



Nomor 0560/Pdt.G/2015/PA.Mtr.



Rudy Murtawadin, laki-laki, umur 39 tahun, warga negara Indonesia, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Bat Pawang – Desa Sesait, Kecamatan Kayang, Kabupaten Lombok Utara; Dalam hal ini ia diwakili oleh Kuasanya; 1. **Sudi Harjono, S.H.**; 2. **Baharuddin, S.H.**, dan; 3. **I Made Sumadana, S.H.**; Ketiganya adalah Advokat/Penasihat Hukum berkantor di Jalan Datu Tuan I, No. 3, Sweta, Bertais, Sandubaya, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 063/AP.SH/SK.PDT/XI/2015, tanggal 2 Desember 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama tanggal 2 Desember 2015 dengan Nomor W.22.A!/174/HK.03.5/XII/2015, Sebagai Penggugat;

1. **PT. Bank BNI Syari'ah Mikro Mataram/Kantor Cabang Pembantu Mikro Tanjung;** Beralamat di Jalan Raya Tanjung Bayan, Desa Tanjung, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara; Yang dalam hal ini diwakili oleh: **1. Khairul Syahbanto, S.H.; 2. Erit Hafiz, S.H.; 3. Bayu Septian, S.H. M.H. ; 4. Haditya Sanjaya, S.H.; 5. Teguh Susetyo, S.H. dan; 6. Sahmad;** masing-masing adalah pegawai pada PT Bank BNI Syari'ah, yang telah mendapatkan Kuasa Khusus dari BAYI ROHAYATI, S.H. Pemimpin Devisi Hukum PT Bank BNI Syari'ah, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, Jl. HR. Rasuna Said Kavling 10-11- Jakarta; berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor BNISy/LGD/084/R, tanggal 30 Desember 2015, sebagai Tergugat I;
2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram;** Beralamat di Jalan Pendidikan Nomor 24 Mataram, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat; Dalam hal ini diwakili oleh: **1. Asri Towidjoyo, S.H. M.,Kn.,Kepala KPKNL Mataram; 2. Lalu Agus Suparka, Kepala Seksi**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum dan Informasi pada KPKNL Mataram; **3 Kardim, NS**, Pelaksana pada KPKNL Mataram, dan; **4. Tri Susilo**, Pelaksana pada KPKNL Mataram, sebagai Tergugat II;

3. **Juliana Rahmi**, perempuan, beralamat di RT. 01 – RW 01, Dusun Pendua Daya, Desa Pendua, Kecamatan Kayangan, Kabupaten Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini ia diwakili oleh kuasanya; **1. Burhanudin, S.H.**; **2. Herman Saputra S. S.H. M.H.**, **3. Amri Nuryadin, S.H.** dan; **4 Zulkipli, S.H.** kesemuanya adalah Advokat/Konsultan Hukum, berkantor di Komplek Perkantoran Gomong Square Mataram Nomor 15, sebagaimana dituangkan dalam Surat Kuasa Khusus, Nomor 15/LSBH/Pdt.II/2016, tanggal 15 Pebruari 2016, sebagai Tergugat III;

Untuk selanjutnya Tergugat I, II dan III disebut sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Agama tersebut;

- Setelah mempelajari berkas perkara;
- Setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat, jawaban Para Tergugat, Replik dan Duplik dari masing-masing pihak;
- Setelah mempelajari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat dalam persidangan;

DUDUK PERKARANYA;

Bahwa Penggugat dengan suratnya tertanggal 03 Desember 2015 telah mengajukan gugatan yang didaftarkan sebagai perkara di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mataram, tanggal 04 Desember 2016 dengan Nomor 0560/Pdt.G/2015/PA.Mtr., pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat dalam mengembangkan usahanya, sangat memerlukan tambahan modal dan telah memperoleh Kuasa Pembebankan Hak Tanggungan dari Amaq Kayan (bapak kandung Penggugat) atas sebidang tanah pertanian dengan SHM No. 1788, luas 5.018 m², yang terletak di Desa Sesait, Kecamatan Kayangan, Kabupaten Lombok Utara, sebagai jaminan/agunan kepada Tergugat I, kemudian pada tanggal 05 maret 2013 Penggugat telah menerima pembiayaan dalam Akad *Murabahah* dari Tergugat I sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang merupakan hutang pokok;
2. Bahwa dalam pembiayaan pada Akad *Murabahah* antara Penggugat dengan Tergugat I telah disepakati bahwa Penggugat akan membayar kepada Tergugat I dengan cara mengangsur/mencicil setiap bulan Rp. 2.241.389,- (dua juta dua ratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat puluh satu ribu tiga ratus delapan puluh sembilan rupiah) selama 36 (tiga puluh enam) bulan, terhitung sejak tanggal 05 Maret 2013 sampai dengan 05 Maret 2016, sehingga sejumlah Rp. 2.241.389,- x 36 = Rp. 80.690.004,- (delapan puluh juta enam ratus sembilan puluh ribu empat rupiah);

3. Bahwa sejak realisasi pembiayaan *Murabahah*, tanggal 05 Maret 2013, Penggugat telah mengangsur dengan lancar selama 10 kali angsuran yaitu: Rp. 2.241.389,- x 10 = Rp. 22.413.890,- tetapi kemudian dengan adanya gejolak ekonomi pasar yang tidak stabil dan adanya musibah yang menimpa keluarga Penggugat, membuat Penggugat tidak konsen berusaha, sehingga macet dan tidak bisa membayar sisa angsuran sejumlah Rp. 58.276.114,- kepada Tergugat I sejak tanggal 05 Januari 2014;
4. Bahwa Penggugat selama menjadi debitur pada Tergugat I, tidak pernah diberikan turunan/salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan maupun salinan Akad Pembiayaan *Murabahah*, hal tersebut sudah merupakan pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Pasal 4 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
5. Bahwa 2 (dua) bulan setelah realisasi Pembiayaan *Murabahah* tepatnya pada tanggal 15 Mei 2015, Amaq Kayan (bapak kandung Penggugat) yang memberikan Surat Kuasa Pembebankan Hak Tanggungan meninggal dunia, dan pada hari itu pula juru tagih bernama Abdul Muid datang menyaksikan atau melayat di kediaman Penggugat;
6. Bahwa dengan meninggalnya Amaq Kayan sebagai Pemberi Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan maka Pembebanan Hak Tanggungan telah berakhir, karena Pemberi Kuasa telah meninggal. Seharusnya Akad Pembiayaan *Murabahah* diperbaharui oleh Tergugat I dengan melibatkan seluruh ahli waris yang ada beserta Penggugat;
7. Bahwa Penggugat juga pernah datang kepada Tergugat I dengan maksud melunasi sisa Pembiayaan *Murabahah* yang tertunggak, namun Tergugat I mengatakan kepada Penggugat bahwa barang agunan (tanah) untuk jaminan Akad Pembiayaan *Murabahah* tersebut telah dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II (KPKNL) sedangkan pemenang lelangnya adalah Tergugat III;
8. Bahwa sebelum Penggugat datang kepada Tergugat I dengan maksud melunasi sisa angsuran Pembiayaan *Murabahah* yang tertunggak, belum pernah dan atau tidak pernah ada peringatan (*somasi*) kepada Penggugat maupun keluarga

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan yang ada hanya surat Pemberitahuan Lelang tertanggal 09 Februari 2015, dan tanggal 01 April 2015, kemudian pelelangan dilaksanakan pada tanggal 28 April 2015;

9. Bahwa oleh karena Amaq Kayan (bapak kandung Penggugat) sebagai Pemberi Kuasa Membebankan hak tanggungan telah meninggal dunia sebelum jangka waktu pembayaran Pembiayaan *Murabahah* berakhir dan Akad Pembiayaan *Murabahah* antara Penggugat dengan Tergugat I belum pernah diperbaharui, maka kuasa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah pertanian SHM No. 1788 seluas 5.018 M2 atas nama Amaq Kayan menjadi berakhir terhitung sejak tanggal 15 Mei 2013, sehingga pelelangan atas obyek agunan oleh Tergugat II yang dimenangkan oleh Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu pelelangan tersebut adalah tidak sah dan sudah sepatutnya dinyatakan batal atau dibatalkan;
10. Bahwa oleh karena pelelangan atas agunan berupa tanah pertanian SHM. No. 1788, luas 5.018 m2 tidak sah dan batal atau dibatalkan, maka sepatutnya Penggugat harus membayar lunas sisa hutang Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* tersebut sejumlah Rp. 58.276.114,- (lima puluh delapan juta duaratus tujuh puluh enam ribu seratus empat belas rupiah) kepada Tergugat I.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Mataram berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan orang tua Penggugat bernama Amaq Kayan, laki-laki, Agama Islam, beralamat di Dusun Bat Pawang, Desa Sesait, Kecamatan Kayangan, Kabupaten Lombok Utara, telah meninggal dunia tanggal 15 Mei 2013 ;
3. Menyatakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atas Agunan SHM. No. 1788, Luas 5.018 M2 yang diberikan oleh Amaq Kayan semasa hidupnya kepada Penggugat adalah berakhir sejak meninggalnya Amaq Kayan tersebut;
4. Menyatakan pelelangan atas agunan dari Akad Pembiayaan *Murabahah* tanggal 05 Maret 2013 berupa tanah pertanian SHM. No. 1788, Desa Sesait, luas 5.018 m2, luas 5.018 m2 atas nama Amaq Kayan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan tidak sah dan batal pelelangan atas agunan dari Akad Pembiayaan Murabahah tanggal 05 Maret 2013 berupa tanah pertanian SHM. No. 1788, Desa Sesait, luas 5.018 m² atas nama Amaq Kayan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat II ;
6. Menyatakan Penggugat masih berhutang kepada Tergugat I karena menerima Pembiayaan Murabahah sebagaimana dimaksud dalam Akad Pembiayaan Murabahah tanggal 05 Maret 2013 sejumlah Rp. 58.276.114,- (lima puluh delapan juta dua ratus tujuh puluh enam ribu seratus empat belas rupiah) ;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan apabila Pengadilan Agama berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil adilnya.

Bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Para Tergugat telah sama-sama hadir di persidangan;

Bahwa, sebelum memeriksa pokok sengketa, Majelis telah memberikan nasihat agar Penggugat dan Para Tergugat dapat menyelesaikan sengketanya secara damai dan kekeluargaan, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa, untuk memaksimalkan upaya damai kepada para pihak, Majelis telah pula memerintahkan kepada Penggugat dan Para Tergugat untuk menyelesaikan sengketanya melalui mediasi, karena Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa secara damai yang tepat, efektif dan dapat membuka akses yang lebih luas kepada Para Pihak untuk memperoleh penyelesaian yang memuaskan serta berkeadilan, oleh karena para pihak tidak menentukan/mimilih mediator yang tersedia di Pengadilan Agama maupun mediator lain, maka Majelis menunjuk Drs. H. Hamid Anshari, S.H. Hakim Pengadilan Agama Mataram sebagai mediator;

Bahwa berdasarkan laporan mediator tertanggal 20 Januari 2016, dinyatakan bahwa para pihak gagal dalam mencapai kesepakatan dan perdamaian, maka Majelis melanjutkan pemeriksaan dalam persidangan dengan membacakan surat gugatan Penggugat;

Bahwa dalam persidangan itu Penggugat tetap berteguh mempertahankan kebenaran dalil-dalil dan gugatannya sebagai tersebut diatas;

Bahwa atas gugatan Penggugat, Para Tergugat telah memberikan Jawaban tertulis pada pokoknya sebagai berikut;

Jawaban Tergugat I:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

A. Bahwa Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel)

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dengan alasan bahwa dasar gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perjanjian (akad) *Murabahah* antara Penggugat dengan Tergugat I berikut perjanjian aksesoirnya. Maka secara yuridis hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah perjanjian. Dengan demikian seharusnya alas/dasar gugatan Penggugat kepada Tergugat I adalah Wanprestasi (Pasal 1243 KUHPdata) bukan gugatan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPdata);
2. Bahwa gugatan Penggugat pada dasarnya adalah kumulasi gugatan mengenai wanprestasi (cidera janji) dan perbuatan melawan hukum (PMH), hal tersebut sangat jelas tergambar pada gugatan Penggugat pada butir 1, 2, 3 halaman 1, yang jelas terkait dengan suatu Perjanjian, sedangkan pada butir 4 halaman 1, Penggugat mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH); yaitu Tergugat I telah melanggar Pasal 4 UU Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen; Seharusnya antara satu dengan lainnya diselesaikan secara terpisah/tersendiri, penggabungan gugatan seperti ini tidak dapat dibenarkan dalam tertib hukum acara, sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1875 K/PDT/1984, tgl. 29 April 1986;

Berdasarkan alasan diatas, gugatan Penggugat kabur dan tidak dapat dibenarkan dalam tertib hukum acara, karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consorsium*)

- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena masih ada pihak lain yang seharusnya ikut dijadikan sebagai Tergugat, yaitu pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang melakukan perubahan/balik nama berdasarkan risalah lelang dari Penggugat kepada Tergugat III; Karena Badan Pertanahan Negara (BPN) sebagai badan yang mempunyai otoritas pertanahan mulai dari pemasangan hak kebendaan atas jaminan pembiayaan sampai dengan balik nama SHM kepada pemenang lelang;

Bahwa berdasarkan alasan diatas secara yuridis gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consorsium*), oleh karenanya gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvatkelijke Veklaard*).

