR, CONDITIONAL CAUSE

- a. Bahwa, setelah penandatanganan perjanjian kredit pinjaman dibawah tangan yang dibuat Tergugat nyata pembuatannya telah melanggar/melawan hukum, karena telah meminta Penggugat menanda tangani draft akta Perjanjian kredit yang dengan format baku yang bentuknya telah disediakan oleh Tergugat dan disodorkan oleh Tergugat I kepada Penggugat hingga tidak adanya kesesuaian kehendak (*hetleerastuk van misbruik van omstandigheden*) perjanjian kredit seperti ini tidak memenuhi publlistas dan kepastian hukumnya;
- b. Bahwa, Cara Tergugat I menyodorkan perjanjian kredit yang isinya telah terformat (Baku) dan telah tersedia lebih dahulu dan tidak pernah dibacakan oleh Tergugat I dan diminta untuk ditanda tangani bertentangan dengan asa- asas hukum perjanjian Pasal 1320 jo Pasal 1338 (1) KUHP Perdata;
- c. Bahwa, kondisi seperti ini mau tidak mau dalam praktek atas perjanjian kredit keadaan menghendaknya dan harus diterima sebagai kenyataan, oleh karenanya Penggugat tidak mampu berbuat banyak dan terpaksa menerimanya;
- d. Bahwa, sebagaimana dikutip dari Prof Subekti, SH. yang mengemukakan bahwa asas konsesualisme terhadap pasal 13209 dan 1338 KUHP. Pelanggaran atas ketentuan ini berakibat perjanjian menjadi tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai undang-undang dan bata secara hukum dan Pitlo mengemukakan perjanjian standar itu perjanjian atas kebebasan para pihak yang dijamin olah pasal 1338 ayat(1) KUHP, Berdasarkan pendapat kedua hali ini maka Perjanjian Kredit adalah tidak sah, tidak mengikat dan harus dibatalkan;
- e. Merujuk pada ketentuan UUNo. 8 tahun tahun 1999 tentang perlindungan konsumen penngguaan format dan klausul baku atas perjanjian adalah bertentangan oleh karenanya perjanjian aquo adalah cacat hukum dan dapat dibatalkan;

OBJEK JAMINAN TIDAK DAPAT DIEKSEKUSI DAN KARENYA TIDAK DAPAT DILELANG

*Halaman 6 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, Keberadaan eksekusi tanpa adanya APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) dan proses hak tanggungan proses pelaksanaannya tidak berdasarkan HIR Pasal 221 sedangkan HIR pasal 224 bersifat (limitative) artinya yang dapat dieksekusi secara paksa atas surat-surat utang adalah pengadilan adalah Gross Akta, yang menjadi permasalahan Sertifikat Hak Tanggungan yang ditetapkan sebagai pengganti Gross Akta hipotik merujuk pada pasal 224 HIR, tidak dipenuhi secara historis titel eksekusi pada awalnya dikukuhkan oleh UU No. 4 Tahun 1996 yang merupakan hukum materil yang mengatur hak dan kewajiban, pengalihan titel eksekusi dari gross akta hipotik ke sertifikat hipotik lalu tanpa adanya sertifikat hak tanggungan itu merupakan penyimpangan terhadap pasal 224 HIR yang bersifat memaksa, sehingga karenanya eksekusi dan pelelangan tanpa adanya sertifikat hak tanggungan tidak memenuhi syarat sebagai gross akta menurut pasal 224;

**JAMINAN SERTIFIKAT TANPA HAK TANGGUNGAN TIDAK DAPAT DIESEKUSI SEHINGGA TIDAK DAPAT DILELANG.**

Bahwa, eksekusi tanpa adanya Hak Tanggungan tidak bisa tidak dan harus dilaksanakan dengan berdasarkan pada Pasal 224 HIR yang bersifat limitatif artinya eksekusi dilakukan secara paksa dan surat surat utang atas perintah pengadilan hanyalah gross akta, yang menjadi permasalahan apakah tanpa Sertifikat Hak Tanggungan yang ditetapkan atau gross akta hipotik telah memenuhi syarat dan ketentuan Pasal 224 HIR adalah sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan satu-satunya yang ditunjuk oleh undang-undang dan kewajiban dan bukan merupakan salinan dari minutas akta yang dibuat dan disimpan oleh pejabat Umum;
2. Pencantuman Irah-Irah pada Sertifikat Hak Tanggungan merujuk sebagaimana diatur oleh UU;
3. Tanpa adanya Sertifikat Hak Tanggungan cacat yuridis;
4. Dalam Sertifikat Hak Tanggungan menggunakan irah-irah yang dipersamakan dengan putusan pengadilan walaupun dari irah-irah Hak Tanggungan harus diajukan permohonan kembali ke pengadilan dan jika dikaitkan dengan fungsi pengadilan sebagai institusi yang memberikan Fiat Eksekusi;

*Halaman 7 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, karena tidak ada kausa yang mendukung untuk dilakukannya lelang berdasarkan uraian tersebut diatas maka lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat harus dibatalkan;

**JAMINAN HUTANG BEDA FORMAT PERJANJIAN DAN SALING BERTENTANGAN ANTARA SATU SAMA LAINNYA (SEWA ATAU PINJAMAN)**

Bahwa dapat diperhatikan dan dicermati dilihat dari proses Perjanjiannya disalah satu sisi dan dalam Perjanjian disebutkan sebagai fasilitas kredit dengan nama Perjanjian Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik nomor 19 tertanggal 23 Juni 2015 sementara dalam proses penagihan atau dalam ketentuan surat surat lainnya adalah berbentuk sewa dan tagihan sewa yang dilakukan dan dibayarkan untuk perbulannya dan jelas serta nyata antara Perjanjian pinjaman dengan perjanjian Sewa adalah suatu bentuk format hukum yang berbeda, oleh karenanya keberadaan objek jaminan dalam hal ini bivalen dan arena proses eksekusi tidak dapat diterapkan untuk adanya proses sewa, oleh karenanya bentuk perjanjian ini cacat hukum dan harus dibatalkan;

Berdasarkan segala sesuatu tersebut diatas, Penggugat dengan ini dengan segala kerendahan hati dan penghormatan, memohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

1. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat I agar tidak mengambil langkah-langkah hukum apapun sehubungan peralihan dari lelang kepada Pihak Tergugat IV atau pihak lainnya;
2. Bahwa karena urgensinya, mengingat pihak yang mengajukan lelang Eksekusi adalah bukan pihak yang berwenang, untuk itu mohon kiranya Ketua Majelis perkara yang memeriksa perkara ini untuk memerintahkan wakilnya yang sah dan atau Pejabat yang berwenang dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung untuk membatalkan lelang lelang kepada pihak Turut tergugat atau pihak lainnya sampai perkara ini diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

*Halaman 8 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



2. Menyatakan perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum karena akan mengeksekusi tanah dan bangunan berdasarkan surat Sertipikat Hak Milik (SHM) No.779900110/Cisarenten Kulon yang beralamat di Cisarenten Kulon, Kelurahan Cisarenten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota bandung, Jawa Barat, dan jaminan lainnya yang berhubungan serta berkaitan dengan dalam perjanjian ini yang tidak berdasarkan hukum;
3. Menetapkan obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan berdasarkan surat Sertipikat Hak milik (SHM) No.779900110/Cisarenten Kulon yang beralamat di Cisarenten Kulon, Kelurahan Cisarenten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota bandung, Jawa Barat;
4. Menyatakan Akad/perjanjian penyaluran fasilitas Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik Nomor 19 tertanggal 23 Juni 2015 yang dibuat Tergugat I dengan menggunakan format dan klausula baku bertentangan dengan Ketentuan KUH Perdata padaal 1320 dan 1338 serta Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen sehingga batal demi hukum;
5. Menyatakan eksekusi terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan berdasarkan surat Sertipikat Hak Milik (SHM) o.779900110/Cisarenten Kulon yang beralamat di Cisarenten Kulon, Kelurahan Cisarenten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota bandung, Jawa Barat, tanpa menunjukkan surat-surat yang sah atau setidaknya menunjukkan sertifikat fidusia kepada Penggugat selaku konsumen adalah perbuatan melawan hokum;
6. Menghukum Tergugat I untuk memberikan ganti kerugian Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) seketika dan lunas setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) per hari atas keterlambatan Tergugat I dalam melaksanakan Isi Putusan dalam Perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) terhitung sejak Gugatan didaftarkan di Kepaniteraan

