



P U T U S A N

Nomor 4/Pdt.Bth/2022/PN Mrs

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Maros yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Hj. Haliaty, lahir di Pangkep tanggal 7 Juli 1962, Umur 59 tahun, Jenis kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan wiraswasta, agama Islam, bertempat tinggal di BTN Griya Maros Indah Blok D6 Nomor 5 RT 006/RW.007, Kel. Bontoa Kec. Mandai, Kab. Maros Provinsi Sulawesi Selatan NIK 7309014707620002, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muh. Hasbi Iqbal S.H dan Abdullah Jalil, S.H beralamat di Jl Seroja No 137 Kelurahan Pacongong Kecamatan Paleteang Kabupaten Pinrang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Desember 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maros Nomor 16/SK/Pdt/Hk/I/2022/PN Mrs tanggal 13 Januari 2022 untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembantah**;

Lawan:

Direktur Utama PT. Permodalan Nasional Madani (PNM) Persero Tbk Di Jakarta cq. Kepala Kantor Wilayah PT. PNM (Persero) Tbk Di Makassar, cq. PT. PNM (Persero) Tbk Cabang Makassar cq. PT. PNM (Persero) Tbk Cabang Maros, berkedudukan di Jalan Poros Maros-Makassar, Kel. Pettuadae, Kec. Taroadi, Kab. Maros Provinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alphasiddha Yuliantana, Rizky Sepriandi, Rico Mangiringi Purba, Gita Diana Sari, Riadi, Falaki Kartono Muhammad, Indri Kinasih Khameswary, Adee Fauziah, M. Amri A dan Umar masing-

Halaman 1 dari 29 Putusan Nomor 4/Pdt.Bth/2022/PN Mrs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing sebagai karyawan PT. Permodalan Nasional Madani berdasarkan surat kuasa Nomor SKU-003/PNM-MKS/I/22 tanggal 14 Januari 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maros Nomor 26/SK/Pdt/Hk/II/2022/PN Mrs, tanggal 7 Februari 2022 dan Surat tugas Nomor ST-003/PNM-MKS/I/22 tanggal 14 Januari 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbantah**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maros pada tanggal 13 Januari 2022 dalam Register Nomor 4/Pdt.Bth/2022/PN Mrs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Duduknya Perkara:

1. Bahwa pelawan adalah nasabah (debitur) dari Terlawan dalam hal ini PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Tbk Cabang Makassar Cq. Cabang Maros disingkat PT. PNM Cab. Makassar Cq. Cab. Maros dengan perjanjian-perjanjian kredit yang telah disepakati oleh para pihak yang mana perjanjian itu disimpan oleh Terlawan;
2. Bahwa Pelawan adalah pemilik objek sengketa dalam perkara ini yang telah dilelang oleh terlawan tidak sesuai aturan hukum yang berlaku dan sarat komplic interest pribadi-pribadi karyawan terlawan yang terlibat dan pihak lain yang terlibat;
3. Bahwa lelang tersebut tidak memenuhi asas publisitas, asas akuntabilitas, asas keterbukaan informasi publik, dan lain sebagainya;
4. Bahwa dalam perlawanan eksekusi ini yang menjadi objek Perkara adalah:
 - *Sebidang tanah dengan luas 112 M2 berikut bangunan di atasnya sesuai dengan sertifikat SHM No. 00738/Kel. Bontoa tercatat an. Haliaty Kamaruddin, terletak di Kel. Bontoa, Kec. Mandai, Kab. Maros, Propinsi Sulawesi Selatan. Dengan batas-batas sebagai berikut:*
Sebelah Barat : Tanah Bangunan Puang Sikki;

Halaman 2 dari 29 Putusan Nomor 4/Pdt.Bth/2022/PN Mrs



Sebelah Utara : Jalan Komplek;
Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan Pak Lukman;
Sebelah Selatan : Tanah dan Bangunan Bu Indri;

