



**PUTUSAN**

**Nomor 228/Pdt/2017/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang mengadili perkara-perkara Perdata dalam peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagaimana tertera dibawah ini dalam perkara antara :

**H. Mirza Hasbullah**, Pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Simbang Kulon Blok 6 Gg. 4 Rt. 020/Rw. 007 Desa Simbang Kulon Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ABAS FATUROCHMAN, S.H.I. & EDY HERMANTO, S.H. Advokat/Pengacara beralamat kantor di Jalan Ahmad Yani No. 51 Rt. 001/Rw. 001 Purwosari, Comal, Pemalang Jawa Tengah 52363 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Januari 2017, **semula sebagai Penggugat, sekarang disebut sebagai Pemanding** ;

**Melawan :**

1. **PT. Bank Victoria Syariah Cabang Cirebon**, beralamat di Super Block GS/5 Cirebon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ETI HIDAYATI dkk berdasarkan surat Kuasa No. 235/DIR-SK/JKT/XI/16, tanggal 01 November 2016, **semula sebagai Tergugat I, sekarang disebut sebagai Terbanding I** ;
2. **Menteri Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan**, beralamat di Jln. Sriwijaya No. 01 Bendan, Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada TIO SEREPINA SIAHAAN, S.H. L.L.M, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-349/MK.1/2016 tanggal 03 November 2016, **semula sebagai Tergugat II. Sekarang disebut sebagai Terbanding II** ;
3. **Fauzan**, beralamat Di Jalan Raya Simbang Wetan No. 45 Kelurahan Simbang Wet, Rt. 001/Rw. 001 Desa Simbang Kulon, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, **semula**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*sebagai Tergugat III, sekarang disebut sebagai  
Terbanding III;*

## **Pengadilan Tinggi Tersebut ;**

Telah membaca ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 31 Mei 2017 Nomor 228/Pdt/2017/PT SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang akan mengadili perkara perdata tersebut dalam Tingkat Banding.
2. berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini.

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 05 Januari 2017 Nomor 63/Pdt.G/2016/PN PKI ;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Oktober 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 14 Oktober 2016 dalam Register Nomor 63/PDT.G/2016/PN.PKL , telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa awalnya pada tanggal 07 April 2014 Penggugat telah mendapatkan pinjaman kredit dari Tergugat untuk modal usaha dengan nilai plafond pinjaman dengan Fasilitas 1 (satu) sebesar Rp 997.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah), dengan jangka waktu 48 bulan (4 tahun), Kemudian plafond dengan Fasilitas 2 (dua) sebesar Rp 633.000.000,- (enam ratus tiga puluh tiga juta rupiah), dengan jangka waktu 84 bulan (7 tahun), dan plafond Fasilitas 3 (tiga) sebesar Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), dengan jangka waktu 60 bulan (5 tahun), maka jumlah keseluruhan adalah sebesar Rp 1.750.000.000 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
2. Bahwa karena Penggugat mengalami hambatan dalam usahanya, dan juga ada beberapa uang Penggugat yang hilang di tempat Tergugat I sebesar Rp 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) tanpa keterangan yang jelas, maka Penggugat dalam melakukan kewajiban angsuran kepada Tergugat I-pun mengalami keterlambatan dan kemacetan ;
3. Bahwa karena Penggugat mengalami kemacetan dalam mengangsur kepada Tergugat I, namun demikian Penggugat sudah mengangsur

Hal 2 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat I sebanyak 12 (dua belas) kali, sehingga jumlah uang angsuran yang sudah Penggugat setorkan kepada Tergugat I sebesar Rp 45.638.378,- X 12 = Rp 547.660.512,- (lima ratus empat puluh tujuh juta enam ratus enam puluh ribu lima ratus dua belas rupiah), kemudian 4 obyek (SHM No. 523, SHM No. 525, SHM No.00552 dan SHM No.00524) milik penggugat sudah terjual melalui lelang seharga Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), namun sebenarnya harga umum dimasyarakat seharga Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), maka penggugat sangat dirugikan oleh Tergugat I, II, dan, III oleh karena itu sisa pinjaman Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp 1.750.000.000,- - 547.660.512,- (angsuran 12x) – Rp 1.000.000.000,- (harga umum dimasyarakat) maka sisa pinjaman penggugat adalah Rp 202.339.488,- (dua ratus dua juta tiga ratus tiga puluh sembilan empat ratus delapan puluh delapan rupiah) ;

4. Bahwa atas adanya kemacetan angsuran tersebut, Penggugat telah berupaya untuk dapat menyelesaikan dengan jalan kekeluargaan, namun Tergugat secara sepihak dengan tanpa melalui tahapan-tahapan prosedur lelang yaitu mengenai tahapan adanya Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, maupun Surat Peringatan III yang seharusnya Tergugat kirimkan kepada Penggugat sebelum dilakukan lelang, ternyata hal itu tidak pernah dilakukan oleh Tergugat, akan tetapi Tergugat secara tiba-tiba akan melakukan Lelang jaminan 1) SHM. No. 523, Luas  $\pm$  52 m<sup>2</sup>, Surat ukur Nomor 00007/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. H. Mirza, 2) SHM. No. 525, Luas  $\pm$  91 m<sup>2</sup>, Surat ukur Nomor 00005/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. H.Mirza, 3) SHM. No. 01295, Luas  $\pm$  360 m<sup>2</sup>, Surat ukur Nomor 139/Tegalrejo/2008, yang terletak di Kelurahan Tegalrejo, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza Hasbullah dan Hajjah Nur Janah. 4) SHM. No. 00551, Luas  $\pm$  215 m<sup>2</sup>, Surat ukur Nomor 104/Kertoharjo/2008, yang terletak di Kelurahan Kertoharjo, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza Hasbullah dan Nur Janah. 5) SHM. No. 00552, Luas  $\pm$  52 m<sup>2</sup>, Surat ukur Nomor

Hal 3 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG

#### 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

00006/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza Hasbullah dan Nur Janah. 6) SHM. No. 00524, Luas  $\pm 91 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 00004/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza Hasbullah dan Nur Janah, pada hari Selasa, tanggal 23 Agustus 2016, selain daripada itu jangka waktu kredit antara Penggugat dengan Tergugat 1 belum berakhir yakni sampai dengan tanggal 12 Mei 2020 ;