Dalam Pokok Perkara:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan dalam gugatan Penggugat, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Tergugat I,

Bahwa dalil-dalil Tergugat I yang telah digunakan dalam Eksepsi, dengan ini secara mutatis-mutandis berlaku dan dinyatakan kembali dalam pokok perkara sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;

1. Bahwa benar Penggugat adalah Nasabah yang telah menerima Pembiayaan *Murabahah* dari Tergugat I yang dituangkan dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* nomor 00032/870/04/2013/03, tanggal 05 Maret 2013;
2. Bahwa benar atas pembiayaan tersebut, Penggugat telah menjaminkan tanah yang dikenal dengan SHM No. 1788/Sesait seluas 5.018 M2, Bahwa terhadap jaminan SHM No 1788/Sesait tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan dengan No. 511/2014 tertanggal 17 September 2014;
3. Bahwa apa yang telah di dalilkan Penggugat pada butir 1, 2, 3 halaman 1 merupakan pengakuan tertulis Penggugat yang tidak terbantahkan dan merupakan bukti yang sempurna, dimana Penggugat menyatakan mempunyai hutang atau kewajiban terhadap Tergugat I dan Penggugat menyatakan dirinya sudah tidak mampu (*macet*) membayar kewajiban kepada Tergugat I bahkan sejak 05 Januari 2014 atau sekitar 2 tahun yang lalu;
4. Bahwa dengan adanya pengakuan Penggugat tersebut dan tidak dipenuhinya isi Akad Pembiayaan *Murabahah* nomor 00032/870/04/2013/03, tanggal 05 Maret 2013 oleh Penggugat, maka secara yuridis perbuatan tersebut di klasifikasikan kedalam perbuatan wanprestasi atau ingkar janji;
5. Bahwa memang benar dalam jangka waktu pembiayaan terhitung sejak tanggal 05 Maret 2013 sampai dengan tanggal 05 Maret 2016 selama 36 bulan. Bahwa jangka waktu tersebut berlaku apabila Penggugat melakukan kewajiban/prestasi sebagaimana diperjanjikan dalam akad dengan itikad baik;
6. Bahwa faktanya, Penggugat telah melakukan wanprestasi dan diakui dengan tidak melakukan pembayaran cicilan sesuai dengan waktu yang telah disepakati yakni setiap tanggal 25 setiap bulannya (Pasal 6 Akad Pembiayaan). Sehingga atas kondisi tersebut, pembiayaan atas nama Penggugat telah dikategorikan macet;
7. Pasal 1338 KUHPerdato menegaskan: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara tersebut, Penggugat wajib mentaati dan melaksanakan isi Perjanjian dengan itikad baik. Namun faktanya hal tersebut telah diingkari oleh Penggugat, bahkan Penggugat mengajukan gugatan dengan alasan-alasan yang tidak berdasar hukum;
9. Bahwa apa yang telah di dalilkan Penggugat pada butir 4 halaman 1 menyatakan “tidak pernah mendapatkan salinandst. hal tersebut merupakan pelanggaran terhadap UU No 8 Tahun 1999 Pasal 4 terhadap Hak Konsumen”; Dalil tersebut sangat tidak relevan dengan pokok perkara yang diajukan. Sebagai nasabah, Penggugat telah diberikan hak-haknya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Namun yang menjadi permasalahan adalah Penggugat yang tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat;
10. Bahwa apa yang telah didalilkan Penggugat pada butir 5, 6 halaman 1 menyatakan “bapak kandung penggugat telah meninggal dunia pada tanggal 15 Mei 2015 yang memberikan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan, maka dengan meninggalnya orang tua penggugat sebagai pemberi kuasa.....dst, maka seharusnya akad pembiayaan murabahah diperbarui oleh Tergugat I dengan disertai ahli waris yang ada beserta penggugat”;
Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat sama sekali tidak berdasar hukum, dimana peristiwa meninggalnya pemberi hak tanggungan tidak membuat hapus/berakhirnya hak tanggungan. Hal tersebut dengan jelas dan tegas diatur dalam ketentuan Pasal 18 Ayat 1 UU No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Dengan demikian dalil Penggugat tersebut sangat berdasar untuk dikesampingkan;
11. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada angka 7 dan 8 merupakan dalil yang sama sekali tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya;
12. Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat, sejak 05 Januari 2014 Penggugat sudah tidak membayar angsuran kepada Tergugat. Dengan tidak dilakukannya pembayaran angsuran lebih kurang 1 tahun, maka sangat tidak wajar apabila Penggugat tidak diberikan peringatan atau diberitahukan untuk membayar angsuran;
13. Bahwa Tergugat I telah beberapa kali memperingatkan Penggugat baik lisan maupun tertulis dengan mengirim Surat Nomor 010/MMR-TJG/SP1/0314 Tanggal 13 Maret 2014 dengan perihal Peringatan Tunggakan Pembiayaan I (SOMASI I), Surat Nomor 010/MMR-TJG/SP1/0414, Tanggal 02 April 2014 dengan perihal Peringatan Tunggakan Pembiayaan II (SOMASI II) dan Surat Nomor 010/MMR-

8

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

TJG/SP/III/0414, Tanggal 11 April 2014 dengan perihal Peringatan Tunggakan Pembiayaan III (somasi III) untuk melakukan pembayaran kewajibannya kepada Tergugat I, akan tetapi Penggugat tidak mengindahkan peringatan tersebut;

14. Bahwa disamping itu, dengan terlaksananya lelang, maka dalil Penggugat tersebut telah terbantahkan dengan sendirinya, karena secara yuridis dengan terlaksananya lelang, seluruh persyaratan lelang telah terpenuhi;
15. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada angka 9 dan 10 dapat Tergugatanggapi sebagai berikut:

- Bahwa terkait dengan dalil Penggugat yang menyatakan status Hak Tanggungan yang dianggap telah berakhir sejak tanggal 15 Mei 2015 telah Tergugatanggapi dan uraikan sebelumnya. Pasal 18 Ayat 1 UU No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan menyatakan Hak Tanggungan tidak hapus/berakhir karena meninggalnya pemberi hak tanggungan. Dengan masih berlakunya hak tanggungan, terpenuhinya syarat-syarat lelang serta diakuinya secara tegas hutang dan kewajiban Penggugat yang telah macet, maka secara yuridis lelang yang telah dilakukan adalah sah dan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa dengan telah terlaksananya proses lelang yang sah secara hukum, maka tidak ada hak bagi Tergugat I untuk menerima pelunasan hutang dari Penggugat sebesar Rp. 58.276.114,- karena jaminan yang telah diserahkan kepada Tergugat I telah beralih secara yuridis kepada Tergugat III;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Tergugat I mohon Pengadilan Agama menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel);
3. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak dalam perkara ini;
4. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvatkelijke Veklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Tergugat II:

Dalam Eksepsi:

Penggugat Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Gugatan .

1. Bahwa dalam posita gugatannya angka 2 dan 3 halaman 1, Penggugat mengakui pihaknya adalah debitur dari Tergugat I berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 00032/870/04/2013/03, tanggal 05 Maret 2013, dan Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana diperjanjikan. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Penggugat dalam hal pemenuhan kewajiban pembayaran kredit sehingga mengakibatkan kredit macet;
2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, apabila seorang debitur masih memiliki kewajiban kepada krediturnya yang belum dilunasi, maka debitur tidak memiliki hak apapun terhadap krediturnya, sedangkan untuk pengajuan gugatan haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan;
3. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan oleh Penggugat (selaku debitur) yang tidak melunasi utangnya padahal berdasarkan Perjanjian Kredit Penggugat jelas-jelas memiliki kewajiban untuk itu, maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan *a quo*;
4. Bahwa oleh karena Penggugat *wanprestasi*, maka Penggugat sama sekali tidak mempunyai hak untuk melakukan gugatan atau tuntutan terkait dengan pelaksanaan eksekusi barang jaminan sebagai akibat cedera janji/*wanpretasinya* tersebut.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* memutus dengan menerima eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram (Tergugat II) adalah institusi pemerintah penyelenggara jasa pelelangan yang melayani permohonan pelelangan dari Penjual baik lelang non eksekusi maupun lelang eksekusi. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II harus memenuhi legalitas formal objek dan subjek lelang, yakni suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang) sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang;
4. Bahwa salah satu jenis lelang eksekusi yang dapat dilaksanakan oleh Tergugat II yakni lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang; Pasal 5 PMK No. 93/PMK.06/2010:
“Lelang Eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang yang Dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.”
5. Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas barang jaminan Penggugat berupa tanah berikut bangunan SHM Nomor 1788/Desa Sesait atas nama Amaq Kayan kepada Tergugat II dengan suratnya Nomor 001/BNISy/MMR/01/15 tanggal 27 Januari 2015 sebagai akibat wanprestasi (cedera janji) yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I dalam hal pemenuhan kewajiban pembayaran utang sebagaimana diperjanjikan dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* Nomor 00032/870/04/2013/03 tanggal 05 Maret 2013, dengan harga limit lelang sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah);
6. Bahwa menindaklanjuti permohonan lelang dari Tergugat I dimaksud, Tergugat II selanjutnya memeriksa kelengkapan berkas pendukung lelang, antara lain:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. salinan/fotocopy perjanjian kredit;
 - b. salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan;
 - c. salinan/fotocopy perincian tunggakan/kewajiban utang debitur;
 - d. salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Kreditor;
 - e. salinan/fotocopy bukti kepemilikan hak;
 - f. salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur;
 - g. surat pernyataan dari Kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan.
7. Bahwa sesuai dengan data yang dilampirkan, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat-surat peringatan antara lain:
- a. Surat Peringatan Pertama No.010/MMR-TJG/SP/0314 tanggal 13 Maret 2014;
 - b. Surat Peringatan Kedua No.010/MMR-TJG/SP/0414 tanggal 02 April 2014;
 - c. Surat Peringatan Ketiga No.010/MMR-TJG/SP/0414 tanggal 11 April 2014.
8. Bahwa dengan dilampirkannya surat-surat peringatan tersebut, telah menunjukkan sekaligus membuktikan bahwa Penggugat telah cedera janji (wanprestasi) dengan tidak mengindahkan peringatan dari Tergugat I untuk melakukan pembayaran angsuran kredit, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk melakukan penjualan barang jaminan milik Penggugat melalui pelelangan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan:
- "Apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*
9. Bahwa kewenangan Tergugat I untuk menjual barang jaminan Penggugat melalui pelelangan umum juga didasarkan pada janji/hak yang diberikan oleh pemilik jaminan sebagaimana dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 164/2014, tanggal 26 Agustus 2014 yang telah didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor: 511/2014 tanggal 17 September 2014, yang memiliki irah-irah *"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"* yang mempunyai kekuatan eksekutorial sama dengan putusan pengadilan;
- Klausul halaman 8 APHT Nomor 164/2014, tanggal 26 Agustus 2014:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama: a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.”

Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan:

- (1) *“Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*
- (2) *“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.”*
- (3) *“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.”*

10. Bahwa mengingat berkas permohonan lelang Tergugat I tersebut telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor: S-018/WKN.14/KNL.03/2015 tanggal 30 Januari 2015. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 12 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 yang mengatur bahwa Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang dokumen persyaratan telah lengkap;
11. Bahwa untuk memenuhi asas publisitas, Tergugat II telah melakukan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1) PMK No. 93/PMK.06/2010, yakni:
 - a. Pengumuman pertama melalui selebaran tanggal 03 Februari 2015; dan
 - b. Pengumuman kedua melalui surat kabar harian Lombok Post yang terbit tanggal 18 Februari 2015;
12. Bahwa selain itu, Tergugat I juga telah memberitahukan rencana pelelangan kepada Penggugat selaku debitor dengan suratnya Nomor 002/BNISy/MMR/02/15, tanggal 09 Februari 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa oleh karena dokumen pendukung telah lengkap dan Tergugat I telah melaksanakan pengumuman serta pemberitahuan lelang, maka pada tanggal 4 Maret 2015 Tergugat II melelang barang jaminan Penggugat, namun oleh karena pemenang lelang dalam pelelangan tersebut tidak melunasi pembayaran lelang sampai dengan batas waktu yang ditentukan, maka pelelangan pada tanggal 4 Maret 2015 berdasarkan Risalah Lelang No. 094/2015 dibatalkan;
14. Bahwa selanjutnya, Tergugat I kembali mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II dengan suratnya Nomor 001/BNISy/MMR/03/2015, tanggal 16 Maret 2015, dengan harga limit sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
15. Bahwa Tergugat I telah memenuhi asas publisitas dengan kembali mengumumkan pelaksanaan lelang sebanyak 2 (dua) kali yakni melalui selebaran tanggal 30 Maret 2015 sebagai pengumuman pertama dan melalui surat kabar harian Lombok Post yang terbit di Mataram tanggal 14 April 2015 sebagai pengumuman lelang kedua;
16. Bahwa selain itu, Tergugat I juga telah memberitahukan pelaksanaan lelang ulang kepada Penggugat selaku debitor dengan suratnya Nomor: 002/BNISy/MMR/04/2015, tanggal 01 April 2015;
17. Bahwa oleh karena dokumen pendukung telah lengkap dan Tergugat I telah melaksanakan pengumuman serta pemberitahuan lelang, maka Tergugat II menerbitkan surat penetapan jadwal sidang Nomor: S-054/WKN.14/KNL.03/2015 tanggal 27 Maret 2015;
18. Bahwa dalam lelang ulang tanggal 28 April 2015 tersebut, Tergugat III mengajukan penawaran tertinggi melebihi nilai limit yang ditentukan Tergugat I dan oleh karena tidak ada yang mengajukan penawaran lebih tinggi dari Tergugat III, maka Tergugat III ditetapkan sebagai pemenang oleh Tergugat II dan berita acara pelelangan tersebut dituangkan dalam Risalah Lelang No.163/2015 tanggal 28 April 2015;
19. Bahwa dari pelaksanaan lelang *a quo* telah ditunjuk pemenang lelang sebagai pembeli lelang (Tergugat III) yang beritikad baik sehingga secara hukum berhak mendapatkan suatu perlindungan hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968 yang menyatakan suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut jelas-jelas telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan lelang, sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jis Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya;
21. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 5 halaman 2 yang pada pokoknya menyatakan keberatan terhadap pelaksanaan lelang mengingat jangka waktu kredit belum jatuh tempo, karena sesuai dengan dokumen yang dilampirkan Tergugat I, Penggugat telah memenuhi syarat untuk dapat dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan Pasal 6 UUHT tanpa menunggu waktu kredit jatuh tempo yakni Penggugat telah wanprestasi tidak melunasi utangnya kepada Tergugat I;
22. Bahwa meskipun jangka waktu kredit belum jatuh tempo, sepanjang Penggugat (*debitor*) terbukti tidak tertib membayar angsuran sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian kredit, maka Tergugat I (kreditor) diberi hak penuh untuk memutuskan hubungan perjanjian kredit sesuai undang-undang yang diatur dalam 1338 KUHPerduta dan Tergugat I menyatakan Penggugat telah terbukti wanprestasi / cedera janji sehingga alasan / dalil-dalil Penggugat yang menyatakan jangka waktu kredit belum jatuh tempo, tidak menghalangi pelaksanaan lelang sebagaimana dimohonkan oleh Tergugat I;
23. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 6 halaman 2 yang pada pokoknya menyatakan harga limit lelang di bawah harga pasar, karena sesuai dengan dokumen yang dilampirkan, Tergugat I (Bank) telah menunjuk Tim Penaksir Harga sebagai patokan harga limit, sehingga KPKNL Mataram (Tergugat II) tidak berwenang mempermasalahkan besaran nilai limit yang diajukan;
24. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 7 halaman 2 yang pada pokoknya menyatakan penentuan harga limit seharusnya dengan persetujuan pemilik (Penggugat) sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuangan Nomor 106/PMK.06/2013, karena dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tidak mengatur demikian;

25. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian yang dialami oleh Penggugat dan menuntut ganti rugi kepada Tergugat II secara tanggung renteng sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), karena tidak ada satupun perbuatan dari Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum;

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 Eksepsi:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan patut diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Jawaban Tergugat III:

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Kewenangan Mengadili

Bahwa Pengadilan Agama Mataram tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat, karena sebagaimana dalil posita poin angka 5, poin angka 6, poin angka 9 serta Petitum poin angka 3 gugatan Penggugat yang intinya mempertanyakan keabsahan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan dari Pemberi Kuasa (Amaq Kayan) kepada Penerima Kuasa. Karena surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan adalah satu kesatuan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut, para Pihak (Amaq Kayan) selaku pemberi Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Khotibul Umam, SP., selaku Penerima Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/sebagai pihak Pertama, PT. Bank BNI Syariah/ sebagai pihak kedua) bersama-sama mengikatkan diri dalam akta Pemberian Hak Tanggungan No: 164/2014, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ambar Susanti, SH., M.Kn. yang dengan jelas dan tegas memilih dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyepakati domisili Hukum pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram sebagaimana tertuang dalam pasal 4 akta tersebut yang menyatakan:

“Para Pihak dalam hal-hal mengenai hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Mataram di Mataram”.

Oleh karena itu, sangat jelas bahwa sepanjang hal-hal mengenai Hak Tanggungan, Para pihak telah sepakat untuk menyelesaikannya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram.

Pun demikian, mengenai Kuasa membebaskan Hak Tanggungan diatur dengan jelas dalam Undang-Undang No. No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan Pasal 15 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi:

“Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4)”.

Oleh karena itu, gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat *Error in Persona*.

2.1. Bahwa Penggugat keliru dalam mengkualifikasikan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara a-quo, karena sebagaimana dalil gugatan Penggugat baik dalam posita maupun Petitum, tidak satupun dalil yang menjelaskan/menguraikan hubungan hukum Tergugat III, dengan Penggugat sehingga ditarik sebagai pihak dalam perkara a-quo. Bahwa Tergugat III hanya sebagai pemenang lelang yang beritikad baik dengan mengikuti semua proses yang telah ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

2.2. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) karena tidak mengikut sertakan Baiq Lily Chaerani selaku Notaris di Tanjung yang membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, dan Khotibul Umam, SP. selaku pihak Penerima Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dari Amaq Kayan selaku Pemberi Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, serta Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ambar Susanti, SH., M.Kn. selaku pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai pihak dalam perkara a-quo, karena sebagaimana dalil posita gugatan Penggugat poin angka 5, poin angka 6 dan poin angka 9 serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petitum poin angka 3 yang mempersoalkan kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat dalam bentuk akta otentik dan tentunya melibatkan pihak-pihak tersebut. Oleh karena itu, sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

3. Gugatan Tidak Jelas/Kabur

3.1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai legal standing (Persona non Standi Judicio) dalam mengajukan gugatan, karena mengingat dalil Penggugat dalam Posita angka 1, angka 5, angka 6 dan angka 9 serta petitum angka 3 yang mengaku bahwa Penggugat sebagai orang yang diberikan kuasa membebaskan Hak Tanggungan oleh Amaq Kayan, padahal jelas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 164/2014, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ambar Susanti, SH., M.Kn. (pada halaman 2), disebutkan bukan Penggugat yang diberikan kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, melainkan Amaq Kayan memberikan kuasa Membebaskan Hak Tanggungan kepada Khotibul Umam, SP.; sehingga secara hukum Penggugat tidak punya kapasitas/*legal standing* dalam mengajukan gugatan a-quo;

3.2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas mengenai obyek yang disengketakan, karena pada dasarnya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I (Bank BNI syari'ah) adalah hubungan hukum perjanjian/akad Pembiayaan Murabahah, sebagaimana dalil posita angka 1, 2 dan 3 gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat mengakui telah sepakat membuat perjanjian/akad pembiayaan murabahah dengan Bank BNI Syari'ah (Tergugat I) dan Penggugat mengalami kemacetan dalam pelaksanaan kewajibannya, akan tetapi disatu sisi dalam posita angka 5, 6 dan 9 serta petitum angka 3 gugatan Penggugat justru mendalilkan mengenai keabsahan dari Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Oleh karena itu, menjadi tidak jelas mengenai apa yang disengketakan oleh Penggugat; apakah murni mengenai Akad Pembiayaan Murabahah yang telah disepakati bersama dan tentunya dengan ketentuan-ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak (Penggugat dengan Tergugat I/ Bank BNI Syari'ah) ataukah mengenai keabsahan surat kuasa Membebaskan Hak Tanggungan? Karena dua hal tersebut adalah dua hal yang berdiri sendiri sehingga tidak bisa dikumulasikan;

Hal demikian sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo Putusan Mahkamah Agung RI

18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan: “bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”;

3.3. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan Perbuatan melawan hukum, akan tetapi baik dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat, tidak satupun dijelaskan mengenai perbuatan-perbuatan apa saja yang dilakukan oleh para Tergugat, khususnya yang ditujukan kepada Tergugat III sehingga dikualifikasikan melakukan perbuatan atau tindakan perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan alasan tersebut Tergugat III berpendapat bahwa, gugatan Penggugat sepatutnya di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil eksepsi di atas merupakan satu kesatuan dengan dalil-dalil jawaban Tergugat III dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban Tergugat III;
3. Bahwa Tergugat III menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat pada angka 1, 2 dan 3, sebagai berikut :

Bahwa posita angka 1 dan 2 gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa benar Penggugat telah sepakat membuat dan menandatangani Perjanjian/ akad Pembiayaan Murabahah berikut dengan segala ketentuan mengenai hak dan kewajiban yang telah disepakati bersama (termasuk ketentuan agunan yang diagunkan yakni SHM Nomor 1788, atas nama Amaq Kayan) sebagaimana tertuang dalam perjanjian/akad Pembiayaan Murabahah antara Penggugat dengan Tergugat I (BANK BNI Syari'ah) Nomor 00032/870/04/2013/03, tertanggal 05 Maret 2013;

Bahwa benar posita angka 3 gugatan Penggugat yang mengakui bahwa Penggugat telah lalai (*wanprestasi*) dalam melaksanakan ketentuan/isi perjanjian/akad Pembiayaan Murabahah yang disepakati dan ditandatangani bersama antara Penggugat selaku debitur dengan Tergugat I (Bank BNI Syari'ah) selaku kreditur;

4. Bahwa Tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat angka 4, karena pada dasarnya Penggugat hanya mencari-cari alasan pembenar dan sangat tidak rasional, karena Perjanjian/akad Pembiayaan Murabahah antara Penggugat dengan Tergugat I (Bank BNI Syari'ah) telah disetujui dan ditandatangani bersama baik oleh Penggugat selaku debitur maupun oleh pihak Bank BNI Syari'ah selaku kreditur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahkan Penggugat mengakui sudah menerima dan menikmati realisasi dari perjanjian/akad Pembiayaan Murabahah tersebut;

5. Bahwa Tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 5, 6 dan 9 serta Petitum angka 3 yang mempersoalkan keabsahan Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan, karena mengenai Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan berlaku ketentuan pasal 15 undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sebagai Lex Spesialis. Dalam hal ini, Pasal 15 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan dengan tegas bahwa Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaskud pada ayat (3) dan ayat (4)".