5. Bahwa pelawan mengambil kredit kepada Terlawan pada bulan februari tahun 2019 untuk jangka waktu 48 bulan dengan pokok kredit Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dan mulai macet membayar angsuran setelah 7x membayar angsuran yakni sebesar 5.516.000 per bulan;
6. Bahwa Terlawan telah melakukan lelang atas objek perkara dalam perkara ini dan telah laku terjual pada tanggal 30 Juli 2021, tanpa meminta persetujuan kepada pelawan sebagai pemilik objek jaminan dan dilakukan tidak menurut hukum yang berlaku antara lain harganya sangat murah, tidak sesuai prosedur yakni tidak ada pemberitahuan lelang kepada pelawan, dan tidak sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku tentang eksekusi hak tanggungan;
7. Bahwa pelawan mengetahui rumahnya dilelang sesuai surat pemberitahuan dari terlawan nomor: S-210/PNM-MKS/VII/2021 tanggal 31 Juli 2021, namun setelah anak pelawan bernama ibu Diana datang kepada terlawan untuk menanyakan siapa pembelinya justru tidak mau diberitahukan oleh pegawai Terlawan. Oleh karenanya pelawan sangat keberatan dan curiga dengan pihak-pihak yang terlibat lelang tersebut dan lelang tersebut sangat merugikan pelawan;
8. Bahwa para pelawan merasa sangat dirugikan dengan proses lelang tersebut dan menduga terjadi banyak penyimpangan dalam proses lelang tersebut diantaranya objek jaminan tersebut dijual dengan harga yang sangat murah yakni seharga Rp. 220.000.000 (dua ratus dua puluh juta rupiah). Dan pelawan berpendapat bahwa harga pasar dari objek gugatan saat ini tahun 2021 adalah Rp. 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah) dan nilai jual lelangnya seharusnya minimal Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) sehingga dengan melihat nilai jual lelang tersebut dan dibandingkan nilai yang seharusnya terdapat selisih kerugian dari pelawan kurang lebih yakni Rp. 480.000.000 (empat ratus delapan puluh juta rupiah);
9. Bahwa membandingkan nilai limit lelang tanggal 22 Oktober 2020 yakni sebesar Rp. 878.000.000, kemudian nilai limit lelang tanggal 08 Juli 2021 sebesar Rp. 350.000.000 dan nilai jual lelang pada tanggal 30 Juli 2021 yakni Rp. 220.000.000, jelas terlihat bahwa ada kecurangan dalam proses

Halaman 3 dari 29 Putusan Nomor 4/Pdt.Bth/2022/PN Mrs



lelang tersebut, seharusnya secara normal nilai ekonomi tanah dan bangunan itu meningkat bukan stagnan (tetap) apalagi menurun. dan ini tidak logis secara teori ilmu ekonomi tanah dan bangunan karena seharusnya nilai jualnya lebih tinggi, sehingga patut diduga ada pelanggaran atau perbuatan melawan hukum yang terjadi dalam menetapkan nilai jual lelang tersebut. Sehingga dari perbandingan harga ini terdapat indikasi bahwa oknum pegawai Terlawan bekerjasama dengan pembeli lelang dan pihak lain yang terlibat mencari keuntungan secara pribadi dengan menjual murah barang milik pelawan tersebut;