5. Bahwa ternyata Tergugat I, telah membuat Pengumuman Lelang melalui media massa atas sebidang tanah dan bangunan yang menjadi jaminan/agunan kredit Penggugat kepada Tergugat I, yaitu 1) SHM. No. 523, Luas  $\pm 52 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 00007/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. H.Mirza. 2) SHM. No. 525, Luas  $\pm 91 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 00005/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. H.Mirza. 3) SHM. No. 01295, Luas  $\pm 360 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 139/Tegalrejo/2008, yang terletak di Kelurahan Tegalrejo, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza Hasbullah dan Hajjah Nur Janah. 4) SHM. No. 00551, Luas  $\pm 215 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 104/Kertoharjo/2008, yang terletak di Kelurahan Kertoharjo, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza Hasbullah dan Nur Janah. 5) SHM. No. 00552, Luas  $\pm 52 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 00006/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza Hasbullah dan Nur Janah. 6) SHM. No. 00524, Luas  $\pm 91 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 00004/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza Hasbullah dan Nur Janah, namun hingga gugatan ini diajukan, Penggugat belum menerima dan belum menandatangani surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat I, dan Penggugat baru mengetahui adanya Pengumuman Lelang melalui Papan Pengumuman di **(KPKNL) Pekalongan ;**

Hal 4 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Pekalongan ternyata sudah ada yang terjual, yaitu 1) SHM. No. 523, Luas  $\pm 52 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 00007/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. H.Mirza, 2) SHM. No. 525, Luas  $\pm 91 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 00005/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza 3) SHM. No. 00552, Luas  $\pm 52 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 00006/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza Hasbullah dan Nur Janah. 4) SHM. No. 00524, Luas  $\pm 91 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 00004/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza Hasbullah dan Nur Janah, dengan harga lelang sebesar Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), padahal harga umum dimasyarakat 4 (empat) obyek tersebut adalah Rp 1.000.000.000,- (satu milyar);
7. Bahwa selain daripada itu Perjanjian Kredit Modal Usaha oleh Tergugat I, telah menempatkan bank di posisi yang lebih kuat daripada nasabah debitur, bertentangan dengan itikad baik Penggugat serta bertentangan dengan rasa keadilan dan bertentangan pula dengan Pasal 1338 KUH Perdata. Dengan demikian tindakan Tergugat I terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) ;
8. Bahwa dalam Pengumuman Lelang yang dibuat oleh Tergugat I telah ditentukan harga nilai limit objek jaminan/agunan sebesar atas jaminan Sebidang Tanah dan bangunan, 1) SHM. No. 523, Luas  $\pm 52 \text{ m}^2$  a.n Mirza, 2) SHM. No. 00525, Luas  $\pm 91 \text{ m}^2$  a.n Mirza, 3) SHM. No. 01295, Luas  $\pm 360 \text{ m}^2$  a.n Mirza Hasbullah & Hajjah Nur Janah, 4) SHM. No. 00551, Luas  $\pm 215 \text{ m}^2$  a.n. Mirza Hasbullah & Hajjah Nur Janah, 5) SHM. No. 00522, Luas  $\pm 52 \text{ m}^2$  a.n Mirza Hasbullah & Hajjah Nur Janah, 6) SHM. No. 00524, Luas  $\pm 91 \text{ m}^2$  a.n. Mirza Hasbullah & Hajjah Nur Janah, adalah sebesar Rp 1.202.339.488,- (satu milyar dua ratus dua juta tiga ratus tiga puluh sembilan empat ratus delapan puluh delapan rupiah) ; tersebut tidak secara proposional melihat kepentingan para pihak, khususnya pihak Penggugat, karena nilai atau harga objek jaminan/agunan Sebidang

Hal 5 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG

### 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

Tanah dan bangunan, secara umum di masyarakat adalah Rp 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah). Dengan demikian penentuan nilai limit harga objek jaminan/agunan oleh Tergugat I tersebut telah bertentangan dengan asas keadilan dalam pelelangan ;

9. Bahwa penentuan nilai limit harga objek jaminan/agunan oleh Tergugat I dan bukan oleh tim penilai atau tim penaksir, mengakibatkan tindakan Tergugat I telah bertentangan dengan pasal 36 Ayat (1), (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;
  10. Bahwa atas tindakan Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II yang telah melakukan pelelangan objek jaminan/agunan kredit Penggugat pada tanggal 21 September 2016 dengan ketentuan harga lelang yang sepihak, maka tindakan–tindakan tersebut merupakan tindakan perbuatan melawan hukum (PMH) dan telah merugikan Penggugat ;
  11. Bahwa atas tindakan Para Tergugat terhadap Penggugat tersebut telah jelas menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat sebesar Rp 2.000.000.000,5,- (dua milyar koma lima rupiah) dengan rincian:
    - a) Kerugian materiil sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) atas harga Sebidang Tanah dan bangunan SHM. No. 523, 00525, 01295, 00551, 00522, 00524, a.n 1. Romzi Haji Maskuri, 2. Mirza Hasbullah & Nur Janah ;
    - b) Kerugian immaterial : yaitu adanya tekanan batin, tekanan psikologis yang disebabkan dengan adanya perbuatan Para Tergugat. Kerugian immaterial ini tidak dapat dinilai dengan materi, namun dalam gugatan ini harus diwujudkan dalam nilai materi secara konkrit, maka Penggugat menyatakan kerugian immaterial dikompensasikan sebesar Rp 5,-(lima rupiah) ;
  12. Bahwa untuk menjamin pembayaran ganti rugi tersebut oleh Para Tergugat kepada Penggugat, maka perlu diletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslaag*) atas harta kekayaan milik Tergugat I, baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak yang terletak di Super Block Blok GS/5 Cirebon Jawa Barat ;
- Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan, berkenan memanggil kedua belah pihak, selanjutnya memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut :

Hal 6 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membatalkan lelang atas objek jaminan/agunan berupa : 1) SHM. No. 523, Luas  $\pm 52 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 00007/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza, 2) SHM. No. 525, Luas  $\pm 91 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 00005/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza, 3) SHM. No. 01295, Luas  $\pm 360 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 139/Tegalrejo/2008, yang terletak di Kelurahan Tegalrejo, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza Hasbullah dan Hajjah Nur Janah. 4) SHM. No. 00551, Luas  $\pm 215 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 104/Kertoharjo/2008, yang terletak di Kelurahan Kertoharjo, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza Hasbullah dan Nur Janah. 5) SHM. No. 00552, Luas  $\pm 52 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 00006/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza Hasbullah dan Nur Janah. 6) SHM. No. 00524, Luas  $\pm 91 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 00004/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza Hasbullah dan Nur Janah, sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan 1) SHM. No. 523, Luas  $\pm 52 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 00007/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza, 2) SHM. No. 525, Luas  $\pm 91 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 00005/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza, 3) SHM. No. 01295, Luas  $\pm 360 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 139/Tegalrejo/2008, yang terletak di Kelurahan Tegalrejo, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza Hasbullah dan Hajjah Nur Janah. 4) SHM. No. 00551, Luas  $\pm 215 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 104/Kertoharjo/2008, yang terletak di Kelurahan Kertoharjo, Kecamatan Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa

Hal 7 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tengah, Tercatat An. Mirza Hasbullah dan Nur Janah. 5) SHM. No. 00552, Luas  $\pm 52 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 00006/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza Hasbullah dan Nur Janah. 6) SHM. No. 00524, Luas  $\pm 91 \text{ m}^2$ , Surat ukur Nomor 00004/SBWT/2010, yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, Tercatat An. Mirza Hasbullah dan Nur Janah, kepada Penggugat ;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat 1 untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) atas harga Sebidang Tanah dan bangunan SHM. SHM. No. 523, 00525, 01295, 00551, 00522, 00524, a.n 1. Romzi Haji Maskuri, 2. Mirza Hasbullah & Nur Janah ;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian immaterial secara tanggung rentang kepada Penggugat sebesar Rp 5,- ( lima rupiah) ;
5. Menyatakan seluruh perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat 1 adalah batal demi hukum ;
6. Menyatakan sisa pinjaman Penggugat kepada Tergugat I yang belum terselesaikan adalah sebesar Rp 202.339.488,- (dua ratus dua juta tiga ratus tiga puluh sembilan empat ratus delapan puluh delapan rupiah) ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir beslaag) atas harta kekayaan milik Tergugat 1, baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak yang terletak di Super Block Blok GS/5 Cirebon Jawa Barat ;
8. Menyatakan bahwa keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi ;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

**A T A U** : Memberikan putusan lain yang seadil-adilnya sesuai dengan rasa keadilan dan hukum yang berlaku.

Hal 8 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat, maka Tergugat I telah mengajukan surat jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI:

### 1. Pengadilan Negeri Pekalongan Tidak Berwenang Mengadili Perkara A Quo

Bahwa **PENGGUGAT** dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, **PENGGUGAT** melayangkan Gugatan ke Pengadilan Negeri Pekalongan.

Bahwa berdasarkan Kompetensi Absolut dalam hal memeriksa dan mengadili **Sengketa Perbankan Syariah, dengan pertimbangan bahwa merujuk kepada Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2012.**

Dalam Amar putusan :

a. Mengabulkan permohonan pemohon untuk sebagian;

- Penjelasan Pasal 55 ayat 2 Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 No. 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4867) bertentangan dengan UUD Negara Indonesia Tahun 1945;

b. Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 No. 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4867) tidak mempunyai kekuatan hukum tetap.

Terhitung tepat sejak pukul 09.41 WIB tanggal 29 Agustus 2013, tidak ada lagi dualisme penyelesaian sengketa perkara perbankan syariah. Mahkamah Konstitusi melalui Putusan No. 93/PUU-X/2012 menegaskan bahwa penjelasan Pasal 52 ayat 2 UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Penjelasan Pasal tersebut lah yang selama ini menjadi biang kemunculan pilihan penyelesaian sengketa (*Choice of Forum*) Konsekuensi Konstitusionalnya sejak putusan tersebut diketok. Pengadilan Agama menjadi satu satu nya Pengadilan yang berwenang mengadili Perkara Perbankan Syariah.

Hal 9 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun bunyi penjelasan Pasal 55 ayat 2 Undang Undang No. 21 Tahun 2008 yang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat adalah :

Yang dimaksud dengan “Penyelesaian Sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad” adalah upaya sebagai berikut :

1. Musyawarah
2. Mediasi Perbankan
3. Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas)
4. Atau Lembaga Arbitrasi lain dan atau
5. Melalui Pengadilan dalam lingkungan peradilan umum

Konklusinya, dengan dinyatakan penjelasan Pasal 55 ayat 2 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Maka konsekuensi logisnya adalah seluruh sengketa perbankan syariah (dalam jalur litigasi) harus diselesaikan di Pengadilan Agama. Sesuai ketentuan Pasal 55 ayat 1 Undang-undang a quo, yang berbunyi, **“Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama”**.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim berkenan menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan dari PENGUGAT ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya **menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima.**
2. Menyatakan bahwa PENGUGAT mengalami hambatan dalam usahanya, dan juga ada beberapa uang PENGUGAT yang hilang ditempat TERGUGAT I (satu) sebesar Rp. 165.000.000 (seratus enam puluh lima juta rupiah) tanpa keterangan yang jelas, maka PENGUGAT dalam melakukan kewajiban angsuran kepada TERGUGAT I (satu) pun mengalami keterlambatan dan kemacetan.  
**Adalah tidak beralasan dan tidak mempunyai kekuatan hukum,** yaitu uang yang hilang, hal ini tidak benar dikarenakan dalam proses penarikan uang direkening Nasabah telah ditarik dengan bukti/slip penarikan yang mana slip penarikan tsb telah ditandatangani oleh Nasabah (**bukti T-1**), dengan rincian sbb :