*Halaman 9 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sampai dengan Tergugat I melaksanakan dengan baik isi Putusan ini;

8. Menghukum Tergugat I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan dengan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi;

Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I mengajukan jawaban sebagai berikut :

#### A. DALAM EKSEPSI

I. PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT TIDAK MEMILIKI KEWENANGAN UNTUK MENGADILI GUGATAN A QUO.

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak memiliki kewenangan untuk mengadili Gugatan a quo, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pihak dalam Akta Perjanjian Penyaluran Fasilitas Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik Nomor 19 Tanggal 23 Juni 2015, dibuat di hadapan Notaris Agus Riyanto, S.H, (Selanjutnya disebut Akad IMBT No.19/2015).
2. Bahwa sebagai Pihak yang telah mengikatkan diri dalam Akad IMBT No.19/2015, Penggugat harus patuh dan tunduk dengan kesepakatan yang diatur pada Pasal 20 Ayat (2) Akad IMBT No.19/2015, yang berbunyi:

*"Dalam hal Musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini tidak tercapai, maka para pihak bersepakat dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama"*

Dengan demikian, cukup jelas bahwa dalam hal terjadi adanya perselisihan antara Penggugat dan Tergugat I, telah diatur forum penyelesaian sengketa berada di lingkungan peradilan agama.

3. Bahwa apabila mencermati gugatan a quo, secara prinsip dimaksudkan sebagai upaya perlawanan terhadap pelaksanaan

*Halaman 10 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



lelang yang dilakukan oleh KPKNL Kota Bandung, terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 779900110/Cisaranten Kulon, maka seharusnya gugatan *a quo* dilakukan di Pengadilan Agama Jakarta Pusat, yang didelegasikan kepada Pengadilan Agama Kota Bandung untuk meminta bantuan penjualan di muka umum (lelang) kepada KPKNL Kota Bandung.

4. Bahwa seandainya Penggugat berdalil bahwa gugatan *a quo* adalah gugatan perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan Rumusan Hukum Kamar Pleno Mahkamah Agung Tahun 2019 tanggal 27 November 2019 halaman 7 sub Ekonomi Syariah diterangkan penyelesaian sengketa ekonomi syariah menjadi kewenangan Peradilan Agama, sebagai berikut:

*"Penyelesaian sengketa ekonomi syariah secara litigasi pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 menjadi kompetensi absolut/kewenangan mutlak Peradilan Agama, sedangkan penyelesaian secara non litigasi dilakukan sesuai dengan akad".*

Maka berdasarkan Pasal 20 Ayat (2) AKAD IMBT No.19/2015 dan kaidah hukum yang telah ditetapkan oleh Mahkamah Agung RI, maka pengadilan yang dapat memeriksa, mengadili dan memutus gugatan *a quo* adalah pengadilan agama, oleh karenanya Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili perkara *a quo* menyatakan tidak mempunyai kompetensi secara absolut.

**III. GUGATAN A QUO DILAKUKAN DENGAN ITIKAD BURUK, SEHINGGA HARUS DITOLAK.**

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan *a quo* dengan itikad buruk, sebagai upaya untuk mempersulit proses eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat, hal ini berdasarkan alasan sebagai berikut:

5. Bahwa jauh sebelum adanya gugatan *a quo*, permasalahan hukum antara Penggugat dan Tergugat I sudah diperiksa, diadili dan diputus di peradilan dalam lingkungan pengadilan agama, yakni di Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1222/Pdt.G/2019/PA.JP tanggal 27 Januari 2019 Masehi bertepatan dengan tanggal 24 Robiulakhir 1441 Hijriah *Juncto* diadili dan diputus oleh Pengadilan

*Halaman 11 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



Tinggi Agama DKI Jakarta Nomor 40/Pdt.G/2020/PTA.JK tanggal 9 April 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 15 Syakban 1441 Hijriah.

6. Bahwa termasuk juga objek perkara *a quo* juga merupakan salah satu obyek dari Putusan Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta Nomor 40/Pdt.G/2020/PTA.JK. tanggal 9 April 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 15 Syakban 1441 Hijriah Jo. Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1222/Pdt.G/2019/PA.JP tanggal 27 Januari 2019 Masehi bertepatan dengan tanggal 24 Robiulakhir 1441 Hijriah, yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
7. Bahwa saat ini perkara ini telah masuk dalam register eksekusi nomor 5/Pdt.Eks/2020/PA.JP Jo. Nomor 1222/Pdt.G/2019/PA.JP Jo. Nomor 40/Pdt.G/2020/PTA.JK tanggal 24 September 2020 oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat, dan telah memasuki proses lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung.
8. Bahwa seandainya Penggugat keberatan dengan proses lelang yang dilakukan KPKNL Kota Bandung, maka berdasarkan tertib hukum acara, seharusnya Penggugat mengajukan upaya hukum yang linier dengan tahapan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat, dan tidak menciptakan hukum acara baru yang bertentangan dengan perundang-undangan.
9. Bahwa dengan demikian apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tetap memeriksa, mengadili dan menerbitkan putusan, yang tidak sejalan dengan Putusan yang telah diterbitkan oleh peradilan dalam lingkungan Pengadilan Agama, maka akan merusak tertib hukum peradilan di Indonesia, dan melanggar kepastian hukum yang telah diberikan oleh negara kepada Tergugat I.
10. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan *a quo* dilandasi niat tidak baik karena ingin menghentikan lelang dengan membenturkan putusan antar lembaga peradilan, di sisi lain Penggugat sebenarnya juga ingin lari dari tanggung jawabnya untuk melunasi pembayaran kewajibannya kepada Tergugat I, dengan menggunakan celah pengadilan negeri sebagai modusnya.  
Maka sungguh, mengingat keluhuran fungsi dan tanggung jawab pengadilan negeri yang wajib ikut turut serta bertanggung jawab

Halaman 12 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI



selaku penjaga keadilan dan kepastian hukum sekaligus marwah dan keagungan lembaga peradilan di lingkungan Mahkamah Agung, agar tidak sedemikian rupa mengikuti keinginan Penggugat, dan selanjutnya mempertimbangkan bahwa Penggugat tidak berniat baik terhadap pengajuan gugatan *a quo*.

11. Bahwa disamping itu, dalam hal memeriksa dan mengadili perkara ini dilanjutkan hingga mendapatkan putusan yang berbeda antara Pengadilan Agama dengan pengadilan negeri, akan menjadi preseden tidak baik antar lembaga peradilan dan sekaligus merusak sistem kamar yang telah dipertahankan Mahkamah Agung, dalam sistem kekuasaan kehakiman di Indonesia.

12. Bahwa bilamana hal tersebut terjadi sungguh hal tersebut akan merusak asas kepastian hukum dan jaminan perlindungan yang ada pada masyarakat melalui lembaga peradilan, mengingat hal tersebut sungguh telah dijamin oleh konstitusi sebagaimana diatur dalam Pasal 28 D UUD Tahun 1945 ayat (1) menyatakan: *Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.*

Dengan kata lain, sepanjang jaminan dan kepastian hukum tersebut telah diberikan melalui putusan pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap, cukup kepada para pihak agar menjadikannya acuan agar dilaksanakan. Memeriksa kembali perkara yang telah mendapat putusan yang telah berkekuatan hukum tetap terlebih pada yurisdiksi kewenangan lembaga peradilan yang berlainan, akan merusak jaminan kepastian hukum tersebut.

13. Bahwa atas dasar hal tersebut maka, mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk menolak memeriksa dan mengadili perkara ini karena telah bertentangan dengan prinsip jaminan kepastian hukum yang telah ditentukan dalam Pasal 28 UUD 1945.

Dengan demikian, karena gugatan *a quo* dilakukan itikad buruk dan melanggar hak-hak kepastian hukum yang sebelumnya telah diberikan kepada Tergugat I, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara *a quo*, agar menolak gugatan *a quo*.