10. Bahwa pelawan masih memiliki itikad baik untuk melunasi utangnya kepada terlawan terbukti bahwa pelawan bersedia menjual rumahnya tersebut tapi dengan harga yang masuk akal bukan dengan harga sangat murah dan masih bersedia mengangsur dengan jumlah tertentu;
11. Bahwa sebagai itikad baik pelawan, pada prinsipnya pelawan tidak keberatan untuk menjual objek perkara selama harganya masuk akal dan disepakati dengan pelawan sebagai pemilik objek perkara a quo. Namun karena harganya sangat murah dan dilakukan tidak menurut hukum maka pelawan sangat keberatan karena merasa dirugikan sekali dan tidak menerimanya.
12. Bahwa menurut pelawan, eksekusi lelang harus berdasarkan prosedur Eksekusi Hak Tanggungan yakni UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (disingkat UUHT), yang mana dalam hal ini prosedurnya adalah terlebih dahulu harus ada gugatan wanprestasi dari pemegang Hak Tanggungan dan Pemegang sertifikat jaminan Hak Tanggungan, kemudian harus ada penyitaan objek Hak Tanggungan dari jurusita Pengadilan Negeri setempat atas perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat, kemudian setelah ada putusan *incraht* baru penetapan lelang eksekusi oleh ketua Pengadilan Negeri setempat untuk dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan;
13. Bahwa pelawan berpendapat bahwa eksekusi yang telah dilaksanakan terlawan tersebut tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku baik formil maupun materil atau bertentangan dengan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) pasal 26 aturan peralihan mengatur bahwa proses eksekusi lelang objek Hak Tanggungan sama dengan eksekusi Hipotik yakni harus dengan fiat pengadilan (sesuai pasal 224 HIR atau



pasal 258 Rbg) artinya pelelangan atas objek HT tersebut seharusnya dilakukan dengan fiat pengadilan atau perintah ketua Pengadilan Negeri setempat;

14. Bahwa terlawan belum melakukan upaya penagihan secara maksimal sebelum melakukan eksekusi lelang sebagaimana diatur dalam Surat Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 antara lain : (1). Penjadwalan kembali (rescheduling) yang terdiri dari : Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang, (2). Persyaratan kembali (reconditioning) termasuk penyertaan modal sementara, Penataan kembali (restructuring) termasuk pengurangan angsuran, pengurangan pokok, penghapusan piutang, hapus buku, hapus tagih, dan terakhir baru dilakukan eksekusi agunan. Artinya eksekusi lelang tersebut prematur dan cacat formil dan materil. Beberapa kali pelawan meminta dilakukan pembinaan dan restrukturisasi akan tetapi tidak ditanggapi oleh terlawan mengingat saat ini masa pandemi ekonomi lesu/krisis seharusnya bukan dilakukan lelang tapi dilakukan relaksasi atau restrukturisasi atau memberikan kesempatan kepada pelawan untuk menjual sendiri asetnya tanpa melalui proses lelang eksekusi;
15. Oleh Karena lelang eksekusi tersebut cacat secara formil dan materil atau tidak berdasarkan Hukum yang berlaku yakni UUHT jo. HIR/Rbg, maka lelang eksekusi tersebut mohon untuk dibatalkan atau dinyatakan tidak sah atau tidak berharga secara hukum, dan semua proses hukum yang mengikutinya juga tidak sah atau tidak berharga secara hukum;
16. Bahwa berbagai peristiwa hukum yang dialami oleh pelawan sejak dilelang eksekusi sampai dengan pengajuan gugatan perlawanan eksekusi ini ke Pengadilan Negeri Maros, telah menyebabkan kerugian kepada pelawan baik secara materil maupun secara immaterial;
17. Bahwa kerugian yang dialami pelawan secara keseluruhan ditaksir Rp. 1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) yang mana terbagi menjadi kerugian secara materil ditaksir sebesar Rp. 800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) yakni terbagi kerugian Rp. 480.000.000 (empat ratus delapan puluh juta rupiah), hal ini terjadi karena objek jaminan pelawan dijual dengan harga murah dari harga wajarnya yang seharusnya dijual dengan harga minimal Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) akan tetapi Terlawan menjualnya hanya dengan harga Rp. 220.000.000 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan ditambah pelawan harus mengeluarkan biaya sebagai upaya perlawanan terhadap tindakan lelang



eksekusi yang dilakukan terlawan tersebut yang seharusnya tidak dikeluarkan seandainya tidak terjadi hal tersebut mulai dari biaya pengurusan perkara dan biaya lainnya ditaksir Rp. 320.000.000 yang saat ini sedang berjalan baik di dalam atau di luar pengadilan dan kerugian secara immateril ditaksir sekitar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) akibat dipermalukan sama tetangga, keluarga, dan teman serta rekan bisnis pelawan dan oleh karenanya pelawan kehilangan kepercayaan dari rekan bisnisnya, keluarga, teman, dan relasinya yang lain;

18. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia, maka pelawan memohon kepada majelis hakim yang menangani perkara ini agar meletakkan sita jaminan atas objek gugatan dimaksud sehingga tidak dipindahtangankan oleh terlawan dan pembeli lelang.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka pelawan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Maros cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Primer :

1. Menyatakan bahwa pelawan adalah pelawan yang baik dan benar.
2. Mengabulkan gugatan perlawanan pelawan untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo yang telah dilaksanakan oleh Terlawan tersebut tidak sah menurut hukum begitu pula seluruh tindakan hukum yang mengikutinya;
4. Memerintahkan kepada terlawan untuk mengembalikan hak-hak pelawan atas objek perkara a quo seperti semula sama saat sebelum lelang eksekusi HT dilaksanakan;
5. Memerintahkan kepada terlawan untuk memulihkan kembali hak-hak pelawan atas objek perkara a quo dan memulihkan kembali nama baik pelawan;
6. Menyatakan Memulihkan kembali hak-hak dan nama baik pelawan akibat pelaksanaan lelang eksekusi tersebut atas objek a quo;
7. Menghukum terlawan untuk membayar ganti kerugian kepada pelawan sebesar Rp. 1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) yang terdiri dari kerugian materil ditaksir sebesar Rp. Rp. 800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) dan kerugian immateril ditaksir sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah);
8. Memerintahkan kepada terlawan untuk membayar ganti kerugian tersebut kepada pelawan sesaat dan seketika setelah keputusan berkekuatan hukum tetap;



9. Menyatakan bahwa sita jaminan yang diletakkan atas objek perkara a quo adalah sah dan berharga menurut hukum;
10. Memerintahkan kepada para pihak untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini;
11. Memerintahkan kepada terlawan untuk membayar biaya perkara ini;

Subsider:

Atau jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pembantah diwakili oleh kuasanya yang bernama Abdullah Jalil, S.H dk, tersebut datang menghadap di persidangan demikian pula Terbantah diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama Umar dkk., tersebut datang menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nasrul Kadir, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Maros, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Maret 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat bantahan Pembantah tersebut, dimana Kuasa Pembantah tekah mengajukan perubahan yakni pada halaman 3 poin 10 yang tertulis pelawan dihilangkan/dicoret dan diganti Terlawan dan pada halaman 5 poin 7 penulisan Rp ada dua dihilangkan/dicoret;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut, Terbantah memberikan jawaban pada tanggal 20 April 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Sebelumnya **Terlawan** menerangkan sebagai berikut:

1. Bahwa **Terlawan** menolak seluruh dalil **Perlawanan**, kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh **Terlawan**;
2. Bahwa **Terlawan** akan menanggapi dalil **Perlawanan** yang menyangkut kepentingan **Terlawan**;
3. Bahwa **Terlawan** mohon agar **Eksepsi** dan **Pokok Perkara** dibawah ini dianggap dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan;



Selanjutnya **Terlawan** menyampaikan tanggapan atas **Perlawanan Pelawan** dengan dalil dan dasar hukum sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. PENGADILAN NEGERI MAROS TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO, KARENA MERUPAKAN KEWENANGAN BADAN ARBITRASE SYARIAH NASIONAL (BASYARNAS) DAN PENGADILAN AGAMA MAROS (EXCEPTIO ABSOLUTE COMPETENCY)