Hal 10 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa pada tanggal 26 Mei 2014 telah terjadi penarikan uang tunai sebesar Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah)
- b. Bahwa pada tanggal 26 Mei 2014 telah terjadi penarikan uang tunai sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah)
- c. Bahwa pada tanggal 20 Juni 2014 telah terjadi penarikan uang tunai sebesar Rp. 55.000.000 (lima puluh lima juta rupiah)

(Hal ini telah sesuai dengan Kebijakan dan Prosedur Bank tentang proses penarikan dana tabungan/giro)

3. Menyatakan bahwa atas adanya kemacetan angsuran tersebut, PENGUGAT telah berupaya untuk dapat menyelesaikan dengan jalan kekeluargaan, namun TERGUGAT I (satu) secara sepihak dengan tanpa melalui tahapan-tahapan prosedur lelang, maupun Surat Peringatan I, II dan III yang seharusnya TERGUGAT I (satu) kirimkan kepada PENGUGAT sebelum dilakukan lelang ternyata hal itu tidak pernah dilakukan oleh TERGUGAT I (satu), akan tetapi TERGUGAT secara tiba-tiba akan melakukan lelang jaminan 1) SHM No. 523, 2) SHM No. 525, 3) SHM No. 1295, 4) SHM No. 551, 5). SHM No. 522 dan 6). SHM No. 524.

**Adalah tidak beralasan dan tidak mempunyai kekuatan hukum,**

Surat Peringatan I, II dan III serta Surat Pemberitahuan Lelang sudah dilaksanakan dan dikirim kepada PENGUGAT (**bukti T-2**) dan Pihak TERGUGAT I (satu) mempunyai hak untuk eksekusi Hak Tanggungan, berdasarkan 1) SHT No. 00299/2015 tanggal 10 Februari 2015, berikut APHT No. 78/2014 tanggal 22 Juli 2014. 2) SHT No. 00299/2015 tanggal 10 Februari 2015, berikut APHT No. 78/2014 tanggal 22 Juli 2014. 3). SHT No. 01421/2014 tanggal 16 Oktober 2014, berikut APHT No. 69/2014 tanggal 22 Juli 2014. 4) SHT No. 01421/2014 tanggal 16 Oktober 2014, berikut APHT No. 69/2014 tanggal 22 Juli 2014. 5) SHT No. 00299/2015 tanggal 10 Februari 2015, berikut APHT No. 78/2014 tanggal 22 Juli 2014 dan 6). SHT No. 00299/2015 tanggal 10 Februari 2015, berikut APHT No. 78/2014 tanggal 22 Juli 2014. Selaku Pemegang Hak Tanggungan

4. Menyatakan bahwa dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan KPKNL Pekalongan (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) ternyata sudah ada yang terjual yaitu 1) SHM No. 523, 2) SHM No. 525, 3). SHM No. 522 (**bukan SHM No. 552**) dan 4). SHM No. 524 dengan harga lelang sebesar Rp. 450.000.000 (empat ratus lima

Hal 11 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh juta rupiah), harga umum dimasyarkat atas 4 (empat) objek tsb adalah sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).

**Adalah tidak beralasan dan tidak mempunyai kekuatan hukum,**

harga lelang sebesar Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan Appraisal Eksternal atau KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) Agus, Firdaus & Rekan tanggal 22 Maret 2016 **(bukti T-3).**

5. Menyatakan bahwa tindakan TERGUGAT I (satu) dan TERGUGAT II (dua) yang telah melakukan lelang objek jaminan PENGUGAT pada tanggal 21 September 2016 dengan ketentuan harga lelang yang sepihak, maka tindakan tersebut merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan telah merugikan PENGUGAT.

**Adalah tidak beralasan dan tidak mempunyai kekuatan hukum,**

dikarenakan Pihak TERGUGAT I (satu) dan TERGUGAT II (dua) telah melakukan pelelangan atas jaminan 1) SHM No. 523, 2) SHM No. 525, 3). SHM No. 522 (**bukan SHM No. 552**) dan 4). SHM No. 524, berdasarkan Surat Keterangan dan Surat Rincian Uang Hasil Lelang yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang Ery Subagiyo, SE (KPKNL Pekalongan) tertanggal 21 September 2016, terdapat pemenang lelang yaitu Saudara Fauzan atau TERGUGAT III (tiga) dan prosedur lelang telah sesuai dengan peraturan lelang dan ketentuan pelaksanaan lelang di KPKNL Pekalongan, Jawa Tengah. **(Bukti T-4)**

6. Menyatakan bahwa untuk menjamin pembayaran ganti rugi oleh PARA TERGUGAT kepada PENGUGAT, perlu diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas harta kekayaan milik TERGUGAT I (satu) baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak yang terletak di Super Block Blok GS No. 5, Cirebon, Jawa Barat.

**Adalah tidak beralasan dan tidak mempunyai kekuatan hukum,**

berdasarkan SEMA No. 05 Tahun 1975, dijelaskan Pensitaan Pendahuluan (*conservatoir beslaag*) menurut Undang-undang hanya dapat diperintahkan, apabila betul-betul ada kekhawatiran bahwa barang-barang milik TERGUGAT akan dihancurkan.

Harta bergerak maupun harta tidak bergerak yang terletak di Super Block Blok GS No. 5, Cirebon, Jawa Barat, merupakan asset PT Bank Victoria Syariah yang dimana tempat beroperasionalnya kegiatan perbankan syariah di Cabang Cirebon.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT adalah tidak beralasan dan tidak berdasar hukum.
8. Membebaskan TERGUGAT dari segala bentuk pertanggung-jawaban hukum dari PENGUGAT.
9. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, TERGUGAT mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutuskan :

## DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT seluruhnya
- Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat di terima (*Niet Ontvankelijk Verklaand*)