**III. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING  
MENGAJUKAN GUGATAN.**

Halaman 13 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI



Bahwa Penggugat tidak berhak mengajukan terhadap objek sengketa karena faktanya semua objek sengketa yang disebutkan dalam gugatan dan yang secara spesifik dimintakan dalam petitum adalah bukan milik Penggugat, atas dasar uraian sebagai berikut:

14. Bahwa dalam dalil Gugatan Penggugat nomor 3 halaman 2 menyebutkan perihal objek sengketa sebagai berikut:

*"Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan berdasarkan surat Sertipikat Hak milik (SHM) No.779900110/Cisarenten Kulon yang beralamat di Cisarenten Kulon, Kelurahan Cisarenten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, Jawa Barat, Penggugat adalah pemilik Apartemen tipe studio luas 32 M2 persegi, lantai 1 Unit 11, beralamat di Jalan Sangkuriang No. 13 Kelurahan dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung dan Penggugat adalah pemilik Apartemen tipe 2-BR hook unit, luas 36 M2 persegi, blok C, lantai 11, unit 20, beralamat di Jalan Jendra Ahmad Yani No.699, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Cibeuying Kidul, Bandung, yang selanjutnya dalam perkara ini mohon disebut sebagai objek sengketa".*

15. Bahwa sementara dalam petitum 2 dan 3 ternyata Penggugat hanya meminta satu objek sengketa saja yang benar dijadikan sebagai objek sengketa, yaitu terhadap objek Sertipikat Hak milik (SHM) No.779900110/Cisarenten Kulon yang beralamat di Cisarenten Kulon, Kelurahan Cisarenten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, Jawa Barat.

16. Bahwa objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam petitum Penggugat poin 2 dan 3 tersebut, ternyata justru bukan atas nama Penggugat selaku Perseroan Terbatas PT Melati Technofo Indonesia yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia sesuai Akta Pendirian Perseroan Nomor: 08 tanggal 07 Mei 2007 yang dibuat di hadapan Aswendi Kamuli, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor : W7-07449.HT.01.01. Tahun 2007, tertanggal 04 Juli 2007, Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor: 118 tertanggal 12 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Netty Maria Machdar, S.H Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-40122.AH.01.02 Tahun 2012,

*Halaman 14 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



tertanggal 24 Juli 2012, yang beralamat di Jalan Tebet Timur Dalam Raya No.95 A, Kotamadya Jakarta Selatan, DKI Jakarta.

17. Bahwa dalam hal yang dimaksud Penggugat objek sengketa adalah objek yang juga terdapat dalam Salinan Penetapan Nomor 05/Pdt.Eks/2020/PA.JP Jo. No. 1222/Pdt.G/2019/PA.JP Jo. No. 40/Pdt.G/2020/PTA.JK tanggal 28 Juni 2021 sebagaimana yang disebutkan dalam dalilnya poin 8.1 halaman 4 gugatan Penggugat, maka jelas bahwa pemilik objek sengketa dimaksud adalah Errik Martianri, jenis kelamin laki-laki, tempat dan tanggal lahir di Jakarta tanggal 19 Maret 1978, tempat tinggal Jalan Tanjung Sari Asri Barat I, Nomor.2, RT.005, RW.006 Kelurahan Antapani, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, NIK : 3273201903780003.

Maka berdasarkan dalil Tergugat I, terbukti bahwa Penggugat bukan pemilik dan/atau pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa gugatan *a quo*. Oleh karena mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat menerima gugatan PENGGUGAT, karena gugatan *a quo* diajukan oleh pihak yang tidak mempunyai *legal standing (gemis aanhocdnigheid)*.

**B. DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa Tergugat I dengan tegas menyangkal dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatan *a quo*, kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat I yang disampaikan dalam Jawaban ini.

**IV. AKAD IMBT NO.19 TAHUN 2015 TELAH SESUAI DENGAN HUKUM YANG BERLAKU DI INDONESIA DAN SUDAH DIUJI DI PENGADILAN AGAMA JAKARTA PUSAT**

Bahwa dalil Penggugat pada halaman 4 yang menyatakan "Kondisi adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat I meliputi perjanjian adalah standart, patut dan wajar, conditional cause", adalah dalil yang prematur dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada serta hukum dan ketentuan yang berlaku di Indonesia sebagaimana dapat dibuktikan sebagai berikut:

1. Bahwa Akad IMBT No.19/2015 dibuat oleh pejabat Notaris yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dimaksud, dengan demikian Penggugat seharusnya tunduk terhadap Akad IMBT

[Halaman 15 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI](#)



No.19/2015 dimaksud, sebagai sumber hukum yang mengikat para pihak yang dalam suatu perjanjian.

2. Bahwa Akad IMBT No.19/2015 telah diuji keabsahannya oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat serta sudah diputus sebagaimana Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1222/Pdt.G/2019/PA.JP tanggal 27 Januari 2019 Masehi bertepatan dengan tanggal 24 Robiulakhir 1441 Hijriah, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta Nomor 40/Pdt.G/2020/PTA.JK tanggal 9 April 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 15 Syakban 1441 Hijriah.

Dengan demikian, terhadap hal-hal baru yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT setelah Putusan di Pengadilan Agama berkekuatan hukum tetap, maka dalil Penggugat sudah tidak relevan, dan karenanya harus ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim.

II. DASAR PELAKSANAAN LELANG OBJEK SENGKETA INI ADALAH PENETAPAN EKSEKUSI NOMOR 5/PDT.EKS/2020/PA.JP JO. NOMOR 1222/PDT.G/2019/PA.JP JO. NOMOR 40/PDT.G/2020/PTA.JK TANGGAL 5 NOPEMBER 2020.

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa objek sengketa a quo tidak dapat dilaksanakan eksekusi adalah dalil yang tidak benar, mengada-ada, dan tidak sesuai dengan fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku atas dasar hal sebagai berikut.

18. Bahwa Tergugat I melakukan eksekusi terhadap objek sengketa a quo, adalah berdasarkan putusan yang telah berkekuatan tetap nomor 1222/Pdt.G/2019/PA.JP Jo. Nomor 40/PDT.G/2020/PTA.JK, yang gugatannya juga dihadiri Penggugat secara langsung dengan segala hak jawab jinawab yang telah dipergunakannya dalam persidangan tersebut.
19. Bahwa putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut harus dijalankan untuk menjamin adanya pelaksanaan kepastian hukum, terlebih Penggugat tidak menjalankan putusan tersebut secara sukarela meski mekanisme *aanmaning* sebagai sarana mengingatkan Penggugat agar segera menjalankan putusan tetap tidak dijalkannya.

Halaman 16 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI



20. Bahwa untuk menjaga marwah putusan dan pengadilan, sebagai upaya penegakan kepastian hukum maka untuk selanjutnya eksekusi tetap dapat dijalankan dengan melakukan lelang terhadap harta benda Penggugat, sebagaimana hal tersebut diatur dan telah sesuai dalam Pasal 200 HIR, Pasal 214 s/d Pasal 274 RBg.
21. Bahwa atas dasar itulah maka dengan sendirinya gugur dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tidak dapat melaksanakan eksekusi akibat objek sengketa tidak dibebankan Hak Tanggungan sebagaimana telah Penggugat dalilkan dalam gugatannya pada halaman 5 dan 6.
22. Bahwa Penggugat barangkali perlu mengingat ketentuan Pasal 1820 Jo. 1832 BW yang pada pokoknya menyatakan bahwa pihak ketiga dapat mengikatkan diri selaku penanggung perikatan kreditur dan tidak dapat menuntut harta debitur agar dilaksanakan eksekusi terlebih dahulu manakala pihak ketiga/penanggung secara bersama-sama telah mengikatkan diri bersama debitur yang dalam hal ini adalah Penggugat.
23. Bahwa ketentuan berkaitan dengan Hak Tanggungan, haruslah dimaknai sebagaimana pasal 1134 BW yang terhadap pemegangnya mempunyai kedudukan yang istimewa dibandingkan dari kreditur lainnya. Sebagaimana hal tersebut juga telah ditegaskan dalam Pasal 1 Ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan:  
*"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain".*
24. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tidak ada kesesuaian antara Akad Ijarah Muttahiya Bit Tamlik No. 19 Tahun 2015, dengan sewa atau pinjaman sebagaimana yang dikemukakan Penggugat dalam dalil gugatan halaman 6, menunjukkan Penggugat semakin tidak memahami dari akad syariah dan pelaksanaannya dalam praktik bisnis syariah di Indonesia, dimana Ijarah Muntahiya

Halaman 17 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI



Bit Tamlik pada dasarnya adalah terdiri dari multi akad yang mempunyai akibat hukum yang tunggal sebagaimana tertera dan ditentukan dalam Pasal 19 huruf f beserta penjelasannya UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Atas dasar dalil dan uraian yang telah Tergugat I kemukakan di atas, maka dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa objek sengketa tidak dapat dilakukan eksekusi akibat tidak dibebani hak tanggungan adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya menyatakan dalil ini tidak dapat diterima.