1. Bahwa hubungan hukum antara **Pelawan** dan **Terlawan** adalah berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Jual Beli dengan Harga Beli sebesar Rp 150.000.000,00 (*seratus lima puluh juta rupiah*), ditambah margin keuntungan sebesar Rp 114.480.000,00 (*seratus empat belas juta empat ratus delapan puluh rupiah*) sehingga Harga Jual seluruhnya menjadi sebesar Rp 264.480.000,00 (*dua ratus enam puluh empat juta empat ratus delapan puluh rupiah*) dengan jangka waktu Pembiayaan selama 48 (*empat puluh delapan*) bulan sebagaimana tertuang di dalam Akad Jual Beli – *Murabahah* No. 009/ULS-MROS/PP-MRB/II/2019 tanggal 26 Februari 2019 yang dilegalisasi oleh Ny. Dra. Andi Nurbaya Mohadi, SH., M.Kn., Notaris di Kota Maros (“**Akad Jual Beli**”);
2. Bahwa berdasarkan **Akad Jual Beli**, **Pelawan** dengan **Terlawan** telah menyepakati penyelesaian sengketa atau perselisihan sehubungan dengan perjanjian tersebut melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) atau Pengadilan Agama Maros, sebagaimana tertuang di dalam ketentuan Pasal 10 **Akad Jual Beli**, yang menyatakan:

“Pasal 10

Penyelesaian Sengketa

1. Para Pihak sepakat dalam hal terdapat sengketa atau perselisihan yang ada hubungannya dengan Akad ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai, maka akan diselesaikan melalui dan menurut prosedur peraturan **Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)** dimana putusan BASYARNAS merupakan putusan final dan mengikat Para Pihak;
2. Pemilihan prosedur penyelesaian sengketa dimaksud dalam ayat 1 tersebut diatas, tidak mengurangi hak **PENJUAL** berdasarkan pertimbangannya sendiri, untuk menyelesaikan sengketa atau perselisihan tersebut melalui Proses **Pengadilan Agama Maros** dimana sengketa terjadi dalam wilayah Negara Republik Indonesia.” ;



3. Bahwa kedudukan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dalam menyelesaikan suatu sengketa ditegaskan dalam Undang-Undang RI No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (“UU Arbitrase”) sebagaimana Pasal 1 ayat (1,3), Pasal 3, Pasal 7 dan Pasal 11, sebagai berikut:

“Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. *Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa;*
3. *Perjanjian arbitrase adalah suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa;*

Pasal 3

Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase;

Pasal 7

Para Pihak dapat menyetujui suatu sengketa yang terjadi atau yang akan terjadi antara mereka untuk diselesaikan melalui arbitrase;

Pasal 11

- (1) *Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri;*
 - (2) *Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan didalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini;”;*
4. Bahwa “Yurisprudensi Tetap” Mahkamah Agung telah menggariskan suatu **Kaidah Hukum** bahwa “*Clausula Arbitrase*” yang ada didalam suatu perjanjian, adalah termasuk wewenang absolut dari Badan Arbitrase, sehingga Hakim Peradilan Umum karena jabatannya harus menyatakan dirinya “tidak berwenang” untuk mengadili gugatan tersebut. Arbitrase sebagai “*Extra Yudical*” yang lahir dari “*Clausula Arbitrase*” dari suatu perjanjian mempunyai *legal effect*



yang memberikan kewenangan absolut kepada Badan Arbitrase untuk menyelesaikan sengketa yang timbul dari Perjanjian berdasarkan atas asas hukum "*Pacta sunt servanda*". Dengan demikian, Badan Arbitrase sebagai "*Badan Extra Yudicial*" telah menggeser kewenangan Pengadilan Negeri, dalam masalah "*Clausula Arbitrase*" dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak (*Putusan Mahkamah Agung RI No. 1715 K/Pdt/2001 tanggal 12 Desember 2001*);