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya
- Menolak bahwa uang PENGUGAT yang hilang ditempat TERGUGAT I (satu) sebesar Rp. 165.000.000 (seratus enam puluh lima juta rupiah) tanpa keterangan yang jelas, **Adalah tidak beralasan dan tidak mempunyai kekuatan hukum.**
- Menolak bahwa TERGUGAT I (satu) secara sepihak dengan tanpa melalui tahapan-tahapan prosedur lelang, maupun Surat Peringatan I, II dan III yang seharusnya TERGUGAT I (satu) kirimkan kepada PENGUGAT sebelum dilakukan lelang ternyata hal itu tidak pernah dilakukan oleh TERGUGAT I (satu), akan tetapi TERGUGAT secara tiba-tiba akan melakukan lelang jaminan 1) SHM No. 523, 2) SHM No. 525, 3) SHM No. 1295, 4) SHM No. 551, 5). SHM No. 522 dan 6). SHM No. 524, **Adalah tidak beralasan dan tidak mempunyai kekuatan hukum.**
- Menolak bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan KPKNL Pekalongan (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) ternyata sudah ada yang terjual yaitu 1) SHM No. 523, 2) SHM No. 525, 3). SHM No. 522 (**bukan SHM No. 552**) dan 4). SHM No. 524 dengan harga lelang sebesar Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah), harga umum dimasyarkat atas 4 (empat) objek tsb adalah sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah), **Adalah tidak beralasan dan tidak mempunyai kekuatan hukum.**

Hal 13 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak bahwa tindakan TERGUGAT I (satu) dan TERGUGAT II (dua) yang telah melakukan lelang objek jaminan PENGGUGAT pada tanggal 21 September 2016 dengan ketentuan harga lelang yang sepihak, maka tindakan tersebut merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan telah merugikan PENGGUGAT, **Adalah tidak beralasan dan tidak mempunyai kekuatan hukum.**
- Menolak bahwa Menyatakan bahwa untuk menjamin pembayaran ganti rugi oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT, perlu diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas harta kekayaan milik TERGUGAT I (satu) baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak yang terletak di Super Block Blok GS No. 5, Cirebon, Jawa Barat, **Adalah tidak beralasan dan tidak mempunyai kekuatan hukum.**
- Membebaskan biaya perkara kepada PENGGUGAT

## ATAU

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*Ex Aquo Et Bonno*) ;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat, maka Tergugat II telah pula mengajukan surat jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

### A. DALAM PROVISI

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil PENGGUGAT secara keseluruhan, namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada TERGUGAT II.
3. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT Dalam Provisi angka 1 halaman 5 dan 6 yang menyatakan bahwa "*Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membatalkan lelang atas objek jaminan/agunan...sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap*".
4. Bahwa prosedur penjualan lelang terhadap objek Gugatan, **telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang** (*vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatblad* 1941:3) **jis. PMK No**

Hal 14 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**27/PMK.06/2016** tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010** tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I, sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa **TERGUGAT II tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, oleh karenanya tindakan TERGUGAT II adalah sah dan mengikat secara hukum.** Sehingga tindakan selanjutnya terhadap objek perkara *a quo* adalah sepenuhnya hak dan kewenangan TERGUGAT III sebagai pembeli lelang yang telah ditetapkan secara sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku sebagai pembeli lelang yang beritikad baik.

5. Bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 27 dan Pasal 28 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 (PMK 27/2016)** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan bahwa "Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan Provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum, dan Pembatalan lelang dengan putusan/penetapan pengadilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai".
6. Bahwa dengan demikian, penjualan lelang terhadap objek gugatan perkara *a quo* yang dilakukan oleh TERGUGAT II **telah didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum**, sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan **Buku II Mahkamah Agung** tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka **tuntutan Provisionil yang diajukan oleh PENGGUGAT sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali sehingga terhadap Gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan ditolak (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

## B. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT tersebut dalam perkara *a quo*, kecuali

Hal 15 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG

### Disclaimer

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



terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.

## 2. Eksepsi Pengadilan Negeri Pekalongan Tidak Berwenang Mengadili (Eksepsi Kompetensi Absolut)

2.1. Bahwa berdasarkan Akta Akad Pembiayaan Modal Kerja dalam rangka *Take Over* atau Pengalihan nomor 79 tanggal 21 Mei 2014, obyek perkara *a quo* merupakan barang jaminan utang di PT. Bank Victoria Syariah Cabang Cirebon yang dilakukan dengan Prinsip Murabahah, sehingga perkara *a quo* terkait dengan sengketa ekonomi syariah. Maka sesuai dengan ketentuan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Pengadilan Agama sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, dan ketentuan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah telah jelas dinyatakan bahwa "Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama". Oleh karena itu sudah seharusnya perkara tersebut diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Agama setempat.

2.2. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Pekalongan Tidak Berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dan dimohon dapat menuangkannya dalam Putusan Sela.

## 3. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*).

3.1. Bahwa gugatan yang diajukan PENGGUGAT tersebut tidak jelas atau kabur, formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar Gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil Gugatan harus terang, jelas, dan tegas (*Duidelijk*).

3.2. Bahwa esensi pokok gugatan PENGGUGAT tersebut adalah mengenai tindakan PARA TERGUGAT yang menurut PENGGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi terjadi pertentangan antara posita dan petitum gugatan PENGGUGAT tersebut. Setelah dicermati, dalam dalil Gugatan pada Posita tidak terdapat dalil yang menyatakan dan



menyebutkan perbuatan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam Petitum PENGGUGAT angka 2 halaman 7 dimohonkan agar PARA TERGUGAT dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal tersebut menjadi kabur dan tidak jelas apabila TERGUGAT II dihukum telah melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan perbuatan melawan hukum mana yang telah dilakukan TERGUGAT II tidak jelas. Hal tersebut dipertegas oleh yurisprudensi **M.A.R.I. No. 1360K/Sip/1973** yang menyebutkan pada pokoknya **bahwa sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat dimintakan dalam Petitum, oleh karena itu Petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.** Maka dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), sehingga terhadap Gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### 4. *Eksepsi Gugatan Error In Persona.*

- 4.1. Bahwa dalam Gugatannya, PENGGUGAT menarik TERGUGAT II karena dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melaksanakan pelelangan Objek Perkara *a quo* berdasarkan Risalah Lelang No. 539/2016 tanggal 21 September 2015 yang menurut PENGGUGAT adalah miliknya.
- 4.2. Bahwa pelelangan yang dilakukan TERGUGAT II tersebut merupakan tugas dan fungsi dari TERGUGAT II, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi dan disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 12 PMK No. 93 Tahun 2010, TERGUGAT II tidak boleh menolaknya.
- 4.3. Bahwa untuk itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila TERGUGAT II dituntut secara hukum mengingat pelelangan tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan Tergugat II.
- 4.4. Bahwa dikarenakan TERGUGAT II tidak melakukan penyalahgunaan wewenang, maka ditariknya TERGUGAT II



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak jelaslah menunjukan gugatan PENGGUGAT **Error**

**In Persona.**

5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, TERGUGAT II mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan untuk menerima eksepsi TERGUGAT II, dan menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).