**III. TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN HUKUM SEPERTI YANG DITUDUHKAN OLEH PENGGUGAT.**

Bahwa dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melanggar hukum adalah tidak mempunyai alasan hukum sebagaimana alasan berikut:

25. Bahwa tidak ada satupun perbuatan Tergugat I yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan hukum mengingiat tidak ada perbuatan Tergugat I yang memenuhi unsur memenuhi ketentuan Pasal 1365 BW secara sah dan tidak ambigu.
26. Bahwa Pasal 1365 BW menentukan sebagai berikut:

*"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*

Berdasarkan ketentuan ini, agar dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum maka secara akumulatif dan tidak terbagi harus memenuhi unsur sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan yang secara nyata dilakukan, dan oleh hukum perbuatan tersebut dilarang dilakukan, sehingga pelaku perbuatannya dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum

Bahwa unsur ini dengan sendirinya telah Tergugat I bantah dengan dalil yang telah Tergugat I sebutkan sebelumnya dalam jawaban pada Romawi I dan Romawi II, yang pada pokoknya perbuatan Tergugat I dilakukan didasari adanya ketentuan peraturan perundang-undangan sesuai pada Pasal 1320 BW dan telah dengan ketentuan dalam UU Jabatan Notaris dan putusan

*Halaman 18 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



pengadilan yang telah berkekuatan tetap Nomor 1222/Pdt.G/2019/PA.JP Jo. Nomor 40/PDT.G/2020/PTA.JK. Sehingga sifat melawan hukum sebagaimana yang harus ada untuk dinyatakan perbuatan tersebut dilarang oleh hukum faktanya tidak ada.

- b. Perbuatan yang dilarang dilakukan oleh hukum tersebut dilakukan menyebabkan adanya kerugian yang diderita pihak ketiga.

Bahwa terhadap unsur kerugian yang harus diderita Penggugat sebagaimana harus ada agar dapat dinyatakan perbuatan melawan hukum, adalah tidak dapat dipergunakan sebagai landasan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, mengingat sebenarnya Tergugat I juga telah mengalami kerugian akibat tindakan wanprestasi Penggugat yang dengan sadar dan sengaja tidak menjalankan kewajibannya untuk melunasinya sesuai yang telah ditentukan dalam Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik No. 19 Tahun 2015.

Bahwa terhadap kerugian materiil yang dicantumkan dan dimintakan dalam petitum sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) adalah bukan merupakan bentuk kerugian yang nyata dan diderita oleh Penggugat, karena dasar perhitungan tersebut tidak berdasar atas penderitaan kerugian yang nyata.

- c. Bahwa ada hubungan hukum yang sangat jelas dan tidak ambigu antara perbuatan yang dilakukan tersebut dengan kerugian yang diderita oleh orang lain.

Bahwa terhadap unsur harus adanya hubungan hukum antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian tidak dapat dibuktikan secara nyata mengingat, Tergugat I justru yang pertama kali mengalami kerugian akibat tindakan Penggugat telah wanprestasi terhadap Akad IMBT No.19/2015.

27. Atas dasar uraian dan jawaban yang telah Tergugat I sampaikan, maka telah jelas dan nyata bahwa dalil dan dugaan Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah mengada-ada dan tidak terbukti karena tidak terpenuhi unsurnya secara kumulatif sebagaimana yang ditentukan dalam norma Pasal 1365 BW. Oleh karena itu mohon Majelis Hakim yang

*Halaman 19 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk menolak dalil dan dugaan Penggugat dan/atau mengesampingkannya sebagai sebuah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum.

#### IV. DALAM PROVISI

Bahwa tuntutan provisi Penggugat yang pada pokoknya meminta untuk menghentikan pelaksanaan lelang yang sedang berjalan, adalah tuntutan yang tidak berdasar hukum dan harus ditolak karena atas dasar hal berikut ini:

1. Bahwa pada gugatan Penggugat tidak ada satu dalilpun dalam posita yang menyebutkan hal ikhwal tentang dasar sehingga provisi Penggugat layak untuk dikabulkan. Yang ada Penggugat tiba-tiba meminta tuntutan provisi tersebut untuk sebagaimana yang Penggugat cantumkan dalam petitum provisi gugatan Penggugat halaman 7.
2. Bahwa dalil Terlawan I tersebut sejatinya tidak sesuai dengan Pasal 180 HIR dan Pasal 191 RBg, yang menentukan tentang hal yang harus dipenuhi bilamana permohonan provisi diajukan oleh Penggugat.

Pasal 180 HIR:

*"Biarpun orang membantah keputusan hakim atau meminta banding, pengadilan boleh memerintahkan supaya keputusan hakim itu dijalankan dulu, jika ada suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, atau jika dikabulkan tuntutan sementara, pula dalam hal perselisihan tentang besit.*

Pasal 191 RBg:

*"pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksan putusnya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit"*

Halaman 20 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI



3. Atas dasar itulah maka seluruh tuntutan provisi tersebut tidak berdasar untuk dikabulkan karena tidak beralasan hukum dan tidak berdasar hukum.

Atas dasar dalil dan uraian tersebut maka, mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar memberikan putusan sebagai berikut.

**DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan menerima seluruh eksepsi Tergugat I.
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*, karena perkara tersebut adalah perkara sengketa ekonomi syariah yang kewenangan absolutnya terdapat di Pengadilan Agama.
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak cermat dan tidak jelas (*obscur libel*).
4. Menyatakan Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan, karena objek sengketa bukan atas nama dan milik Penggugat.

**DALAM PROVISI**

1. Menolak seluruh provisi Penggugat.
2. Menyatakan tuntutan provisi Penggugat adalah tidak beralasan hukum dan tidak berdasarkan hukum.
3. Menyatakan tindakan lelang tetap dapat dilaksanakan, dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak punya kewenangan melarang KPKNL untuk menghentikan pelaksanaan lelang.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak seluruh tuntutan Penggugat.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

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

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

**DALAM PROVISI**



Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat yang pada intinya *"memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat I agar tidak mengambil langkah-langkah hukum apapun sehubungan peralihan dari lelang kepada pihak Tergugat IV atau pihak lainnya"*, dengan alasan hukum sebagai berikut

1. Bahwa permohonan Penggugat tersebut sudah masuk dalam pokok perkara sehingga tidak sesuai/bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 279 K/SIP/1976 yang menyatakan bahwa: *"Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak."*
2. Bahwa dengan demikian, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar kiranya berkenan menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat karena permohonan provisi Penggugat tersebut tidak berdasar hukum dan tidak beralasan sama sekali.

#### DALAM EKSEPSI

##### I. Eksepsi Kompetensi Absolut

1. Bahwa Penggugat dalam petitumnya pada poin 2 halaman 7 memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa dapat Tergugat I jelaskan, sesuai ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP), yang mengatur bahwa *"Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggaraan negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan."*
3. Bahwa unsur dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dalam ketentuan UU AP dimaksud, adalah Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara melakukan tindakan sesuai dengan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.
4. Bahwa Turut Tergugat adalah unit vertikal dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang merupakan badan dan/atau pejabat

*Halaman 22 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan dhi. menyelenggarakan fungsi antara lain pelayanan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 28 Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan, yang mengatur sebagai berikut:

*“Direktorat Jenderal Kekayaan Negara mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang kekayaan negara, penilaian dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.*

5. Bahwa berdasarkan ketentuan dimaksud, Turut Tergugat merupakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan dhi. menyelenggarakan fungsi pelayanan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai ‘PMK Lelang’).

6. Bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung 4 Tahun 2016, bagian Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara angka 1 huruf b, sebagai berikut:

*“Perubahan paradigma beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP):*

*1. Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara*

*a. Berwenang mengadili perkara berupa gugatan dan permohonan.*

*b. Berwenang mengadili perbuatan melanggar hukum oleh Pemerintah, yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan (Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan) yang biasa disebut dengan onrechtmatige overheidsdaad (OOD)”.*

7. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1456 K/Pdt/1998 tanggal 28 Juni 1999

*“Untuk membuktikan kebenaran adanya penyimpangan-penyimpangan dan pelanggaran peraturan “Lelang Eksekusi oleh Pejabat Kantor Lelang Negara, maka pihak Tereksekusi harus*

*Halaman 23 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



*mengajukan gugatan ke PERATUN – Pengadilan Tata Usaha Negara, karena masalah tersebut menyangkut kewenangan “Pejabat Tata Usaha Negara” dan menjadi “Jurisdiksi PERATUN”. Masalah ini bukan wewenang Peradilan Umum”.*

- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2590 K/Pdt/2013 tanggal 5 Juni 2014

*Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti/Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar sudah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum, karena telah benar bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 butir ke-4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 bahwa sengketa Keputusan Tata Usaha Negara adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya. Bahwa sesuai dengan fakta persidangan obyek gugatan a quo adalah surat paksa dan surat risalah lelang yang diterbitkan oleh Tergugat yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara sehingga telah benar sengketa a quo adalah sengketa Keputusan Tata Usaha Negara, karena itu Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.*

8. Bahwa selain itu, dikuatkan pula dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 1 angka 3:

*“Sengketa tindakan pemerintah adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara Warga Masyarakat dengan Pejabat Pemerintah atau Penyelenggara Negara lainnya sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan.”*

Pasal 1 angka 4:

*“Sengketa perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat*

*Halaman 24 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



*beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”*

Pasal 2 ayat (1):

*“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.*

Pasal 10:

*“Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”*

Pasal 11:

*“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili.”*

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dalil Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang jelas merupakan kewenangan PTUN untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

10. Bahwa ketentuan tersebut telah diikuti oleh pengadilan untuk memutus perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Hal tersebut, sesuai dengan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai berikut:

- Putusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.Mgt tanggal 14 Januari 2020;

*“Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, Majelis Hakim berpendapat bahwa Perbuatan Tergugat II dalam melaksanakan lelang merupakan perbuatan Pejabat Pemerintah dan dalam posita gugatan tersebut Penggugat mendalilkan pada pokoknya Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga lelang yang dilaksanakan dalam perkara *a quo**

*Halaman 25 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*batal demi hukum, maka perbuatan Tergugat II merupakan sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan atau Pejabat Pemerintahan maka hal tersebut menjadi kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara”.*

*“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagai diatas oleh karena dalam perkara a quo yang menjadi Tergugat II adalah Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun dan Turut Tergugat II adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magetan, maka berdasar ketentuan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, Pengadilan Negeri Magetan harus menyatakan tidak berwenang mengadili”.*

- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 541/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim

*“...maka oleh karena itu sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 th 2019 tentang “Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintah (Onrechmatige Overheidsdaad)” dalam Pasal 1 angka 4 disebutkan “Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*

*Menimbang, bahwa Tergugat I dan IV merupakan Pejabat Tata Usaha Negara sedangkan Tergugat II dan Tergugat III merupakan pihak swasta, sehingga gugatan Para Penggugat harus dipisahkan pihak Tergugatnya, sementara dalam perkara a quo masih jadi satu dan juga petitumnya, sehingga menjadi rancu karena menjadi kompetensi absolut Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas karena ada sengketa Tata Usaha Negara, maka secara absolut menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha*

*Halaman 26 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*

#### 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)



*Negara dan beralasan menurut hukum eksepsi absolut dari Para Tergugat dapat dikabulkan”.*

- Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 585/Pdt.G/2019/PN.Dps tanggal 27 April 2020

*“Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V dalam hal ini adalah Pejabat Pemerintahan yang melaksanakan fungsi pemerintahan baik di lingkungan pemerintahan maupun penyelenggara negara lainnya, dimana selaku Pejabat Pemerintahan Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan.*

*Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) menyatakan bahwa “Perkara melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga terhadap perkara yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili (Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019....”*

*Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut di atas, maka segala bentuk gugatan (termasuk gugatan a quo) terhadap sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).”*

11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, karena pengujian perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk memeriksa dan mengadilinya.

*Halaman 27 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya dapat memberikan putusan atas eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan Pokok Perkara dengan amar mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut yang Turut Tergugat sampaikan, serta menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), karena bukan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

**II. Eksepsi Turut Tergugat Dikeluarkan Sebagai Pihak**

1. Bahwa kedudukan Turut Tergugat dalam lelang eksekusi pengadilan perkara *a quo* bertindak sebagai pelaksana lelang berdasarkan permohonan lelang dari penjual yakni Pengadilan Agama Bandung.
2. Bahwa Turut Tergugat sebagai pelaksana lelang memiliki kewajiban hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 11 PMK Lelang yang 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*".
3. Bahwa oleh karena Turut Tergugat merupakan pelaksana lelang atas permohonan Penjual, maka sangatlah beralasan bagi Turut Tergugat untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar mengeluarkan Turut Tergugat dari pihak dalam perkara *a quo*.

**DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas, mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini, serta Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil/alasan yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat.
3. Bahwa pokok permasalahan pada gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

*Halaman 28 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



- a. Penggugat merupakan debitor dari Tergugat I berdasarkan Akad Penyaluran Fasilitas Ijarah Muntahiyya bit tamlik No. 19 tanggal 23 Juni 2015 (Akad IMBT No. 19/2015).
  - b. Penggugat melaksanakan perjanjian kerja sama pembiayaan tersebut untuk membiayai modal kerja dengan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya berdasarkan SHM Nomor: 7799/Cisaranten Kulon, beralamat di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kec. Arcamanik, Kota Bandung yang dikenal umum dengan Jalan Permata Taman Sari Raya Kav. F2 No. 49 RT 001 RW 011, Kel. Cisaranten Kulon, Kec. Arcamanik, Kota Bandung (untuk selanjutnya disebut sebagai 'objek lelang').
  - c. Dalam pelunasan kewajibannya, Tergugat I mengajukan gugatan wan prestasi terhadap Penggugat di Pengadilan Agama Jakarta Pusat dengan register Nomor : 1222/Pdt/G/2019/P.JP.
  - d. Bahwa setelah melalui proses hukum di pengadilan, Ketua Pengadilan Agama Jakarta Pusat kemudian mengeluarkan Penetapan Eksekusi Lelang Nomor: 05/EKS/2020/PA.JP jo. Nomor: 1222/Pdt/G/2019/PA.JP jo. Nomor : 40/Pdt/G/2020/PTA,JK tanggal 28 Juni 2021.
4. Bahwa dalam gugatan halaman 5 sampai dengan halaman 6, Penggugat menyebutkan seharusnya objek lelang dieksekusi berdasarkan APHT sementara itu pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat dilakukan tanpa adanya APHT sehingga bertentangan dengan Pasal 224 HIR.
5. Bahwa dalil tersebut sangat tidak masuk akal, tidak berdasar hukum, dan jelas menunjukkan kurang pemahannya Penggugat mengenai dasar hukum pelaksanaan lelang eksekusi pengadilan oleh Turut Tergugat. Oleh karena itu, Turut Tergugat jelaskan sebagai berikut:
- a. Berdasarkan Pasal 20 ayat 1 huruf (b) UU Hak Tanggungan, pelaksanaan eksekusi lelang dapat juga dilakukan berdasarkan titel eksekutorial.
  - b. Pelaksanaan eksekusi berdasarkan titel ekskutorial ini dilakukan dalam hal *Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT* tidak dapat dilakukan dengan pertimbangan adanya suatu kondisi/permasalahan hukum berupa gugatan di pengadilan dari pihak ketiga terkait hak

*Halaman 29 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



kepemilikan barang jaminan yang akan dieksekusi. Dalam hal ini kreditor dapat meminta penetapan Lelang melalui Ketua Pengadilan.