Dalam hal ini, Kuasa hak tanggungan tidak pula dapat berakhir karena pihak pemberi kuasa meninggal dunia. Dengan demikian jelas bahwa apa yang didalilkan Penggugat pada poin angka 5, poin angka 6 dan poin angka 9 serta petitum poin angka 3 yang mempersoalkan keabsahan kuasa membebankan hak tanggungan adalah tidak beralasan hukum;

6. Bahwa Tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat angka 7, 8, dan 10 karena :
 - Bahwa pada intinya Penggugat hanya mencari-cari alasan untuk menutupi kesalahan Penggugat yang telah melakukan wanprestasi, padahal Penggugat sendiri ketika membuat Pejanjian/akad Pembiayaan Murabahah telah mengetahui, memahami serta menyetujui apa saja konsekwensi/akibat hukumnya;
 - Bahwa Tergugat III mempertanyakan apa dasar Penggugat menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat karena mengingat Tergugat III adalah pemenang lelang yang beritikad baik dengan mengikuti semua proses/prosedur yang ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, Tergugat III semestinya patut dilindungi oleh hukum;

Berdasarkan dalil-dalil jawaban Tergugat III tersebut diatas, Tergugat III mohon kepada Pengadilan Agama Mataram berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Agama Mataram tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bilamana Pengadilan Agama Mataram berpendapat lain, Tergugat III mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat I tersebut diatas, Penggugat tidak mengajukan replik, tetapi Penggugat mencukupkan pada jawaban pertamanya semula;

Bahwa terhadap jawaban Tergugat II dan Tergugat III, Penggugat mengajukan replik sebagai berikut:

Replik Penggugat atas Jawaban Tergugat II:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat II mendalilkan bahwa Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan ini dengan alasan;
 - 1.1. Bahwa karena Penggugat tidak dapat memenuhi seluruh kewajiban kepada Tergugat I sebagaimana yang diperjanjikan dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 00032/870/04/2013/03 tanggal 05 Maret 2013 ;
 - 1.2. Bahwa apabila seorang debitur yang masih memiliki kewajiban kepada krediturnya yang belum dilunasi, maka si debitur tidak memiliki hak apapun terhadap krediturnya, sedangkan untuk mengajukan gugatan haruslah adanya hak yang dilanggar untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan;
 - 1.3. Bahwa gugatan ini diajukan oleh Penggugat (selaku debitur) yang tidak melunasi hutangnya pada hal berdasarkan Perjanjian Kredit Penggugat jelas-jelas mempunyai kewajiban untuk itu, maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang tidak berhak/berkualitas untuk mengajukan gugatan a quo;
 - 1.4. Bahwa terbukti dalam hal ini Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) untuk melakukan pembayaran atas utang Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana diperjanjikan;

Alasan Tergugat II diatas tidak tepat, karena;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana diakui oleh Tergugat II, Penggugat adalah nasabah dari Tergugat I, oleh karenanya Penggugat berkualitas mengajukan gugatan ini;
2. Bahwa sebagaimana diakui oleh Tergugat II, bahwa Tergugat II telah melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan, pada hal jangka waktu pengembalian Pembiayaan Murabahah belum jatuh tempo; Pembiayaan Murabahah jatuh tempo tanggal 05 Maret 2016;
3. Bahwa sebagaimana juga diketahui oleh Tergugat I pemberi Kuasa Hak Tanggungan (Amaq Kayan) terhadap obyek tanggungan atas perjanjian kredit/pembiayaan murabahah tersebut meninggal dunia tanggal 15 Mei 2013;
4. Bahwa demikian juga sebagaimana diketahui dan diakui oleh Tergugat II dalam perjanjian kredit yang terjadi antara Tergugat I dengan Penggugat tidak ada suatu ketentuan ataupun penetapan telah terjadi wanprestasi dari Penggugat atas perjanjian kredit/pembiayaan murabahah antara Penggugat dengan Tergugat I akan tetapi Tergugat II telah melakukan pelelangan atas obyek tanggungan tersebut;
5. Bahwa demikian juga sebagaimana diakui oleh Tergugat II bahwa Penggugat tidak diberi kesempatan melunasi sisa hutangnya oleh Tergugat I dan sebagian dari seluruh hutang/kredit/pembiayaan murabahah telah dibayar namun seluruh obyek Hak Tanggungan dilelang oleh Tergugat II;
6. Bahwa berdasarkan hal-hal terurai di atas maka lelang atas Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan/permintaan Tergugat I adalah tidak sah;
7. Bahwa dengan demikian Penggugat selaku nasabah Tergugat I jelas mempunyai kualitas selaku Penggugat dan mengajukan gugatan sebagaimana dalil dan petitum gugatan Penggugat tersebut;

Berdasarkan seluruh hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya eksepsi Tergugat II tersebut ditolak seluruhnya setidak-tidaknya tidak diterima.

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Penggugat tetap pada gugatannya semula dan menolak jawaban Tergugat II;
2. Bahwa apa yang terurai dalam tanggapan atas eksepsi tersebut di atas adalah merupakan bagian dari Replik ini;
3. Bahwa mencermati jawaban Tergugat II yang menyatakan: " Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas barang jaminan Penggugat berupa tanah berikut bangunan SHM No. 1788 / Desa Sesait atas nama Amaq Kayan kepada Tergugat 2 dengan suratnya No. 001/BNISy/MMR/01/15 tanggal 27 Januari 2015dst; sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akibat wanprestasi (cedera janji) yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I dalam hal pemenuhan kewajiban pembayaran utang sebagaimana diperjanjikan dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 00032/870/04/2013/03 tanggal 05 Maret 2013, dengan harga limit lelang sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tigapuluh juta rupiah).”

4. Bahwa dalam memeriksa berkas lelang yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II; Tergugat II tidak cermat dalam memeriksa berkas apakah jaminan dalam Perjanjian Kredit/Akta Pembiayaan Murabahah tanggal 05 Maret 2013 tersebut atas nama Penggugat sendiri atau atas nama orang lain ? apakah Kredit/ Pembiayaan Murabahah telah jatuh tempo ? dan apakah Kredit/Pembiayaan Murabahah tersebut telah pernah dibayar oleh Penggugat ? sebagian ataupun dengan cara cicilan ?;
5. Bahwa setelah Tergugat II menemukan Jaminan atas Kredit/Pembiayaan Murabahah atas nama Penggugat tersebut ternyata bukan atas tanah milik Penggugat sendiri, akan tetapi adalah atas nama Amaq Kayan, Tergugat II tidak pernah menanyakan siapa Amaq Kayan tersebut, Tergugat I tidak pernah memanggil Amaq Kayan terkait dengan Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikannya kepada Penggugat dan atau tidak pernah menanyakan apakah Amaq Kayan masih hidup atau tidak, sebab hal ini sangat penting terkait Tergugat II dimohon oleh Tergugat I akan melakukan pelalangan atas suatu jaminan Kredit/Pembiayaan Murabahah apa lagi kredit tersebut belum jatuh tempo dan Penggugat telah pernah membayar sebagian/mencicilnya;
6. Bahwa hal yang demikian itu tidak pernah dilakukan oleh Tergugat II, maka jelas sikap kehati-hatian Tergugat II dalam memeriksa berkas dari pemohon lelang untuk melakukan pelelangan dari hak tanggungan seseorang bukan atas nama debitur tidak terlaksana/tidak terpenuhi;
7. Bahwa oleh karena ternyata Pemberi Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan atas Kredit/Pembiayaan Murabahah atas nama Penggugat yaitu Amaq Kayan telah meninggal tanggal 15 Mei 2013 dan meninggalnya Amaq Kayan juga telah diketahui oleh Tergugat I namun tidak memberitahukannya (merahasiakannya) kepada Tergugat II sehingga Tergugat II melakukan pelelangan dengan berkas-berkas yang cacat hukum, maka jelas perbuatan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut adalah melawan hukum pula;
8. Bahwa demikian juga Tergugat II dalam memeriksa berkas lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dalam hal Penggugat telah pernah membayar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- utangnya sebagian kepada Tergugat I sebagaimana dalil gugatan Penggugat, Tergugat II telah menyatakan Penggugat Wanpretasi (cedera janji) pada hal tidak ada penetapan dari Pengadilan yang menyatakan Penggugat telah Wanprestasi, disamping itu tidak pernah ada somasi secara hukum yang telah pernah disampaikan kepada Penggugat oleh pihak manapun sehingga pasti berapa jumlah utang Penggugat yang masih belum terbayar;
9. Bahwa dengan keadaan yang demikian itu Tergugat II melakukan lelang atas jaminan berdasarkan Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dari Amaq Kayan yang telah meninggal dunia tanpa pernah memanggil seluruh ahli waris yang ada (anak-anak dari Amaq Kayan). Bahwa karena itu maka jelas perbuatan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II yang demikian itu jelas pula merupakan perbuatan melawan hukum;
 10. Bahwa walaupun Tergugat II pernah melakukan lelang pertama dengan harga limit Rp. 130.000.000,- (seratus tigapuluh juta rupiah) kemudian dibatalkan karena pemenang lelang tidak mampu membayar harga yang dimenangkannya sejumlah itu, namun selanjutnya melakukan lelang kembali dengan harga limit Rp. 60.000.000,- (enampuluh juta rupiah). Karena ternyata dalam lelang ulang pemenang lelang (Tergugat III) mengajukan penawaran tertinggi maka Tergugat III dimenangkan sebagai pemenang lelang oleh Tergugat II;
 11. Bahwa pelelang kedua tersebut dalam meneliti berkas lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II juga dilakukan dengan tidak cermat, sebagaimana dalam lelang pertama. Tergugat II tidak memperhatikan hal-hal penting sebagaimana Penggugat ungkapkan di atas dalam pelelangan pertama tersebut dan oleh karenanya juga merupakan keberatan yang sama dalam pelelangan kedua tersebut;
 12. Bahwa disamping itu dalam pelelangan kedua tersebut Penggugat juga tidak pernah dipanggil dan diberi kesempatan melunasi sisa hutang yang ada pada Tergugat I, demikian juga anak-anak dari Amak Kayan lainnya. Penggugat tidak pernah mendapat somasi dari pihak manapun, tidak ada penetapan yang menyatakan Penggugat Wanprestasi, dan dilakukan pelelangan terhadap objek atas nama Amaq Kayan pada hal Amak Kayan telah meninggal tanggal 15 Mei 2013;
 13. Bahwa karena itu perbuatan lelang yang dilakukan Tergugat II demikian itu jelas merupakan perbuatan melawan hukum, maka jelas tidak sah dan batal pelelangan atas agunan dari Akad Pembiayaan Murabahah tanggal 05 Maret 2013 tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa tanah pertanian sebagaimana dimaksud dalam SHM. Nomor 1788/Desa Sesait, luas 5.018 m2 atas nama Amaq Kayan;

Bahwa berdasarkan Replik Penggugat tersebut, maka Penggugat mohon agar gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya;

Replik Penggugat atas Jawaban Tergugat III:

Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi Kewenangan Mengadili:

Bahwa eksepsi Tergugat III yang mendalilkan Pengadilan Agama Mataram tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat adalah eksepsi yang tidak benar, dengan alasan:

1.1. Bahwa Tergugat III telah keliru memahami gugatan Penggugat yang dianggap sebagai masalah keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Bahwa yang dimasalahkan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum (PMH) terkait dengan pelaksanaan eksekusi dari suatu Perjanjian /Akad Pembiayaan Murabahah; Pemberian Hak Tanggungan dari Amaq Kayan telah berakhir karena telah meninggal dunia, sementara Akad Pembiayaan Murabahah belum jatuh tempo, tetapi Penggugat dinyatakan wanprestasi tanpa adanya penetapan wanprestasi dan Penggugat tidak diberikan kesempatan untuk melunasi sisa hutangnya pada Tergugat I;

1.2. Bahwa dalam Akad Pembiayaan Murabahah itu sendiri telah ditentukan bila terjadi perselisihan dalam pelaksanaannya yang berwenang memeriksanya adalah Pengadilan Agama Mataram, karena itu maka jelas eksepsi kewenangan Tergugat III tersebut adalah eksepsi yang tidak benar dan oleh karenanya sudah sepatutnya ditolak;

2. Eksepsi Error In Persona:

2.1. Bahwa demikian pula eksepsi Tergugat III yang berpendapat bahwa gugatan Penggugat *Error in Persona* karena, Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum dengan terjadinya lelang yang dilakukan secara melawan hukum oleh Tergugat II, sehingga Tergugat III tidak pantas untuk digugat; adalah eksepsi yang tidak benar;

2.2. Bahwa demikian juga eksepsi Tergugat III yang berpendapat bahwa Notaris Baiq Lily Chaerani, Khotibul Umam, SP, Notaris / PPAT Ambar Susanti, SH.,M.Kn. tidak digugat dalam perkara ini terkait dalil gugatan Penggugat poin angka 5, 6 dan poin 9 serta petitum angka 3 jelas adalah dalil eksepsi yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak benar; dengan alasan bahwa orang-orang tersebut tidak terkait dengan adanya pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga mereka tidak perlu digugat dalam gugatan perkara ini;

3. Eksepsi Obscuur libels;

Bahwa demikian pula dalil eksepsi Tergugat III yang menyatakan gugatan Penggugat kabur adalah eksepsi yang tidak benar, dengan alasan;

- Bahwa dalil-dalil dalam gugatan Penggugat telah jelas dan tegas, yaitu mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, dimana Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan pelelangan atas agunan dari Akad Pembiayaan Murbahah tanggal 05 Maret 2013 berupa tanah pertanian SHM No. 1788/Desa Sesait, luas 5.018 m2 atas nama Amaq Kayan. Pada hal Amaq Kayan sebagai orang yang memberikan Hak Tanggungan telah meninggal sebelum lelang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Atau dengan kata lain kuasa Hak Tanggungan telah berakhir karena Amaq Kayan meninggal sebelum lelang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang memenangkan Tergugat III secara melawan hukum;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat adalah merupakan kewenangan Pengadilan Agama Mataram, tepat, benar, jelas dan tegas, oleh karena itu eksepsi Tergugat III tersebut ditolak seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa seluruh dalil-dalil dalam jawaban Tergugat III tersebut adalah tidak benar;
2. Bahwa dalil-dalil dalam jawaban gugatan Tergugat III tersebut, mengandung pengakuan bahwa Akad Pembiayaan Murabahah tanggal 05 Maret 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat mengagunkan tanah pertanian SHM Nomor 1788 / Desa Sesait, luas 5.018 m2 atas nama Amaq Kayan;
3. Bahwa oleh karena Tergugat III dimenangkan oleh Tergugat II dalam lelang yang dilakukan secara melawan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, maka Tergugat III mencoba melindungi diri dengan mengatakan bahwa Penggugat wanprestasi dalam melaksanakan ketentuan isi Perjanjian/Akad Pembiayaan Murabahah tersebut;
4. Bahwa sebagaimana telah Penggugat uraikan di atas untuk dapat dinyatakan seseorang wanprestasi haruslah terlebih dahulu ada somasi secara hukum dan ada penetapan Pengadilan bahwa debitur atau seseorang tersebut wanprestasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dalam kenyataan dalam Akad Pembiayaan Murabahah antara Penggugat dan Tergugat I sekalipun Penggugat pernah atau menunggak membayar cicilan (namun sebelumnya telah pernah melakukan pembayaran cicilan sebagaimana dalil gugatan Penggugat) Tergugat I mengatakan agunan atas Akad Pembiayaan Murabahah telah dilelang dengan tanpa :
 1. Somasi secara hukum kepada Penggugat ;
 2. Adanya Penetapan Pengadilan tentang adanya wanprestasi Penggugat ;
 3. Memberi kesempatan Penggugat melunasi sisa hutang pada Tergugat I;
 4. Meneliti hal kuasa hak tanggungan dari Amaq Kayan telah berakhir karena Amaq Kayan meninggal sebelum lelang dilakukan ;
 5. Meneliti Akad Pembiayaan Murabahah (akad / perjanjian) belum jatuh tempo.
6. Bahwa karena itu perbuatan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang memenangkan Tergugat III jelas adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil gugatan Penggugat sangat beralasan hukum;
7. Bahwa karena itu pula maka sudah sepatutnya lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut dinyatakan tidak sah dan dibatalkan sebagaimana dimaksud dalam gugatan Penggugat tersebut;

Bahwa berdasarkan alasan di atas, maka Penggugat berpendapat bahwa sudah sepatutnya gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya;

Bahwa atas replik Penggugat tersebut, Para Tergugat tidak mengajukan duplik karena mencukupkan dari jawaban pertamanya masing-masing;

Bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti tulis/surat berupa:

1. Fotokopi bukti Setoran pembayaran akad murabahah an. Rudy Murtawadin, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup yang aslinya dibawa dan diperlihatkan di depan sidang dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.1;

Bahwa terhadap bukti yang diajukan Penggugat tersebut Para Tergugat tidak keberatan;

Bahwa, untuk meneguhkan sanggahannya, Para Tergugat telah mengajukan alat bukti tulis/surat yaitu:

Alat bukti Tergugat I:

1. Fotokopi Perjanjian Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 00032/870/04/2013 tanggal 05 Maret 2013, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda Tl.1;

2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1788, tanggal 20 November 2009, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak bisa ditunjukkan aslinya karena aslinya ada pada Tergugat III, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda Tl.2;
3. Fotokopi Serifikat Hak Tanggungan Nomor 511/2014 tanggal 17 September 2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak bias ditunjukkan aslinya karena aslinya ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda Tl.3;
4. - Fotokopi Surat Peringatan Tunggakan Pembiayaan I (Somasi I) Nomor 010/MMR-TJG/SP/0314, tanggal 13 Maret 2014, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BNI Syariah Cabang Mataram, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak bisa ditunjukkan aslinya karena aslinya ada pada Penggugat, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda Tl.4A;
- Fotokopi Surat Peringatan Tunggakan Pembiayaan II (Somasi II) Nomor 010/MMR-TJG/SP/0414, tanggal 02 April 2014, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BNI Syariah Cabang Mataram, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak bisa ditunjukkan aslinya karena aslinya ada pada Penggugat, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda Tl.4B;
- Fotokopi Surat Peringatan Tunggakan Pembiayaan III (Somasi III) Nomor 010/MMR-TJG/SP3/0414, tanggal 11 April 2014, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BNI Syariah Cabang Mataram, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak bisa ditunjukkan aslinya karena aslinya ada pada Penggugat, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda Tl.4C;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan BNI Syariah kepada Penggugat Nomor 002/BNISy/MMR/04/15, tanggal 01 April 2015, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BNI Syariah Mikro Mataram, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak bisa ditunjukkan aslinya karena aslinya ada pada Penggugat, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda Tl.5;
6. Fotokopi Salinan Risalah Lelang, Nomor 163/2015, tanggal 28 April 2015, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Mataram, bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.5;

Alat bukti Tergugat II:

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 163 / 2015, tanggal 28 April 2015, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 6 / 2015, tanggal 14 April 2015, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.2;
3. - Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 30 Maret 2015, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BNI Syariah Mikro Mataram, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.3-A;
- Fotokopi Pengumuman Lelang pada Surat Kabar Harian Lombok Post tanggal 14 April 2015 halaman 4 sebagai Pengumuman Lelang kedua, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.3-B;
4. Fotokopi Surat Permohonan Lelang, Nomor 001/BNISy/MMR/03/15, tanggal 16 Maret 2015, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BNI Syariah Mikro Mataram, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.4;
5. Fotokopi Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.5;
6. Fotokopi Salinan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.6;

Alat Bukti Tergugat III:

1. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 00032/870/04/2013/03 tanggal 05 Maret 2013, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak bisa ditunjukkan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TIII.1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 164 / 2014, tanggal 17 September 2014, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak bisa ditunjukkan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TIII.2;

Bahwa atas alat bukti yang diajukan Para Tergugat, Penggugat tidak berkeberatan;

Bahwa selain bukti surat-surat diatas, baik Penggugat dan Para Tergugat tidak mengajukan alat bukti lagi dan pada akhir pemeriksaan Penggugat dan Para Tergugat mengajukan kesimpulan tertulis;

Bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka seluruh Berita Acara Sidang yang mencatat jalannya peradilan atas perkara ini dengan segala surat-surat yang berkaitan dengan sengketa ini dinyatakan pula sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari duduk perkara dan juga sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa jawaban Para Tergugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa, sebelum memeriksa atas pokok sengketa, Majelis telah memberikan nasihat-nasihat agar Penggugat dan Para Tergugat dapat menyelesaikan sengketanya secara damai dan kekeluargaan, akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang bahwa, untuk memenuhi PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tentang Mediasi, Majelis telah memerintahkan kepada Penggugat dan Para Tergugat untuk menyelesaikan sengketanya melalui mediasi, karena Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa secara damai yang tepat, efektif dan dapat membuka akses yang lebih luas kepada Para Pihak untuk memperoleh penyelesaian yang memuaskan serta berkeadilan, akan tetapi berdasarkan laporan Mediator tertanggal 20 Januari 2016, dinyatakan bahwa mediasi dinyatakan gagal, maka Majelis harus melanjutkan pemeriksaan atas sengketa ini;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat tetap berteguh mempertahankan kebenaran dalil-dalil dan tuntutan nya sebagai tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat selain menjawab tentang pokok perkara juga mengajukan tangkisan atau eksepsi, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum Majelis mempertimbangkan Pokok Perkara terlebih dahulu perlu mempertimbangkan Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan mengadili yang bersifat eksepsi absolut, yaitu Eksepsi tidak berwenang mengadili (*Exceptie Van Onbevoegdheid*) berdasarkan Putusan Sela Pengadilan Agama Nomor 0560/Pdt.G/2015, tanggal 11 April 2016, sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Sidang tanggal 11 April 2016, dinyatakan bahwa Pengadilan Agama Mataram berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Para Tergugat selebihnya, yaitu Eksepsi kurangan pihak (*Eksepsi Prulium Litis Consortium*), Eksepsi gugatan Penggugat kabur (*Ekseptie Obscuure Libelium*) dan Eksepsi bahwa Penggugat tidak berkwalitas/tidak mempunyai legal standing/Eksepsi diskualifikasi (*gemis aanhoedanigheid*) dan lain sebagainya, maka sebelum Majelis mempertimbangkan terhadap pokok perkara, perlu terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat;

Bahwa dari jawaban Para Tergugat tersebut, eksepsi Para Tergugat tersebut adalah meliputi;

- a. Eksepsi kurang pihak (*Prulium Litis Consortium Exceptie*);
- b. Eksepsi gugatan kabur (*Obscuure Libelium Exceptie*);
- c. Eksepsi Penggugat *Error In Persona*, karena Penggugat tidak berkwalitas menggugat (*Diskwalifikasi Exceptie*);

A. Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plrium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa Eksepsi Kurang Pihak ini didalilkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan alasan pada pokoknya:

- Bahwa seharusnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) Mataran yang melakukan perubahan/balik nama berdasarkan risalah lelang; Notaris Baiq Lily Chaerani selaku Notaris yang membuat/menerbitkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan; Khatibul Umam, SP. selaku Penerima Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dari Amaq Kayan (Pemberi Kuasa) dan Notaris Ambar Susanti, S.H. M.Kn. Selaku Pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi ini Penggugat memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa orang-orang tersebut yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) ; Notaris Baiq Lily Chaerani; Khatibul Umam, SP. dan Notaris Ambar Susanti, S.H. M.Kn. tidak perlu digugat dalam sengketa ini;

Menimbang, bahwa atas perbedaan pendapat tersebut Majelis sependapat dengan Penggugat, namun Majelis perlu memperjelas alasannya sebagai berikut;

- Bahwa yang menjadi pokok masalah dalam gugatan ini adalah bahwa Penggugat berkeberatan atas terjadinya/pelaksanaan lelang atas Hak Tanggungan Hak yang diletakkan Penggugat sebagai perjanjian tambahan (*asessor*) atas akad Pembiayaan *Murabahah* antara Penggugat dengan Tergugat I (Bank BRI Syari'ah); Pelelangan tersebut dilaksanakan oleh Tergugat II yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Mataram dan Lelang yang kemudian dimenangkan oleh Tergugat III; Sehingga gugatan Penggugat tersebut sudah cukup memadai diarahkan kepada Bank BNI Syari'ah yang mempunyai hubungan hukum primer dengan Penggugat, dan KPKNL Mataram selaku Pelaksana Lelang dan saudara **Julianan Rahmi** selaku Pemenang Lelang yang mempunyai hubungan sekundair dengan tuntutan Penggugat; sedangkan Notaris Baiq Lily Chaerani; Khatibul Umam, SP. dan Notaris Ambar Susanti, S.H. M.Kn. sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat dan tidak pula dituntut suatu prestasi apapun oleh Penggugat;
- Bahwa suatu gugatan bisa dianggap kurang pihak, jika terdapat pihak yang dituntut untuk suatu prestasi, tetapi tidak dilibatkan sebagai pihak dalam gugatan, karena hal demikian akan melanggar asas *de audi et alteram partem*, seseorang tidak dapat dihukum sebelum ia diberi kesempatan membela hak-haknya dalam persidangan;
- Bahwa walaupun nantinya umpama gugatan Penggugat dikabulkan, maka Sertifikat Tanah yang berkaitan tidak perlu dibatalkan, akan tetapi cukup dinyatakan bahwa Sertifikat yang berkaitan, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut Eksepsi Para Tergugat tidak beralasan hukum yang tepat, karenanya haruslah ditolak;

B. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuure Libelium Exceptie*):

Menimbang, bahwa Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*obscur libel*) ini didalilkan oleh Tergugat I dan Tergugat III, dengan alasan pada pokoknya:

- Bahwa gugatan Penggugat pada intinya mendasarkan atas perjanjian *Murabahah* yang dibuat dengan Tergugat I, maka seharusnya Penggugat dalam mengajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya mendasarkan pada wanprestasi (Pasal 1243 KUHPdata), bukan malah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPdata);

- Bahwa dalam gugatan Penggugat terdapat kumulasi gugatan yaitu mengenai cidra janji (Wanprestasi) dan Perbuatan melawan Hukum (PMH), padahal senyatanya antara satu dengan lainnya berbeda dan seharusnya diselesaikan secara sendiri-sendiri. Penggabungan terhadap gugatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum tersebut tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib hukum acara sebagaimana Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/PDT/1984 tanggal 29 April 1986;
- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas positanya, karena hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan hukum akad *Pembiayaan Murabahah*, tetapi dalam petitum angka 3 justru Penggugat mempermasalahkan keabsahan Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut Para Tergugat berpendapat bahwa gugatan Penggugat kabur maka karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Para Tergugat Tersebut Penggugat memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I, II dan III jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum, dimana Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan pelelangan atas tanah pertanian SHM NO. 1788/Desa Sesait, luas 5.018 M2 atas nama Amaq Kayan, padahal Amaq Kayan telah meninggal dunia sebelum lelang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga dengan meninggalnya Amaq Kayan maka Hak Tanggungan telah berakhir, maka pelelangan adalah melawan hukum, sehingga gugatan Penggugat jelas dan benar;

Menimbang bahwa, atas perbedaan pendapat antara Para Tergugat dengan Penggugat dalam eksepsi ini, Majelis berpendapat sebagai berikut;

- Bahwa memang dalam posita gugatan Penggugat menyebut adanya perbuatan melawan hukum, bahkan Tergugat I dianggap sebagai telah melakukan pelanggaran terhadap Pasal 4 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen; Demikian juga pada petitumnya nomor 4, Penggugat memohon agar pelelangan atas Obyek Hak Tanggungan dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi kalau dicermati, substansi gugatan Penggugat sebenarnya adalah Perlawanan atas Eksekusi Lelang yang dinilai oleh Penggugat sebagai tindakan pelelangan yang melawan hukum (tidak memenuhi syarat), dengan alasan, dengan meninggalnya Amaq Kayan selaku Pemberi Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemasangan Hak Tanggungan sekaligus sebagai Pemilik Tanah (Obyek Hak Tanggungan), maka menurut Penggugat, Hak Tanggungan yang ada pada Tergugat I menjadi berakhir dan harus diulang lagi oleh Para Ahli Waris Amaq Kayan; Disamping itu pelelangan dilakukan oleh Tergugat I dan II pada saat Jangka Waktu Angsuran Pembiayaan belum jatuh tempo dan belum ada Penetapan Wanprestasi, oleh karena itu Penggugat berpendapat bahwa pelelangan atas obyek Hak Tanggungan oleh Tergugat II tidak sah dan harus dinyatakan batal;

Alasan Penggugat yang demikian itu merupakan pokok perkara yang akan dipertimbangkan dalam pokok perkara nanti, karena eksepsi sebenarnya merupakan forum untuk mempermasalahkan formalitas gugatan, bukan mengenai pokok perkara;

Berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak dapat dikatakan sebagai penggabungan (kumulasi) antara gugatan Wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/PDT/1984 tanggal 29 April 1986;

Maka alasan Eksepsi Para Tergugat tersebut haruslah ditolak;

C. Eksepsi Penggugat *Error In Persona*

Menimbang, bahwa Eksepsi Error In Persona ini didalilkan oleh Tergugat II pada pokoknya dengan alasan:

- Bahwa Penggugat adalah pihak yang sama sekali tidak mempunyai kualitas untuk menggugat, karena Penggugat sebagai debitur yang wanprestasi, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 995/K/Sip/1975, tanggal 08 Agustus 1975, pada pokoknya apabila debitur masih memiliki kewajiban kepada krediturnya yang belum dilunasi, maka debitur tidak memiliki apapun terhadap krediturnya;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Penggugat berkeberatan dan berpendapat bahwa Penggugat mempunyai kualitas untuk menggugat, karena Penggugat adalah debitur Tergugat I dalam Akad Pembiayaan *Murabahah*, dan sebagai pihak yang meletakkan Hak Tanggungan pada Tergugat I, dan kemudian Tergugat II telah melakukan pelelangan atas Obyek Hak Tanggungan, padahal jangka waktu Kredit belum jatuh tempo dan Penggugat belum ditetapkan sebagai wanprestasi. Selain itu Amak Kayan telah meninggal dunia yang seharusnya Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan Berakhir dengan kematian Amaq kayan.

Berdasarkan alasan tersebut Penggugat berpendapat bahwa eksepsi Penggugat tidak beralasan, karenanya haruslah ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi Penggugat dan Jawaban eksepsi dari Tergugat tersebut Majelis berpendapat sebagai berikut:

Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, sebenarnya gugatan Penggugat adalah upaya perlawanan terhadap eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I yang didasari adanya *Akad Murabahah* antara Penggugat dengan Tergugat I yang diikuti dengan Pembebanan Hak Tanggungan. Maka dengan pelelangan itu Penggugat merasa dirugikan, sehingga Penggugat adalah berkualitas atau punya legal standing untuk mengajukan gugatan. Perkara Penggugat sebagai pihak yang wanprestasi atau tidak, itu sudah masuk pada pokok perkara yang akan dipertimbangkan dalam pokok perkara.

Berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi Tergugat II tidak beralasan tepat, karenanya eksepsi haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Mencermati gugatan Penggugat, maka yang menjadi pokok masalah dalam gugatan Penggugat adalah, bahwa Penggugat berkeberatan (melawan) terhadap eksekusi lelang atas obyek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I yang kemudian dimenangkan oleh Tergugat III, karena pelelangan tersebut dilakukan oleh Para Tergugat dengan cara melanggar/melawan hukum, yaitu karena:

1. Penggugat tidak pernah diberikan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan maupun salinan Akad Pembiayaan *Murabahah* oleh Tergugat I, hal tersebut merupakan pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Pasal 4 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
2. Pelelangan tidak didahului adanya somasi oleh Tergugat I kepada Penggugat;
3. Pelelangan tidak didahului adanya Penetapan Pengadilan tentang adanya wanprestasi bagi Penggugat;
4. Pelelangan dilakukan sebelum kewajiban pengembalian pinjaman Pembiayaan *Murabahah* jatuh tempo;
5. Tergugat I tidak pernah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melunasi sisa hutangnya, dan;
6. Pelelangan obyek Hak Tanggungan dilakukan, dimana Pemberi Kuasa Hak Tanggungan (Amaq Kayan) sekaligus sebagai pemilik obyek, telah meninggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dunia, sehingga Pembebanan Hak Tanggungan telah berakhir dan harus diperbaharui lagi dengan melibatkan seluruh ahli-waris Amaq Kayan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat membantah dan berkeberatan jika eksekusi lelang tersebut dikatakan sebagai melawan hukum. Para Tergugat berpendapat bahwa pelelangan atas Obyek Hak Tanggungan tersebut telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga gugatan (perlawanan) Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa atas sengketa tersebut Majelis mengadili sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat yang telah diakui oleh Para Tergugat dan telah menjadi fakta yang tetap adalah;

1. Bahwa Penggugat telah mendapatkan fasilitas pembiayaan dari Tergugat I dengan Akad *Murabahah* sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai harga perolehan/pembayaran Bank dan Rp. 30.600.000,- (tiga puluh juta enam ratus ribu rupiah) sebagai keuntungan Bank Syari'ah;
2. Bahwa disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I untuk pengembalian pembiayaan dalam Akad *Murabahah* tersebut Penggugat harus mengansur sebesar Rp. 2.241.389,- setiap bulan, sebanyak 36 (tiga puluh enam) kali angsuran (36 bulan) kepada Tergugat I terhitung sejak tanggal 05 Maret 2013 sehingga angsuran akan berakhir sampai dengan 05 Maret 2016, sehingga sejumlah Rp. 2.241.389,- x 36 = Rp. 80.690.004,- (delapan puluh juta enam ratus sembilan puluh ribu empat rupiah);
3. Bahwa dalam pemberian fasilitas Akad *Murabahah* tersebut diikuti dengan Kuasa Pembebankan Hak Tanggungan dari Amaq Kayan (ayah kandung Penggugat) atas sebidang tanah pertanian miliknya, SHM No. 1788, luas 5.018 m2, yang terletak di Desa Sesait, Kecamatan Kayangan, Kabupaten Lombok Utara, sebagai jaminan/agunan kepada Tergugat I,
4. Bahwa sejak realisasi Pembiayaan Murabahah pada tanggal 05 Maret 2013, Penggugat telah melakukan angsuran dengan lancar berjalan selama 10 kali yaitu: Rp. 2.241.389,- x 10 = Rp. 22.413.890,- akan tetapi sejak tanggal 05 Januari 2014; angsuran macet dan sisa angsuran Penggugat pada Tergugat I sejumlah Rp. 58.276.114,- (lima puluh delapan juta dua ratus tujuh puluh enam ribu seratus empat belas rupiah);
5. Bahwa dalam persidangan Penggugat mengajukan bukti surat P-1, berupa setoran pembayaran angsuran secara *autodebet* pada rekening Penggugat (Rudy



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Murtawadin) membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan angsuran kepada Tergugat I secara *autodebet* pada rekening Penggugat sebanyak 10 kali;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat selebihnya dibantah oleh Para Tergugat, karena Para Tergugat melaksanakan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa pertama-tama, dapatkah 6 (enam) alasan Penggugat tersebut dikatakan sebagai alasan pelelangan yang melawan hukum ?.