5. Bahwa kewenangan Peradilan Agama dalam menyelesaikan sengketa perkara *a quo*, selain berdasarkan kesepakatan antara **Pelawan** dengan **Terlawan** didalam Perjanjian **Akad Jual Beli**, juga didasarkan pada Undang-Undang RI No. 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama ("**UU Peradilan Agama**"), mengingat **Akad Jual Beli** adalah perjanjian yang dilakukan menurut prinsip syariah, sehingga penyelesaian sengketa mengenai perjanjian tersebut, termasuk dalam ruang lingkup sengketa Ekonomi Syariah yang merupakan kewenangan absolut Peradilan Agama;

6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf (i) **UU Peradilan Agama** ditegaskan sebagai berikut:

"Peradilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

i. Ekonomi Syariah;"

1. Bahwa mengenai cakupan Ekonomi Syariah, diuraikan pada penjelasan angka 37 Pasal 49 huruf (i) **UU Peradilan Agama** sebagai berikut:

"Yang dimaksud dengan "ekonomi syariah", adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, antara lain meliputi:

- 1) *bank syariah;*
- 2) *lembaga keuangan mikro syariah;*
- 3) *asuransi syariah;*
- 4) *reasuransi syariah;*
- 5) *reksadana syariah;*
- 6) *obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah;*



- 7) *sekuritas syariah;*
- 8) ***pembiayaan syariah;***
- 9) *pegadaian syariah;*
- 10) *dana pensiun lembaga keuangan syariah; dan*
- 11) *bisnis syariah”;*

8. Lebih lanjut, dalam Pasal 50 ayat (2) **UU Peradilan Agama** disebutkan, “*Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh pengadilan agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49”;*

9. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dan **demi kepastian hukum**, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maros yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan **Perlawanan Pelawan** tidak dapat diterima dalam suatu putusan sela;

B. PERLAWANAN YANG DIAJUKAN PELAWAN KURANG PIHAK, KARENA TIDAK MENARIK KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MAROS, KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAKASSAR DAN PEMENANG LELANG HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM);

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 **Akad Jual Beli**, disepakati bahwa untuk menjaga amanah apabila **Pelawan** karena satu dan lain hal tidak melaksanakan kewajibannya, maka **Pelawan** menyerahkan agunan yang berupa:

“*Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana dimaksud berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 00738 (Surat Ukur No. 00695/2000 tanggal 25 September 2000) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Maros tanggal 5 Oktober 2000, terdaftar atas nama HALIATY KAMARUDDIN, luas tanah 112 M² (seratus dua belas meter persegi), yang terletak di Desa/Kelurahan Bontoa, Kecamatan Mandai, Kabupaten Maros, Propinsi Sulawesi Selatan (“SHM NO. 00738”);*



2. Bahwa sehubungan dengan pelaksanaan ketentuan Pasal 4 **Akad Jual Beli**, pada tanggal 11 April 2019 ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 118/2019 tertanggal 11 April 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Dra. Andi Nurbaya Mohadi, SH., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Maros ("**APHT**"), yang kemudian berdasarkan akta tersebut, Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Maros menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 00612/2019 tanggal 23 Mei 2019 ("**Sertipikat Hak Tanggungan**");
3. Bahwa dalam perjalanan pembiayaan, **Pelawan** telah melakukan wanprestasi (Cidera Janji) terhadap **Terlawan**, dengan tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsuran sesuai dengan jumlah dan jadwal sebagaimana tercantum pada Jadwal Angsuran (yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan **Akad Jual Beli**), dalam hal ini **Terlawan** telah memberikan surat peringatan kepada **Pelawan** untuk menyelesaikan kewajibannya, namun **Pelawan** tetap tidak menyelesaikan kewajiban, sehingga **Terlawan** mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan **SHM NO. 00738** kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang (KPKNL) Makassar;
4. Selanjutnya, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Makassar, melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan dan menetapkan Pembeli atas nama Nurul Fadhillah Patunruang sebagai Pemenang Lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 525/72/2021 tanggal 30 Juli 2021;
5. Dengan demikian, tindakan **Pelawan** yang tidak menarik **Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Maros, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Makassar** dan **Pemenang Lelang Hak Tanggungan** sebagai pihak dalam perkara *a quo* telah menjadikan **Perlawanan Pelawan** kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);
6. Berdasarkan uraian **Terlawan** tersebut di atas, maka sudah sepatutnya **Perlawanan Pelawan** haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil atas pihak-pihak yang digugat. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1977 Jo. No. 151 K/Sip/1975 tanggal 13