- c. Bahwa pasal 26 cukup tegas dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui pasal 14 UUHT (melalui titel eksekutorial), dan bukan dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi pasal 6 UUHT.
  - d. Pasal 26 UUHT berbunyi "*selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypoteek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan*".
  - e. Dengan demikian, berdasarkan pasal 26 UUHT jo pasal 14 UUHT, bermaksud menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial, dilakukan oleh Ketua Pengadilan dengan mengikuti hukum acara perdata sebagaimana pelaksanaan eksekusi era Hypotek, selama belum dibuat ketentuan baru untuk itu.
  - f. Bahwa tahapan-tahapan hukum acara yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi lelang vide pasal 224 HIR misalnya Ketua Pengadilan harus melakukan anmaning dan penyitaan (vide pasal 196-200 HIR).
  - g. Bahwa selanjutnya Ketua Pengadilan akan menerbitkan penetapan lelang serta mengajukan permohonan waktu pelaksanaan lelang kepada KPKNL. Oleh karenanya pelaksanaan eksekusi ini memang dapat dipahami dilaksanakan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Agama, yang kemudian akan bertindak sebagai Penjual.
  - h. Dalam PMK Lelang dimikian disebut Lelang Eksekusi Pengadilan (berbeda dengan Lelang Eksekusi Pasal 6 UU HT) dan dokumen persyaratan lelang yang harus dilengkapi telah mengikuti hukum acara perdata/HIR antara lain, putusan pengadilan, anmanning, Perintah Sita, BA Sita, dan Penetapan Lelang.
6. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi pengadilan atas objek perkara tersebut dilakukan atas permohonan dari Pengadilan Agama Bandung, sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor: W10-

Halaman 30 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI



A1/6364/HK.05/XI/2020 tanggal 14 September 2021 dari Ketua Pengadilan Agama Bandung.

7. Bahwa karena permohonan lelang tersebut telah memenuhi dokumen persyaratan lelang, legalitas formal subjek dan objek lelang sebagaimana yang diatur dalam PMK Lelang, sehingga Turut Tergugat menetapkan jadwal dan pelaksanaan lelang. Penetapan tersebut dimuat dalam surat Nomor: S-2773/WKN.8/KNL.01/2021 tanggal 1 Oktober 2021 yang memberitahukan pelaksanaan lelang pada hari Kamis tanggal 18 November 2021 pukul 09.00 WIB bertempat di KPKNL Bandung (kantor Turut Tergugat).
8. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 11 PMK Lelang yang 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"*
9. Bahwa selanjutnya, dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.
10. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, suatu perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada seseorang haruslah memenuhi unsur-unsur 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.
11. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat tidak mampu menjabarkan satupun poin yang dilakukan oleh Turut Tergugat sehingga mampu dikategorikan sebagai melaksanakan perbuatan melawan hukum.
12. Bahwa justru tindakan Penggugat yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu:
  - 1) Adanya pinjaman kredit dari Penggugat;
  - 2) Perbuatan tersebut melawan hukum dan adanya kesalahan dari pihak pelaku, yaitu Penggugat telah mendapatkan pinjaman namun tidak ada iktikad baik untuk melunasi kewajibannya;

Halaman 31 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI



- 3) Adanya kerugian bagi korban dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, yaitu oleh karena Penggugat sudah mendapatkan pinjaman dari Tergugat I dan Penggugat tidak melunasi kewajibannya, maka Tergugat I jelas mengalami kerugian.
13. Bahwa perbuatan Penggugat yang telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat II namun tidak ada iktikad baik untuk melunasi kewajibannya, justru merupakan perbuatan melawan hukum. Hal inipun sudah menjadi putusan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta Nomor: 40/Pdt/G/2020/PA.JK yang salah satu amarnya menyatakan Tergugat (dhi Penggugat) telah melakukan perbuatan cedera janji (wanprestasi) terhadap Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik Nomor 19 tanggal 23 Juni 2015.
14. Bahwa berdasarkan jawaban-jawaban Turut Tergugat tersebut di atas, maka jelas terbukti tidak terdapat fakta hukum yang menunjukkan perbuatan Turut Tergugat melakukan lelang merupakan perbuatan melawan hukum.
15. Bahwa uraian Turut Tergugat di atas, justru membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek lelang *a quo* adalah lelang eksekusi pengadilan yang berpedoman pada PMK Lelang, sehingga lelang eksekusi tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum.
16. Bahwa perlu Turut Tergugat sampaikan telah dilakukan pelelangan terhadap objek perkara pada tanggal 18 November 2021, namun dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran / pembeli lelang.
17. Bahwa Turut Tergugat menolak untuk membayar biaya perkara dan menolak seluruh dalil Penggugat untuk selebihnya.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

*Halaman 32 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



DALAM PROVISI:

Menolak Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

*Primair:*

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan pelepasan yang dilakukan Turut Tergugat adalah perbuatan yang berdasar hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang tanggal 18 November 2021 telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

*Sekunder:*

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan dalam perkara Nomor 697/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst., tanggal 30 Mei 2022, yang diktum selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.130.000,- (dua juta seratus tiga puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 697/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst. tanggal 30 Mei 2022, Kuasa hukum Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding sesuai Akta Permohonan Banding Nomor : 697/Pdt.G/2021/PN.Jkt Pst, tanggal 9 Juni 2022, dan telah diberitahukan secara patut kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 24 Agustus 2022 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat, masing-masing tanggal 30 Agustus 2022;

*Halaman 33 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 13 Juni 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal yang sama, dan telah diberitahukan serta diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 24 Agustus 2022 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat, masing-masing pada tanggal 30 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas (*inzage*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sesuai Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 697/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst. masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 26 Agustus 2022, kepada Pembanding semula Penggugat, kepada Terbanding II semula Tergugat II dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 30 Agustus 2022;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 9 Juni 2022, atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 697/Pdt.G/2021/ PN.Jkt Pst. tanggal 30 Mei 2022, dengan demikian permohonan banding tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu dan sesuai tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding a quo secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- I. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mempertimbangkan “bahwa eksepsi tentang kewenangan mengadili secara absolut/kompetensi absolut yang pada pokoknya bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak memiliki kewenangan untuk mengadili perkara a quo, dengan alasan sebagai berikut :
  - Penggugat dan Tergugat I adalah pihak dalam Akta Perjanjian Penyaluran Fasilitas Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik (IMBT) Nomor 19

*Halaman 34 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 23 Juni 2015, dimana dalam kesepakatan pada Pasal 20 Ayat (2) Akat IMBT bahwa dalam hal ini tidak tercapai musyawarah untuk mufakat, maka para pihak untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama;

- Bahwa gugatan a quo dimaksudkan sebagai upaya perlawanan terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Kota Bandung terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 779900110/ Cisaranten Kulon, maka seharusnya gugatan a quo dilakukan di Pengadilan Agama Jakarta Pusat yang didelegasikan kepada Pengadilan Agama Kota Bandung untuk meminta bantuan penjualan dimuka umum (lelang) kepada KPKNL Kota Bandung;
- Bahwa gugatan a quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan rumusan hukum kamar pleno Mahkamah Agung tahun 2019 tanggal 27 November 2019 halaman 7 sub Ekonomi syariah diterangkan penyelesaian sengketa ekonomi syariah menjadi kewenangan Peradilan Agama, sehingga yang dapat mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Agama.