Menimbang bahwa, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum meliputi 6 (enam) elemen, yaitu :

1. Perbuatan atau kelalaian;
2. Bertentangan dengan hukum;
3. Menimbulkan kerugian;
4. Adanya kesalahan;
5. Adanya causalitas (sebab akibat), dan;
6. *Schutznorm*;

Bahwa dalam teori hukum ada 4 (empat) perbuatan yang dapat dikategorikan melawan hukum ;

1. Bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-Undang;
2. Bertentangan dengan hak/melawan hak subyektif menurut Undang Undang;
3. Bertentangan dengan tata susila;
4. Bertentangan dengan Keputusan, ketelitian dan kehati-hatian (*Zorgvuldigheid*);

Alasan pertama:

Bahwa Penggugat tidak pernah diberikan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan maupun salinan Akad Pembiayaan Murabahah;

Alasan tersebut dipertimbangkan oleh Majelis sebagai berikut:

1. Bahwa ketentuan dan tatacara pelelangan atas hak tanggungan diatur secara khusus (*lex specialis*) oleh Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan peraturan lain yang berkaitan dengan lelang, sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jjs. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa walaupun salinan Pembebanan Hak Tanggungan maupun salinan Akad Pembiayaan *Murabahah* tersebut tidak diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat setelah Penggugat memintanya kepada Tergugat I, hal tersebut dapat dikatakan sebagai pelanggaran terhadap Pasal 4 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen; Maka sesuai dengan Pasal 6 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen tersebut Penggugat dapat mengajukan gugatan sengketa konsumen dan atau mengadakan halnya kepada Badan Perlindungan Konsumen (BPK) sebagaimana diatur dalam Pasal 31 sampai dengan Pasal 43 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, dan pertimbangan selebihnya sengketa hal ini bukan menjadi kewenangan Pengadilan Agama;

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka alasan pertama Penggugat tersebut tidak dapat dibenarkan;

Alasan kedua:

Bahwa Pelelangan tidak didahului adanya somasi oleh Tergugat I kepada Penggugat;

Alasan tersebut dipertimbangkan oleh Majelis sebagai berikut:

1. Bahwa somasi atau pernyataan lalai (*ingebrekestelling*) diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata. Yaitu teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Timbulnya somasi disebabkan debitur tidak memenuhi prestasinya sesuai dengan yang diperjanjikan;
2. Bahwa kedudukan somasi setelah adanya wanprestasi bukanlah wajib (*imperatif*) tetapi bersifat anjuran, dalam arti walaupun tidak terdapat somasi bila terdapat bukti adanya wanprestasi, maka tuntutan atas pemenuhan hak dapat dilakukan;
3. Bahwa walaupun terdapat somasi kepada Penggugat sekalipun, maka somasi tidak berguna lagi bagi Penggugat, karena Penggugat secara implisit telah mengakui bahwa setelah terjadinya musibah usahanya tidak dapat berjalan sehingga Penggugat macet dan tidak dapat mengansur pinjaman;
4. Bahwa somasi sebagai suatu tegoran, lazimnya dilakukan sebelum terwujudnya wanprestasi;
5. Bahwa terlebih dari itu, berdasarkan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5.1. Bukti TI.4A; berupa fotocopy surat Peringatan Tunggakan Pembiayaan I (Somasi I) Nomor 010/MMR-TJG/SP1/0314, tanggal 13 Maret 2014;
- 5.2. Bukti TI-4B berupa fotokopi surat Peringatan Tunggakan Pembiayaan II (Somasi II) Nomor 010/MMR-TJG/SP1/0414, tanggal 02 April 2014, dan
- 5.3. Bukti TI-4C, berupa fotokopi Surat Peringatan Tunggakan Pembiayaan III (Somasi III) Nomor 010/MMR-TJG/SP3/0414, tanggal 11 April 2014, membuktikan bahwa Tergugat I telah menyampaikan somasi kepada Penggugat;

Berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut, alasan kedua Penggugat tersebut tidak dapat dibenarkan;

Alasan ketiga;

Bahwa pelelangan tidak didahului adanya Penetapan Pengadilan tentang adanya wanprestasi bagi Penggugat;

Alasan tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Bahwa bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Tergugat II yaitu bukti::
 - 1.1. Bukti T.II-4 berupa fotokopi Surat Permohonan Lelang, Nomor 001/BNISy/MMR/03/15, tanggal 16 Maret 2015, yang diajukan oleh PT. Bank BNI Syariah Mikro Mataram kepada Tergugat II (KPKNL), dihubungkan dengan bukti TI-3 (Sertipikat Hak Tanggungan) membuktikan adanya permohonan lelang Hak Tanggungan yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II;
 - 1.2. Bukti TII-3A, berupa fotokopi Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 30 Maret 2015, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BNI Syariah Mikro Mataram, membuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang atas obyek Hak Tanggungan atas nama Penggugat;
 - 1.3. Bukti TII-3B berupa fotokopi Pengumuman Lelang pada Surat Kabar Harian Lombok Post tanggal 14 April 2015 halaman 4 sebagai Pengumuman Lelang kedua, membuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang atas obyek Hak Tanggungan atas nama Penggugat;
 - 1.4. Bukti TII-1 berupa Fotokopi Risalah Lelang Nomor 163 / 2015, tanggal 28 April 2015, membuktikan bahwa Tergugat II (KPKNL) Mataram telah melakukan pelelangan atas Obyek Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 164 /2014 tanggal 26



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2014 secara benar dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

2. Bahwa adanya wanprestasi, tidak perlu penetapan khusus dari Pengadilan (Hakim), akan tetapi dianggap cukup jika nyata unsur-unsur tidak terpenuhinya suatu prestasi yang telah diperjanjikan; yaitu bisa terjadi karena:
 - a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
 - b. Terlambat memenuhi prestasi;
 - c. Memenuhi prestasi secara tidak baik;
3. Bahwa dalam persidangan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Para Tergugat, yaitu bukti T1,1, berupa fotokopi Perjanjian Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 00032/870/04/2013 tanggal 05 Maret 2013, dan lampirannya berupa Detail Jadwal Angsuran, membuktikan bahwa Penggugat mempunyai kewajiban kepada Tergugat I untuk membayar angsuran pada setiap bulannya sebesar Rp. 2.238.889,-
4. Bahwa dalam persidangan sebagaimana diakui oleh Penggugat dan dibuktikan pula dengan bukti P-1 membuktikan bahwa sejak bulan Maret 2014, Penggugat telah tidak mampu lagi memenuhi tagihan Tergugat I untuk mengangsur hutang pembiayaan dalam Akad Murabahah yang telah diterima Penggugat pada setiap bulan sebesar Rp. 2.241.389,-;

Maka berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pelelangan dilakukan oleh Para Tergugat sebagai lelang yang melanggar hukum tidak beralasan; Oleh karena itu alasan ketiga Penggugat tersebut haruslah ditolak;

Alasan keempat:

Bahwa pelelangan dilakukan oleh Para Tergugat sebelum kewajiban pengembalian pinjaman Pembiayaan *Murabahah* jatuh tempo;

Alasan tersebut dipertimbangkan oleh Majelis sebagai berikut;

1. Bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas, bahwa sikap wanprestasi dalam suatu perjanjian, bisa terjadi Tidak memenuhi prestasi sama sekali; dan atau terlambat memenuhi prestasi dan atau memenuhi prestasi secara tidak baik;
2. Bahwa sebagaimana bukti T1,1, berupa fotokopi Perjanjian Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 00032/870/04/2013 tanggal 05 Maret 2013, dan lampirannya berupa Detail Jadwal Angsuran, membuktikan bahwa Penggugat mempunyai kewajiban kepada Tergugat I untuk membayar angsuran pada setiap bulannya sebesar Rp. 2.238.889,- maka dengan adanya ketidak mampuan Penggugat untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar angsuran yang diperjanjikan, maka Penggugat terbukti telah wanprestasi;

3. Bahwa maka walaupun Tergugat I tidak bersabar untuk menunggu sampai pada masa angsuran terakhir yang diperjanjikan yaitu bulan Maret 2016, maka tidak dapat menutup hak Tergugat I untuk mengajukan pelaksanaan lelang atas Hak tanggungan yang ada pada Tergugat I;

Maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, alasan keempat Penggugat tidak berdasarkan atas hukum, karenanya haruslah ditolak;

Alasan kelima:

Bahwa Tergugat I tidak pernah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melunasi sisa hutangnya;

Alasan Penggugat tersebut dipertimbangkan oleh Majelis sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan bukti;
 - 1.1. Bukti TI.4A; berupa fotocopy surat Peringatan Tunggakan Pembiayaan I (Somasi I) Nomor 010/MMR-TJG/SP1/0314, tanggal 13 Maret 2014;
 - 1.2. Bukti TI-4B berupa fotokopi surat Peringatan Tunggakan Pembiayaan II (Somasi II) Nomor 010/MMR-TJG/SP1/0414, tanggal 02 April 2014, dan
 - 1.3. Bukti TI-4C, berupa fotokopi Surat Peringatan Tunggakan Pembiayaan III (Somasi III) Nomor 010/MMR-TJG/SP3/0414, tanggal 11 April 2014, membuktikan bahwa Tergugat I telah menyampaikan somasi kepada Penggugat;

Membuktikan bahwa Penggugat telah ditegor oleh Tergugat I untuk memenuhi kewajibannya membayar angsuran kepada pihak Tergugat I, oleh karena itu alasan kelima Penggugat tersebut tidak benar, karenanya haruslah ditolak;

Alasan keenam:

Bahwa pelelangan dilakukan atas suatu obyek Hak Tanggungan, dimana Pemberi Kuasa Hak Tanggungan (Amaq Kayan) sekaligus sebagai pemilik obyek, telah meninggal dunia, sehingga Pembebanan Hak Tanggungan telah berakhir dan harus diperbaharui lagi dengan melibatkan seluruh ahli-waris Amaq Kayan;

Alasan Penggugat tersebut dipertimbangkan oleh Majelis sebagai berikut;

1. Bahwa dalam Pasal 15 ayat (2) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Secara tegas telah disebutkan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).

2. Bahwa di dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) senantiasa terdapat klausula yang berbunyi "

"Kuasa ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggaldst".

3. Bahwa SKMHT hanya dapat berakhir karena sebagai berikut :

3.1. Telah dilaksanakannya kuasa tersebut yaitu telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APH) oleh penerima kuasa;

3.2. Terlampauinya jangka waktu SKMHT, sesuai yang disebutkan di dalam pasal Pasal 15 (3) dan (4) UU - Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 yaitu:

3.2.1. 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar seperti (Sertifikat Hak Milik, SHGB, SHGU dan Hak Pakai).

3.2.2. 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar (tanah yang belum bersertifikat).