Mei 1975, yang menegaskan: “Semua pihak harus digugat, harus lengkap, jika tidak maka gugatan cacat formil”.

C. PERLAWANAN EKSEKUSI (PARTIJ VERZET) YANG DIAJUKAN PELAWAN TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM ACARA PERDATA

1. Bahwa perlawanan eksekusi (*Partij Verzet*) yang diajukan **Pelawan**, selaku pihak tereksekusi dalam perkara *a quo* tidak sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata, karena **Pelawan** mengajukan perlawanan setelah pelelangan dilaksanakan, dalam hal eksekusi (lelang) sudah dilaksanakan, maka keberatan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan baru sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 954 K/Sip/1973, tanggal 19 Februari 1976 yang dalam Kaidah Hukumnya menyatakan, “*Perlawanan terhadap eksekusi yang telah selesai dilaksanakan, tidak dapat lagi diajukan, melainkan harus mengajukan bantahan eksekusi tersebut*”;
2. Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 195 HIR/Pasal 206 Rbg., menegaskan bahwa upaya untuk mempersoalkan eksekusi hanya bisa dilakukan sebelum eksekusi dilaksanakan, karena saat ini objek eksekusi (*in casu* **SHM NO. 00738**) telah beralih hak kepemilikannya kepada Pemenang Lelang, sementara dalam perkara *a quo* **Pelawan** adalah pihak tereksekusi, sehingga tidak dimungkinkan lagi untuk mempersoalkan eksekusi yang telah dilakukan dengan jalan mengajukan perlawanan;
3. Bahwa hal tersebut di atas sejalan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1997 yang menyatakan bahwa: “*Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi sebelum pelelangan dilaksanakan.*”;
4. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan sebagaimana ketentuan angka 6 Rumusan Hukum Kamar Perdata menegaskan, “**Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan**”;



D. PERLAWAN PELAWAN JUGA KABUR DAN TIDAK JELAS KARENA POSITA DAN PETITUMNYA BERTENTANGAN, TIDAK JELAS DAN TIDAK TERTENTU (ONDUIDELIJK)

1. Bahwa selain alasan tersebut di atas, **Perlawanan Pelawan** dalam perkara *a quo* juga kabur dan tidak jelas, karena tuntutan (*petitum*) yang diajukan tidak menyebutkan secara terang dan tegas objeknya;
2. Bahwa **Pelawan** pada petitum **Perlawanan** angka 4 s.d 6 menuntut secara berulang-ulang untuk mengembalikan dan memulihkan hak-hak **Pelawan** atas objek perkara *a quo* dan nama baik **Pelawan**, *petitum* tersebut adalah *petitum* yang kabur dan tidak jelas serta tidak tertentu, karena **Pelawan** tidak menyebutkan hak-hak apa yang dimaksud DAN TIDAK MENYEBUTKAN OBJEKNYA SECARA TEGAS, APAKAH TERHADAP SHM NO. 00738 ATAU TERHADAP OBJEK LAIN, HAL TERSEBUT MEMBINGUNGKAN;
3. Bahwa selain alasan tersebut, juga antara *posita* dan petitum **Perlawanan Pelawan** kontradiktif, karena didalam Petitumnya **Pelawan** menuntut **PEMULIHAN NAMA BAIK** sementara tidak ada satu pun dalil **Pelawan** dalam positanya yang menguraikan adanya perbuatan dan/atau tindakan **Terlawan** yang dapat merugikan nama baik **Pelawan** sehingga **Pelawan** menuntut nama baiknya dipulihkan;