## C. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa TERGUGAT II mohon agar apa yang telah tertuang pada Jawaban dalam Provisi dan Eksepsi **secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.**
2. Bahwa TERGUGAT II secara tegas **menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT tersebut kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.**
3. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada TERGUGAT II.
4. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh PENGGUGAT di dalam Gugatannya tersebut khususnya terhadap TERGUGAT II adalah tindakan TERGUGAT II selaku perantara penjualan lelang terhadap Objek Perkara *a quo* yang menurut PENGGUGAT masih dalam penguasaannya yaitu berupa:
  - a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 522, luas  $\pm 52 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah a.n. H. Mirza Hasbullah dan Nur Janah;
  - b. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 523, luas  $\pm 52 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah a.n. H. Mirza Hasbullah dan Nur Janah;
  - c. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 524, luas  $\pm 91 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah a.n. H. Mirza Hasbullah dan Nur Janah;
  - d. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 525, luas  $\pm 91 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten

Hal 18 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah a.n. H. Mirza Hasbullah dan Nur Janah;

e. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 551, luas  $\pm 215 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah a.n. H. Mirza Hasbullah dan Nur Janah;

f. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1295, luas  $\pm 360 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah a.n. H. Mirza Hasbullah dan Nur Janah;

5. Bahwa guna menanggapi dalil PENGUGAT tersebut, **TERGUGAT II sampaikan kronologis permasalahannya sebagai berikut:**

5.1. Bahwa PENGUGAT adalah debitur dari PT. Bank Victoria Syariah Cabang Cirebon *in casu* TERGUGAT I, yang berdasarkan **Akta Akad Pembiayaan Modal Kerja dalam rangka Take Over atau Pengalihan dengan Prinsip Syariah No. 79 tanggal 21 Mei 2014 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 00299/2015** tanggal 10 Februari 2015 dengan **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 78/2014** tanggal 22 Juli 2014, serta **Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 01421/2014** tanggal 16 Oktober 2014 dengan **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 69/2014** tanggal 22 Juli 2014, telah memperoleh kredit dari TERGUGAT I dengan jaminan berupa 6 (enam) bidang tanah beserta segala sesuatu yang berada di atasnya seluas dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 522, 523, 524, 525, 551, dan 1295 yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah a.n. H. Mirza Hasbullah dan Nur Janah *in casu* PENGUGAT.

5.2. **Bahwa perjanjian kredit antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata**, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian-perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi PENGUGAT

Hal 19 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG

#### 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

dan TERGUGAT I. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara.

- 5.3. Bahwa dalam perkembangannya ternyata **PENGUGAT tidak mematuhi isi perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan** dengan baik tersebut, sehingga **Tergugat I mengeluarkan Surat Peringatan I Nomor: S-192/BVIS/CRB/IV/2015** tanggal 02 April 2015, **Surat Peringatan II Nomor: S-218/BVIS/CRB/IV/2015** tanggal 17 April 2015, dan **Surat Peringatan III Nomor: S-283/620/BVIS/CRB/VI-15** tanggal 18 Juni 2015 guna meminta kepada PENGUGAT untuk dapat menyelesaikan kewajiban utangnya tersebut. Namun pada kenyataannya tidak ada realisasi penyelesaian kredit oleh PENGUGAT, **sehingga dinyatakan bahwa PENGUGAT telah melakukan tindakan Wanprestasi. Dan sekaligus mematahkan dalil PENGUGAT dalam Gugatannya pada halaman 2 dan 3 angka 4.**
- 5.4. Bahwa dikarenakan PENGUGAT telah melakukan tindakan wanprestasi, maka **berdasarkan kewenangan yang diberikan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, TERGUGAT I mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa a quo kepada TERGUGAT II melalui surat Nomor: S-155/DIR-EKS/JKT/VI/2016** tanggal 21 Juni 2016, sekaligus melampirkan Daftar Objek Lelang, Surat Pernyataan Wanprestasi, dan Daftar Limit Lelang.
- 5.5. Bahwa **TERGUGAT I juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)** yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan terhadap objek perkara a quo, yaitu **SKPT Nomor: 256/2016** tanggal 03 Mei 2016 untuk SHM Nomor 522, **SKPT Nomor: 257/2016** tanggal 03 Mei 2016 untuk SHM Nomor 523, **SKPT Nomor: 258/2016** tanggal 03 Mei 2016 untuk SHM Nomor 524, **SKPT Nomor: 259/2016** tanggal 03 Mei 2016 untuk SHM Nomor 525, **SKPT Nomor: 48/2016** tanggal 03 Mei 2016 untuk SHM Nomor 551, **SKPT Nomor:**

Hal 20 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**47/2016** tanggal 03 Mei 2016 untuk SHM Nomor 1295 yang terletak di Desa Simbangwetan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah a.n. H. Mirza Hasbullah dan Nur Janah *in casu* PENGGUGAT.