Bahwa, pertimbangan diatas, sangat bertentangan dengan fakta-fakta yang terungkap melalui bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding. Pertimbangan tersebut diambil secara tidak professional, sehingga kesimpulannya salah fatal dengan menyatakan dimana dalam kesepakatan pada Pasal 20 Ayat (2) Akat IMBT bahwa dalam hal ini tidak tercapai musyawarah untuk mufakat, maka para pihak untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama. Bahwa dalam Akta Perjanjian Penyaluran Fasilitas Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik (IMBT) Nomor 19 Tanggal 23 Juni 2015 tidak disebutkan secara jelas di wilayah mana Pengadilan Agama tersebut, Bahwa "Asas Actor sequitur forum Rei". Berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HIR (Herzien Inlandsch Reglement) kalimat terakhir, yaitu "...atau tuntutan itu tentang barang tidak bergerak, maka tuntutan itu diajukan Kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Bandung yang dalam daerah hukum terletak barang itu"

"Jika surat gugat itu tentang barang tetap (tanah), maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua Pengadilan di daerah hukum siapa terletak barang (obyek) itu", halmana gugatan yang diajukan oleh Terbanding I terdahulu di Pengadilan Agama Jakarta Pusat salah alamat atau keliru

*Halaman 35 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*

#### 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

karena yang berwenang untuk mengadili perkara gugatan a quo tersebut adalah Pengadilan Agama Negeri Kota Bandung”;

Bahwa, perbuatan yang telah dilakukan oleh Turut Terbanding/Turut Tergugat (KPKNL) Kota Bandung merupakan suatu PERBUATAN MELAWAN HUKUM karena dengan serta merta akan mengeksekusi tanah dan bangunan milik Pembanding berdasarkan surat Sertipikat Hak Milik (SHM) No.779900110/ Cisarenten Kulon yang beralamat di Cisarenten Kulon, Kelurahan Cisarenten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, Jawa Barat, serta jaminan lainnya yang berhubungan dengan perjanjian yang tidak berdasarkan hukum ;

Adalah sebuah kesimpulan yang keliru apabila Majelis Hakim mempertimbangkan kronologis seperti demikian tanpa memperhatikan fakta-fakta sesungguhnya yang terjadi.

Dalam gugatan perkara putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1222/Pdt.G/2019/PA.JP tertanggal 27 Januari 2019, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 40/Pdt.G/2020/PTA.JK tertanggal 9 April 2020, putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 46PK/AG/2021 tanggal 10 Juni 2021 dan Surat Pengadilan Agama Bandung Klas 1A Nomor W10.A1/6364/HK.05/XI/2020 tanggal 14 September 2021, perihal mohon bantuan pelaksanaan eksekusi lelang berdasarkan penetapan Nomor 05/Pdt.Eks/2020/PA.JP Jo Nomor 1222/Pdt.G/ 2019/ PA.JP Jo Nomor 40/Pdt.G/2020/PTA.JK telah terungkap dengan jelas bahwa Terbanding I/Tergugat I mengajukan bukti-bukti awal Bukti T.1-2, T.1-3, T.4 dan T.5 sebagai alat bukti yang seolah-olah obyek sengketa milik Pembanding/Penggugat akan segera di lelang oleh Balai lelang KPKNL Kota Bandung berdasarkan delegasi atas putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

Sehingga Pembanding/Penggugat juga membuktikan dalil bantahan atas eksepsi mengenai kompetensi absolut tersebut, yaitu Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 779900110 yang beralamat di Kelurahan Cisaranten Kulan ,Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, atas nama Errik Martianri, Foto copy Akta Jual Beli No. 156 tertanggal 09 Juni 2015, atas nama Errik Martianri, Foto copy surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang beralamat di Jalan Jendral Ahmad

*Halaman 36 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*

#### 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

Yani No.699, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Cibeuying Kidul, Bandung, atas nama Errik Martianri, tertanggal 25 Januari 2014 dan Foto copy surat pembayaran angsuran (Payment Schedule) Apertemen beralamat di Jalan Jendra Ahmad Yani No.699, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Cibeuying Kidul, Bandung, Bukti P-1,P-2,P-3 dan P-4.

Perlu diketahui bahwa Terbanding I/Tergugat I bukanlah Bank yang dibawah naungan Otoritas Jasa keuangan (OJK) yang bisa serta merta pinjaman dapat dicairkan dengan uang cast melainkan Terbanding I/Tergugat I adalah hanya sebatas pembiayaan barang Peralatan Servis Serpo dan persediaan minimal yang harus tersedia di serpo, yang kemudian disewakan kepada Pembanding/Penggugat. Logikanya dimana? disaat Pembanding/Penggugat belum bisa membayar atau menggansur obyek sengketa milik Pembanding/Penggugat malah yang akan dilelang oleh KPKNL Kota Bandung melalui delegasi dari Pengadilan Agama Jakarta Pusat. Semestinya pada saat Pembanding/Penggugat tidak bisa membayar maka barang Peralatan Servis Serpo lah yang seharusnya dilelang. "ilustrasi Pembanding/Penggugat. Jika Pembanding/Penggugat Kredit kendaraan mobil apabila Pembanding/Penggugat dalam waktu tertentu tidak bisa mengangsur maka yang dilelang atau diambil kendaran mobil tersebut, bukan rumah Pembanding/ Penggugat. Sehingga masalah ini, Pembanding/Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan register perkara Nomor 697/Pdt.G/ 2021/PN.Jkt.Pst kepada Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II dan Turut Terbanding/Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

II. Bahwa selanjutnya dalam putusan Nomor 697/Pdt.G/ 2021/PN.Jkt.Pst di pertimbangkan sebagai berikut :

"Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menimbang "bahwa berdasarkan Pasal 49 Undang-undang Nomot 50 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama Jo. Undang-undang nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama bahwa " Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama

*Halaman 37 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*

#### 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

antara orang-orang yang beragama Islam di bidang : Perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infak, shodaqah dan ekonomi syari'ah;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam penjelasan Pasal 49 ditegaskan bahwa penyelesaian sengketa tidak hanya dibatasi dibidang perbankan syari'ah, melainkan juga dibidang ekonomi syari'ah lainnya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud ekonomi syari'ah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain : Bank Syari'ah, Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah, asuransi syari'ah, reasuransi syari'ah, reksa dana syari'ah, bligasi syari'ah, dan surat berharga berjangka menengah syari'ah, sekuritas syari'ah, pembiayaan syari'ah, pegadaian syari'ah, dana pension lembaga keuangan syari'ah dan bisnis syari'ah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019 tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat pleno Kamat Mahkamah Agung tahun 2019 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan, pada bagian rumusan hukum kamar dagang agama sub ekonomi syari'ah ditegaskan bahwa " Penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah secara litigasi pasca Putusan mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 menjadi kopetensi absolut/kewenangan mutlak Pengadilan Agama, sedangkan penyelesaian secara non litigasi dilakukan sesuai Akad, hal ini sejalan pula dengan bukti tanda T.-1,T.-2,T.-3 dan T.-4;

Adalah sebuah kesimpulan yang keliru apabila Majelis Hakim mempertimbangkan kronologis seperti demikian tanpa memperhatikan fakta-fakta sesungguhnya yang terjadi.

Bahwa Terbanding I/Tergugat I bukannya bagian dari perbankan syari'ah melainkan pembiayaan syari'ah dengan perjanjian Akta Perjanjian Penyaluran Fasilitas Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik (IMBT) Nomor 19 Tanggal 23 Juni 2015 yang perlu dilihat keabsahannya, sebab proses perjanjian pada Akad IMBT tersebut tidak ada persetujuan atau tanda tangan dari istri Pembanding/Penggugat, sehingga secara hukum perjanjian tersebut cacat hukum, serta proses pembiayaan yang dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I adalah pembelian barang dan

*Halaman 38 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*

#### 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)



bukan peminjaman uang sehingga apabila Pembanding/Penggugat tidak memenuhi perjanjian tersebut Terbanding I/Tergugat I berhak untuk mengambil barang yang sudah diberikan kepada Pembanding/Penggugat;

Pertimbangan yang demikian itu, sungguh sangat melukai rasa keadilan karena tidak didasarkan pada fakta-fakta yang sebenarnya “.

Sebelum sampai pada pokok perkara seperti itu, mestinya Majelis Hakim terlebih dahulu memeriksa secara utuh, seksama, cermat dan teliti, bukti-bukti awal dan bukti bantahan yang diajukan masing-masing pihak yakni dari Terbanding I/Tergugat I Bukti T.1-2,T.1-3, T.4 dan T.-5 dan Pembanding/Penggugat berupa Bukti P-1,P-2,P-3 dan P-4;

Apabila majelis hakim memeriksa dan mengadili perkara ini dengan merujuk pada fakta-fakta yang terungkap, melalui bukti-bukti dan fakta yang ada, maka tidak akan lahir putusan yang tidak mendzolimi Pembanding/Penggugat.