3.2.3. Sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan yaitu khusus untuk jenis-jenis Kredit Usaha Kecil dengan plafond tidak melebihi Rp. 50 juta diantaranya Kupedes (PMNA No.4/1996)

4. Bahwa dalam hal alasan Penggugat bahwa Pembebanan Hak Tanggungan harus berakhir dengan meninggalnya Amaq Kayan (Pemberi Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan) ini, ada kemungkinan kesalah pahaman Penggugat dalam memahami ketentuan pasal 1813 BW yang mengatur tentang Kuasa Umum, yang menegaskan bahwa dengan meninggalnya salah satu pihak (pemberi kuasa dan penerima kuasa) dengan sendirinya surat kuasa berakhir Demi Hukum; Hal ini perlu Majelis jelaskan kepada para pihak sebagai berikut:

4.1. Bahwa pasal 1813 BW tersebut adalah aturan umum yang tidak dapat diberlakukan dalam Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT), karena pasal 1813 BW tersebut merupakan aturan umum tentang kuasa (*lex generaly*) sedangkan hal Hak tanggungan diatur sendiri sebagai aturan khusus (*lex spesialis*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.2. Bahwa selain itu pasal 1813 BW tersebut dimaksudkan mengatur hubungan hukum antara Pemberi Kuasa dengan Penerima Kuasa; Dengan kata lain, jika Penerima Kuasa belum menjalankan/mengeksistensikan kuasanya, maka dengan meninggalnya salah satu pihak (pemberi kuasa atau penerima kuasa) maka Surat Kuasa gugur dan tidak bisa diganti oleh ahli warsinya;

Hal ini sangat berbeda dengan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan, jika Penerima Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) telah mengeksistensikan kuasanya pada pihak ketiga, maka walaupun dengan meninggalnya Pemberi Kuasa atau Penerima Kuasa, Hak Tanggungan yang telah eksis tetap mengikat dan tidak dapat dikatakan sebagai berakhir ;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis berpendapat bahwa alasan keenam Penggugat tidak berlandaskan hukum, karenanya haruslah ditolak;

Menimbang selanjutnya, bahwa Tergugat III sebagai pembeli Obyek Hak Tanggungan melalui lelang dihadapan pejabat umum, harus diakui sebagai pembeli yang iktikat baik, maka karenanya hak-haknya harus dilindungi, sehingga pembelian tersebut tidak dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya pada petitum nomor 2 Penggugat memohon agar Pengadilan menyatakan bahwa Amaq Kayan (orang tua Penggugat) meninggal dunia tanggal 15 Mei 2013;

Permohonan tersebut Majelis pertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa tentang kematian Amaq Kayan selaku Pemberi Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan tanggal 15 Mei 2013 tersebut adalah fakta, karena tidak dibantah oleh Para Tergugat, akan tetapi hal tersebut tidak perlu dinyatakan dalam putusan karena tidak ada kaitan dan urgensinya sama sekali dengan sengketa ini;

Menimbang selanjutnya:

- Bahwa dalam putusan ini Majelis ingin mengetengahkan nasihat-nasihat kepada para pihak, walaupun hal ini tidak lazim dicantumkan dalam putusan Pengadilan; Karena berdasarkan fenomena sosial (bukan fakta) masyarakat pelaku ekonomi syari'ah masih banyak yang tidak memahami esensi dan tujuan sistem ekonomi syari'ah, sehingga dalam implementasinya ekonomi syari'ah tidak jauh berbeda dengan sistem ekonomi konvensional, dan;
- Bahwa berdasarkan fenomena sosial, banyak debitur penerima pembiayaan dalam akad syari'ah yang disertai dengan Pembebanan Hak Tanggungan, menjerit karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga lelang Hak Tanggungan sangat rendah dari harga yang wajar, sehingga sangat merugikan debitur penerima pembiayaan, nasihat tersebut adalah;

1. Dahulukan substansial dari pada formal;

Bahwa pada dasarnya semua akad syari'ah tidak berbasis bunga, sehingga semestinya tidak ada pengaruh waktu. Akan tetapi dalam sengketa ini, Tergugat I sangat ketat berpegang teguh dengan waktu yang diperjanjikan dengan Penggugat; sehingga Tergugat I terkesan tidak memberikan tangguh kepada Penggugat untuk dapat melunasi tunggakan hutangnya sampai pada akhir pelunasan yang diperjanjikan yaitu sampai 05 Maret 2016;

Bukankah dalam Al Qur'an Surat Al Baqarah ayat 280 mengajarkan bahwa bilamana si berhutang mendapatkan kesulitan, hendaklah ia diberikan tangguh :



Artinya: *Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia kelapangan"*

Moral etis yang terkandung dalam ayat tersebut mengajarkan kepada kreditur dalam hal ini Bank BNI Syari'ah, agar lebih leluasa untuk memberikan tangguh kepada debitur (Penggugat) yang tengah mendapatkan kesulitan, bukankah Bank BNI Syari'ah selaku kreditur telah mendapatkan jaminan pelunasan dari Penggugat atas dasar agunan yang telah diletakkan oleh Penggugat dalam bentuk Pembebanan Hak Tanggungan;

2. Dahulukan sikap toleransi, keluwesan dan keramahtamahan dari pada hanya sekedar keuntungan;

Artinya, bahwa sistem Ekonomi Syari'ah berbeda dengan sistem ekonomi konvensional; Bisnis secara Syari'ah, bukan sekedar memperoleh keuntungan materi semata, tetapi juga menjalin hubungan harmonis yang pada gilirannya menguntungkan kedua belah pihak, karenanya kedua belah pihak yang terlibat dalam suatu akad harus mengedepankan toleransi, keluwesan dan keramahtamahan; Bentuknya antara lain memberi toleransi dalam batas-batas yang wajar, tidak menarik keuntungan yang melampaui batas kewajaran sehingga kedua belah pihak yang bertransaksi merasa puas dan merasa tidak dirugikan;

Memang benar, fungsi Bank sebagai lembaga intermediasi dalam kaitannya dengan pentingnya tanggung jawab bagi pihak nasabah dengan menerapkan prinsip Good



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Corporate Governance dan prinsip kehati-hatian untuk meminimalisasi resiko yang mungkin timbul dari *moral hazard*, tetapi dalam kasus ini, jika benar apa yang didalilkan Tergugat II (KPKNL), bahwa pada permohonan lelang pertama, Tergugat I memasang harga limit lelang atas Obyek Hak Tanggungan dalam sengketa ini seharga Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta), sedangkan pada permohonan untuk lelang kedua dengan Suratnya Nomor 001/BNISy/MMR/03/2015, tanggal 16 Maret 2016, Tergugat I menurunkan harga limit lelang secara drastis dengan harga sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) sehingga harga pelelangan terkesan hanya sekedar untuk menutup sisa tunggakan Penggugat kepada Penggugat, yaitu sebesar Rp. 58.276.000,-;

Oleh karena itu bila dicermati secara sensitif, sebenarnya yang menjadikan keberatan Penggugat adalah harga lelang obyek Hak Tanggungan yang Penggugat jaminkan terlalu rendah dan jauh dari harga yang wajar;

Bahwa dalam hal yang demikian untuk menyelesaikan secara adil, toleran dan luwes, sebenarnya Undang Undang Hak Tanggungan telah memberikan solusi, sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Hak Tanggungan mengamanatkan; *"Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak*;

Seharusnya petunjuk dalam pasal 20 ayat (2) ini yang perlu ditempuh oleh Tergugat I untuk ditawarkan kepada Penggugat, agar Penggugat tidak merasa terlalu dirugikan, pada hal niat awal Tergugat I adalah ingin membantu Penggugat agar ekonomi Penggugat dapat tumbuh dan berkembang; Dengan detindakan Tergugat I yang demikian tujuan Tergugat I untuk membantu Penggugat malah menjadi sebaliknya ;

3. Bahwa perbedaan mendasar Sitem Ekonomi Syari'ah (Islam) dengan Ekonomi Konvensional ialah terletak pada dasar pelaksanaannya;

Bahwa Islam mengajarkan dalam melakukan aktifitas ekonomi selalu didasarkan pada prinsip keadilan (*al-'adalah*), rela sama rela (*an-taradli*), saling menguntungkan dan tidak saling merugikan (*la dharara wa laa dhirara*);

Bahwa semula tujuan utama Tergugat I (Bank BNI Syari'ah) adalah ingin membantu Penggugat agar Penggugat mendapatkan modal sehingga ekonomi Penggugat dapat tumbuh lebih baik dari sebelumnya dengan skim akad *murabahah*, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berarti saling menguntungkan (*Deferred Paymen Sale*) yaitu suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut dan tingkat keuntungannya (*margin*) yang diinginkan;

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* (Bank Syariah) dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual-beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib-al-mal* dan pengembaliannya secara tunai atau angsur;

Dari pengertian diatas akad *murabahah* sebenarnya akad jual-beli. Maka kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I bahwa Penggugat dapat membayar harga dari Bank secara mengangsur selama 36 bulan a Rp. 2.241.389,- harus dipandang sebagai upaya memberikan kemudahan bagi Penggugat, karenanya sepatutnya Penggugat diberikan tangguh sampai pada berakhirnya tempo angsuran;

Dengan kata lain dalam Akad *Murabahah* yang pembayaran harganya dengan cara angsur, hendaknya pihak Bank Syari'ah memberikan tangguh pada nasabah sampai pada batas terakhir jadwal pemenuhan hutang;

4. Bahwa ke depan Bank Syari'ah dalam menjalankan akad syari'ah, agar lebih luwes sebagaimana luwesnya syari'at Islam dalam menyelesaikan sengketa dengan rekanan syari'ahnya, agar Akad-akad Syari'ah tidak terkesan sama dengan perikatan perdata konvensional; Oleh karena itu dalam kasus-kasus yang bertalian dengan Ekonomi Syari'ah, Bank Syari'ah perlu merujuk ketentuan-ketentuan Hukum Ekonomi Syari'ah sebagaimana diatur oleh Kompilasi Hukum Ekonomi Syaria'ah (KHES); Misal dalam Pasal 124 ayat (2) dan (3) KHES disebutkan, bahwa dalam hal pembeli mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan, maka ia dapat memberi keringan. Keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatas dapat diwujudkan dalam bentuk konversi dengan membuat akad baru dalam penyelesaian kewajiban;

Bahwa dalam Pasal 125 dan Pasal 126 KHES secara lengkap mengatur tentang konversi pada akad *murabahah*;

Dalam kasus ini Bank Syari'ah sebagai kreditur terkesan lebih cenderung menggunakan standar praktek ekonomi konvensional secara ketat menggunakan kriteria *wanprestasi* sebagaimana diatur dalam BW sebagai dasar permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan pemenuhan piutangnya kepada Penggugat dengan mengabaikan ketentuan *akad murabahah* sebagaimana diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syaria'ah (KHES);

5. Bahwa kepada Penggugat selaku debitur, bila memang menemui kendala dalam mengembalikan pembiayaannya kepada Bank Syari'ah, hendaklah aktif silaturahmi mengkomunikasikan permasalahannya kepada krediturnya, sehingga terkesan sebagai debitur yang beriktikad baik;

Menimbang, bahwa dari seluruh nasihat-nasihat dan pertimbangan-perimbangan diatas dapatlah ditarik suatu kesimpulan bahwa lelang atas Hak Tanggungan Nomor 511/2014, yang dijalankan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I dan dimenangkan oleh Tergugat III, dilakukan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku sehingga sah secara hukum, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pihak yang kalah maka sebagaimana diatur dalam Pasal 192 ayat (1) RBg, Jo. Pasal 89 Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan dengan Undang Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Peradilan Agama, biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat, ketentuan Pasal 49, Pasal 50 Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Peradilan Agama jo. Pasal 162 RBg. dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.941.000,- (satu juta sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah dijatuhkan putusan ini pada hari Selasa, tanggal 06 Juni 2016 Masehi, bertepatan dengan tanggal 01 Ramadhan 1437 Hijriyah, oleh kami **Drs. H. Abd. Salam, S.H. M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan didampingi oleh **Drs. Faisal, M.H.**, dan **Dra. Khafidatul Amanah, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Fitriyah, SH. MH.** sebagai Panitera Pengganti putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



Drs. Faisal, M.H.

Drs. H. Abd. Salam S.H. M.H

Dra. Khafidatul Amanah, S.H.

Panitera Pengganti

Fitriyah, S.H., M.H.