- 5.6. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang dengan tegas dinyatakan bahwa **"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"**, TERGUGAT II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang.
- 5.7. **Bahwa pelelangan terhadap objek sengketa a quo juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui Surat Kabar Harian "Radar Pekalongan" pada tanggal 7 September 2016 sebagai pengumuman lelang kedua, sehingga azas publisitas sudah terpenuhi.**
- 5.8. Bahwa prosedur penjualan lelang terhadap objek objek sengketa a quo, juga telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (*vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatblad* 1941:3) *jjs*. **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013** tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan Atas PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010** tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I, sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa **TERGUGAT II tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT dalam surat Gugatannya tersebut, oleh karenanya tindakan TERGUGAT II adalah sah dan mengikat secara hukum.**
- 5.9. Bahwa dari uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa TERGUGAT II dalam melaksanakan pelelangan atas barang jaminan milik PENGGUGAT adalah dalam kapasitasnya

Hal 21 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjalankan tugas kedinasan dari Menteri Keuangan (selaku unit teknis vertikal Menteri Keuangan).

- 5.10. Bahwa dengan demikian, **sudah sepatutnya TERGUGAT II tidak dapat dituntut secara hukum kecuali PENGGUGAT menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan.** Dari fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh TERGUGAT II, karena faktanya TERGUGAT II hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pengurusan Piutang Negara dan Pelelangan.
- 5.11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim **mengeluarkan TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara a quo dan sekaligus menolak seluruh tuntutan hukum dari PARA PENGGUGAT.**
6. Bahwa **TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya pada halaman 4 dan 5 angka 8 s.d 10** yang pada pokoknya menyatakan *"Bahwa penentuan nilai limit harga objek jaminan/agunan oleh TERGUGAT I dan bukan oleh tim penilai atau penaksir, serta tindakan Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II yang telah melakukan pelelangan dengan ketentuan harga lelang yang sepihak, maka tindakan tersebut merupakan tindakan perbuatan melawan hukum (PMH) dan telah merugikan Penggugat"*.
7. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 43 ayat (2) PMK 27/206** Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan bahwa **"Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual"**. Selain itu bahwa suatu nilai limit tidak hanya didasarkan pada hasil penilaian oleh Penilai Independen saja, tetapi juga dapat didasarkan pada hasil penaksiran oleh Penaksir internal dari Bank (Tergugat I). Hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 44 ayat (1), (2), dan (3) PMK No. 27/2016** Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa:
- (1) "Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan:
- a. Penilaian oleh Penilai; atau
  - b. Penaksiran oleh Penaksir;
- (2) "Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya".

Hal 22 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG

#### 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

- (3) *"Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno".*
8. Bahwa sebelum pelaksanaan Lelang, **TERGUGAT I** juga telah menyampaikan **Daftar Limit Lelang dan melampirkan Laporan Aset (Tanah & Bangunan) yang telah dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Agus, Firdaus & Rekan.**
9. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 4 angka 9, yang pada intinya menyatakan penjualan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang dibantu oleh TERGUGAT II telah melanggar ketentuan Pasal 36 ayat (1) dan (2) **PMK 93/PMK.06/2010** Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, **dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.**
10. Bahwa berdasarkan **Pasal 1365 KUHP**erdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
- a. Harus ada perbuatan;
  - b. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
  - c. Harus ada unsur kesalahan;
  - d. Harus ada kerugian yang diderita;
  - e. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.
- unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa dapat TERGUGAT II tegaskan, dalam gugatan PENGUGAT tidak terdapat satupun dalil-dalil yang dapat menunjukkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Tergugat II sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pengelolaan Piutang Negara dan pelaksanaan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Hal 23 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa prosedur penjualan lelang terhadap objek Gugatan, **telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang** (*vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatblad* 1941:3) *jls. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016* tanggal 19 Februari 2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010** tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I, sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa **TERGUGAT II tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT dalam surat Gugatannya tersebut, oleh karenanya tindakan TERGUGAT II adalah sah dan mengikat secara hukum.** Sehingga tindakan selanjutnya terhadap objek perkara *a quo* adalah sepenuhnya hak dan kewenangan TERGUGAT III sebagai pembeli lelang yang telah ditetapkan secara sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku sebagai pembeli lelang yang beritikad baik.
13. Bahwa dengan demikian **terbukti dan tidak terbantah lagi, bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara TERGUGAT II telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku**, dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. **Hal ini sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149** dengan tegas menyatakan **“bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”**, jadi dengan demikian **lelang yang dilakukan TERGUGAT II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum**, dan terhadap **Risalah Lelang Nomor 539/2016** tanggal 21 September 2016 tersebut adalah dokumen yang sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.
14. Bahwa **TERGUGAT II dengan tegas menolak Posita dan Petitum PENGGUGAT dalam Gugatannya mengenai tuntutan pembayaran ganti rugi** yang harus dibayarkan oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT secara tanggung renteng untuk kerugian materiil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 5,- (lima rupiah).
15. Bahwa **tuntutan ganti rugi** yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Posita dan Petitum Gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak

Hal 24 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi tersebut harus jelas dan terperinci, serta baru dapat diajukan apabila pihak PARA TERGUGAT nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPdata (Vide: Yurisprudensi MARI No.19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).
16. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 177.K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan "Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak dapat menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya harus ditolak", dan Yurisprudensi MA No. 51.K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975 yang menyatakan "Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan", serta Yurisprudensi MA No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan bahwa "Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila dapat dibuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut". Dengan demikian jelas atas permohonan ganti kerugian tersebut tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
17. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka tuntutan Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada Majelis Hakim/Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan serta terhadap semua tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT khususnya terhadap TERGUGAT II adalah sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, dengan demikian sangatlah berdasarkan hukum untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
18. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas Posita dan Petitum PENGGUGAT dalam Gugatannya tersebut mengenai Tuntutan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya.
19. Bahwa sesuai dengan Pasal 227 ayat (1) HIR, penerapan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh

Hal 25 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**wanprestasi**, sedangkan dalam Gugatan *a quo* tidak ada satupun perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT khususnya oleh TERGUGAT II. Dan sesuai dengan **Pasal 180 HIR jo. SE MA RI No. 3 Tahun 2000** tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil, yang pada intinya menyatakan bahwa ***“tuntutan Uitvoerbaar Bij Vooraad tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat”***.

20. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil PENGGUGAT hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan **SEMA RI No. 3 Tahun 2000** tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri & Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
- Gugatan didasarkan bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya... dst;
  - Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
  - Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)... dst;
  - Dikabulkan tuntutan Provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
  - Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
  - Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
21. Bahwa selain itu juga, berdasarkan **SEMA RI No. 4 Tahun 2001** tanggal 20 Agustus 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil, dinyatakan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai penetapan sesuai **butir 7 SEMA RI No. 3 Tahun 2000** dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang

Hal 26 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan Putusan Serta Merta, lebih lanjut apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan Putusan Serta Merta, harus terlebih dahulu memberitahukan kepada Ketua Pengadilan.

22. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan undang-undang maupun ketentuan dalam SE MA RI tersebut di atas yang dipenuhi oleh PENGUGAT dalam dalil Gugatannya tersebut, maka **tuntutan PENGUGAT mengenai Conservatoir Beslag dan Uitvoerbaar Bij Vooraad** sudah sepatutnya dinyatakan ditolak.
23. Bahwa TERGUGAT II juga **menolak dalil gugatan PENGUGAT** untuk selain dan selebihnya **karena merupakan dalil yang mengada-ada, berdasar pada asumsi-asumsi pribadi dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna**, serta hal tersebut **sama sekali sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo**.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

## Dalam Provisi:

Menyatakan menolak permohonan Provisi Pengugat;

## Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi TERGUGAT II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).

## Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**);
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Pengugat, maka Tergugat III telah pula mengajukan surat jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Hal 27 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saya sebagai pembeli berniat baik ikut lelang karena melihat pengumuman di Koran Radar ;
2. Saya dinyatakan sebagai pemenang lelang tersebut sesuai Risalah lelang No. 539/2016 ;
3. Saya telah melunasi kewajiban sebagai pemenang lelang sesuai kwitansi No. K.136/WKN.09/KNL/04.06/2016 ;
4. Tanah tersebut telah diproses balik nama di BPN KAB Pkl, namun karena adanya gugatan ini prosesnya berhenti ;
5. Sebagai pemenang saya merasa dirugikan karena tidak bisa menikmati toko saya, dan sampai sekarang toko itu masih dikuasai penggugat padahal dari pihak Bank sudah mengirim surat pengosongan atas toko itu, tapi tidak dihiraukan
6. Untuk itu saya menolak dengan tegas atas tuntutan dari penggugat dan sampai kapanpun toko itu tidak akan pernah saya jual lagi karena saya sangat membutuhkan toko itu ;
7. Saya berharap keputusan yang seadil-adilnya dari majelis hakim, sehingga saya dapat mendapatkan hak saya sebagai pemenang lelang ;

**Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Pekalongan telah menjatuhkan putusan tanggal 05 Januari 2017 Nomor 63/Pdt.G/2016/PN Pkl, yang amar selengkapny sebagai berikut ;**

## **MENGADILI :**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;
2. Menyatakan Peradilan Umum / Pengadilan Negeri Pekalongan tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 676.000,- (enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap perkara Nomor : 63/Pdt.G/2016/ PN.Pkl yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 05 Januari 2017 tersebut, selanjutnya Penggugat/Pembanding melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding tanggal 17 Januari 2017 dan permohonan banding tersebut selanjutnya telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III masing-masing pada tanggal 19 Januari 2017 dan kepada

Hal 28 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Hukum Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 27 Januari 2017 melalui relas pemberitahuan pernyataan banding yang disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekalongan ;

Memimbang, bahwa sampai dengan perkara tersebut diputus, Penggugat/Pembanding tidak mengajukan memori banding ;

Menimbang, bahwa relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding/Inzage kepada Kuasa Hukum Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 22 Maret 2017, kepada Kuasa Hukum Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat III Terbanding III pada tanggal 29 dan 23 Maret 2017 dan kepada Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding pada Tanggal 24 Maret 2017, yang isinya menerangkan bahwa kepada Para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Pengadilan Negeri Pekalongan sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa perkara gugatan tersebut dengan register Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.PKI telah diputus oleh Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 05 Januari 2017, sedangkan permohonan banding diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding tertanggal 17 Januari 2017, dengan demikian telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah mempelajari dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 05 Januari 2017 Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.PKI yang dimohonkan banding tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sependapat dengan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya, oleh karena pertimbangan-pertimbangannya telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar mengenai adanya fakta-fakta, keadaan-keadaan, dan hal-hal serta alasan-alasan hukum yang mendasari putusannya a quo, maka pertimbangan-pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding dan pertimbangan tersebut dianggap termuat selengkapanya dalam putusan ini ;

Hal 29 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas jelaslah bahwa pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dinilai telah tepat dan dapat dibenarkan, maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN Pkl, tanggal 05 Januari 2017 tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pemeriksaan di Tingkat Banding, Penggugat/Pembanding berada pada pihak yang kalah maka biaya perkara dalam tingkat banding dibebankan kepada Penggugat/Pembanding ;

*Memperhatikan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah serta Putusan Mahkamah Konstitusi 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;*

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 63/Pdt.G/2016/PN Pkl, tanggal 05 Januari 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang pada hari **Senin** tanggal **03 Juli 2017** oleh Majelis Hakim yang terdiri dari **DR. Ali Makki, SH., MH**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang selaku Hakim Ketua Majelis, dengan **RR. Suryadani Surying A, SH., M.Hum** dan **A.P Batara Randa, SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Jum'at** tanggal **07 Juli 2017** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dan Hakim - Hakim

Hal 30 dari 31 Hal Put. No.228/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota serta dibantu oleh **Mustofa, SH., MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri oleh Para pihak berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

*tertanda*

*tertanda*

1. **RR. Suryadani Suryong A, SH., M.Hum**

**DR. Ali Makki, SH., MH**

*tertanda*

2. **A.P Batara Randa, SH**

Panitera Pengganti,

*tertanda*

**Mustofa, S.H., M.H**

## Perincian biaya perkara :

- Materai Putusan ----- : Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan ----- : Rp. 5.000,-
- Pemberkasan ----- : Rp.139.000,-

J u m l a h ----- : Rp.150.000,-

( seratus lima puluh ribu rupiah )