Bahwa dari fakta-fakta yang ada, terungkap hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat adalah Direktur Utama dalam menjalani jabatan dan mewakili Direksi oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. MELATI TECHNOFO INDONESIA yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia sesuai akta pendirian perseroan Nomor : 08 tanggal 07 Mei 2007 yang dibuat di hadapan Aswendi Kamuli, S.H Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor : W7-07449.HT.01.01. Tahun 2007, tertanggal 04 Juli 2007, Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor : 118 tertanggal 12 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Netty Maria Machdar, S.H Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor : AHU-40122.AH.01.02 Tahun 2012, tertanggal 24 Juli 2012, yang beralamat di Jalan Tebet Timur Dalam Raya No.95 A, Kotamadya Jakarta Selatan, DKI Jakarta ;
2. Bahwa, Penggugat adalah konsumen (debitur) yang memperoleh fasilitas pembiayaan non bank peruntukan sebagai modal kerja dari Tergugat I (kreditur) selaku pemberi peminjaman pembiayaan non bank. Bahwa untuk perolehan fasilitas pembiayaan non bank

Halaman 39 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI



peruntukan sebagai modal kerja tersebut, Penggugat menjaminkan surat berharga berupa Sertipikat Hak milik (SHM) No.779900110/Cisarenten Kulon kepada Tergugat I ;

3. Bahwa, Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan berdasarkan surat Sertipikat Hak milik (SHM) No.779900110/Cisarenten Kulon yang beralamat di Cisarenten Kulon, Kelurahan Cisarenten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, Jawa Barat, Penggugat adalah pemilik Apartemen tipe studio luas 32 M2 persegi, lantai 1 Unit 11, beralamat di Jalan Sangkuriang No. 13 Kelurahan dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung dan Penggugat adalah pemilik Apartemen tipe 2-BR hook unit, luas 36 M2 persegi, blok C, lantai 11, unit 20, beralamat di Jalan Jendra Ahmad Yani No.699, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Cibeuying Kidul, Bandung, yang selanjutnya dalam perkara ini mohon disebut sebagai **objek sengketa** ;
4. Bahwa, sebelum memperoleh fasilitas pembiayaan dari Tergugat I tersebut, antara Tergugat I dengan Penggugat telah terlebih dahulu saling mengikatkan diri dalam suatu perikatan pembiayaan yang kemudian dituangkan dalam Akad/perjanjian penyaluran fasilitas ijarah muntahiyya bit tamlik nomor 19 tertanggal 23 Juni 2015, selanjutnya disebut Akad IMBT No.19/2015, yang selanjutnya dalam perkara ini mohon disebut sebagai **Perjanjian Pembiayaan** ;
5. Bahwa, Perjanjian Akad IMBT No.19/2015 ditandatangani Tergugat I dengan Penggugat dihadapan Tergugat II, dengan Rincian sebagai berikut :
  - 5.1. Modal kerja dengan skema pembelian tanah dan bangunan di Arcamanik Bandung ;
  - 5.2. Peralatan servis serpo dan persediaan minimal yang harus tersedia di serpo, yang kemudian disewakan kepada Penggugat ;
  - 5.3. Pembiayaan modal sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) ;
  - 5.4. Pembayaran sewa perbulan (ujroh) sebesar Rp. 271.142.970,- (dua ratus tujuh puluh

Halaman 40 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI



satu juta seratus empat puluh dua ribu Sembilan ratus tujuh puluh rupiah) ;

5.5. Jangka waktu 36 bulan, terhitung dari tanggal 23 Juni 2015 s/d 23 Juni 2018 ;

5.6. Total pembiayaan modal yang harus dibayar sebesar Rp. 9.761.146.790,- (Sembilan milyar tujuh ratus enam puluh satu juta seratus empat puluh enam ribu tujuh ratus Sembilan puluh rupiah) ;

Pembiayaan modal	Pembayaran sewa perbulan (ujroh)	Jangka waktu Pembayaran	Total yang harus dibayar
Rp. 7.500.000.000,-	Rp. 271.142.970,-	36 bulan	Rp. 9.761.146.790,-

6. Bahwa, sesuai dengan perjanjian pembiayaan yang dibuat antara Tergugat,I dengan Penggugat jangka waktu pembiayaan adalah 36 (tiga puluh enam bulan) terhitung sejak tanggal 23 Juni 2015 s/d 23 Juni 2018, terhadap perjanjian pembiayaan itu, Penggugat diwajibkan membayar angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 271.142.970,- (dua ratus tujuh puluh satu juta seratus empat puluh dua ribu Sembilan ratus tujuh puluh rupiah);

7. Bahwa, sejak Perjanjian Pembiayaan berlaku efektif, Penggugat selalu tertib melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 271.142.970,- (dua ratus tujuh puluh satu juta seratus empat puluh dua ribu Sembilan ratus tujuh puluh rupiah) kepada Tergugat I ;

8. Bahwa, dengan tiba-tiba Tergugat I mengajukan gugatan Cidera Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat pada tanggal 9 Agustus 2019 dan tercatat pada kepaniteraan dengan register perkara nomor 1222/Pdt.G/2019/P.JP pada Pengadilan Agama Jakarta Pusat Jo nomor 40/Pdt.G/2020/PTA.JK pada Pengadilan Agama DKI Jakarta ;

III. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam putusan Nomor 697/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst lagi-lagi telah mempertimbangkan sesuatu yang sangat bertentangan dengan

*Halaman 41 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, yakni sebagai berikut :

“ Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa dalam perkara a quo merupakan wewenang peradilan Agama untuk mengadilinya, sehingga dengan demikian eksepsi Terbanding I/Tergugat I beralasan hukum untuk dikabulkan;

Majelis Hakim rupanya memeriksa perkara ini tidak melakukannya dengan secara Komprehensif, Cermat dan Teliti, sehingga cenderung Unprofessional dan Unfairness. Bagaimana mungkin Terbanding I/Tergugat I yang dengan nyata mengajukan gugatan di Pengadilan Agama Jakarta Pusat sedangkan obyek sengketa berada di wilayah hukum Kota Bandung serta Terbanding I/Tergugat I dengan jelas mengadakan pembiayaan serta pembelian barang yang telah digunakan atau disewakan kepada Pemanding/Penggugat dan disaat Pemanding/Penggugat tidak dapat membayar obyek sengketa yang akan dilelang bukannya barang yang telah dibelikan oleh Terbanding I/Tergugat I kepada Pemanding/Penggugat itulah yang seharusnya diambil atau dieksekusi;

IV. Sudah terbukti sebagai fakta yang tak terbantahkan, bahwa pada waktu terjadi Perjanjian Akad IMBT tahun 2015 antara Terbanding I/Tergugat I dengan Pemanding/Penggugat dalam akta Akad tesebut tidak ada persetujuan dan tandatangan dari istri Pemanding/Penggugat. Sehingga Terbanding I/Tergugat I tersebut merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 697/Pdt.G/ 2021/PN.Jkt.Pst. tanggal 30 Mei 2022, dan memori banding Pemanding semula Penggugat; Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menemukan hal-hal baru dan yang relevan yang perlu dipertimbangkan pada pemeriksaan tingkat banding, sehingga pertimbangan dalam putusan a quo dapat disetujui dan dibenarkan, karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya telah memuat

*Halaman 42 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan alasan hukum tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 697/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst. tanggal 30 Mei 2022 dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada pada pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya dalam perkara ini dalam dua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding jumlahnya sebagaimana disebutkan dalam diktum putusan;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 ketentuan dalam HIR tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, Jo. Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 697/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst. tanggal 30 Mei 2022 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta, pada hari **Senin, tanggal 12 Desember 2022**, oleh Chrisno Rampalodji S.H., M.H. selaku Hakim Ketua, Nelson Pasaribu, S.H., M.H. dan Berlin Damanik, S.H., M.Hum. masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang

*Halaman 43 dari 44 halaman Putusan Nomor 818/PDT/2022/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum pada hari **Rabu, tanggal 14 Desember 2022** oleh Hakim Ketua didampingi Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu Srie Aty Mawikere, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nelson Pasaribu, S.H., M.H.

Chrisno Rampalodji, S.H., M.H.

Berlin Damanik, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Srie Aty Mawikere, S.H., M.H.

## Rincian Biaya Banding :

1. Biaya Meterai	:Rp 10.000,00 (sepuluh ribu Rupiah)
2. Biaya Redaksi	:Rp 10.000,00 (sepuluh ribu Rupiah)
3. Biaya Proses	: <u>Rp130.000,00 (seratus tiga puluh ribu Rupiah) +</u>
Jumlah	<b>Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah)</b>