BERDASARKAN ALASAN-ALASAN TERSEBUT DI ATAS, MAKA SANGAT JELAS BAHWA GUGATAN/PERLAWANAN PELAWAN ADALAH GUGATAN/PERLAWANAN YANG KABUR DAN TIDAK JELAS. OLEH KARENANYA, ADALAH WAJAR DAN BERDASAR HUKUM APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENOLAK GUGATAN/PERLAWANAN PELAWAN UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN PERLAWANAN PELAWAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*);

DALAM POKOK PERKARA

A. PERJANJIAN KREDIT ANTARA PELAWAN DENGAN TERLAWAN TELAH MEMENUHI SYARAT SAH SUATU PERJANJIAN;

1. Bahwa **Pelawan** dan **Terlawan** telah setuju dan sepakat untuk saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian sebagaimana tertuang dalam **Akad Jual Beli** dengan Jaminan **SHM NO. 00738**;



2. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh **Pelawan** dalam *posita* gugatannya angka 1 (halaman 1), yang pada pokoknya menyatakan **Pelawan** adalah nasabah (debitur) dari **Terlawan** yang bersama-sama telah menyepakati Perjanjian *a quo*, hal ini membuktikan jika **Akad Jual Beli** telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian;
3. Bahwa **Akad Jual Beli** telah memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif sahnessa suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:
 - **Syarat Subjektif:**
 1. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian;
 2. Kecakapan para pihak dalam perjanjian.
 - **Syarat Objektif:**
 3. Suatu hal tertentu;
 4. Sebab yang halal;
4. Bahwa **Akad Jual Beli** dibuat dan ditanda tangani oleh masing-masing pihak dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan, serta masing-masing pihak bersepakat atas isi Perjanjian tersebut sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnessa perjanjian, sehingga dengan demikian Perjanjian tersebut mengikat sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya (*pacta sunt servanda*) sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 KUH Perdata;

B. PELAWAN TELAH WANPRESTASI (CIDERA JANJI) TERHADAP TERLAWAN BERDASARKAN AKAD JUAL BELI, SEHINGGA TERLAWAN BERHAK MELAKUKAN PENDAFTARAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN SHM NO. 00738

1. Bahwa tindakan **Pelawan** yang telah melakukan wanprestasi (Cidera Janji) terhadap **Terlawan**, dapat dibuktikan dengan surat-surat peringatan yang disampaikan **Terlawan** kepada **Pelawan**, sebagai berikut:
 1. Surat Nomor: S-337/ULS-MROS/SP/VIII/2019 tanggal 27 Agustus 2019, Perihal Surat Peringatan Kesatu (SP 1), dengan bukti tanda terima tertanggal 27 Agustus 2019 ("**Surat Peringatan ke-1**");



2. Surat Nomor: S-344/ULS-MROS/SP/IX/2019 tanggal 02 September 2019, Perihal Surat Peringatan Kedua (SP 2), dengan bukti tanda terima tertanggal 02 September 2019 ("**Surat Peringatan ke-2**");
3. Surat Nomor: S-354/ULS-MROS/SP/IX/2019 tanggal 09 September 2019, Perihal Surat Peringatan Ketiga (SP 3), dengan bukti tanda terima tertanggal 09 September 2019 ("**Surat Peringatan ke-3**");
2. Bahwa kondisi wanprestasi (Cidera Janji) telah ditegaskan dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) huruf (a) **Akad Jual Beli**, sebagai berikut:
"Pasal 5
WANPRESTASI (CIDERA JANJI)
1. Menyimpang dari ketentuan yang ditetapkan dalam pasal-pasal diatas, **PEMBELI** dinyatakan wanprestasi (Cidera Janji) dan dinyatakan telah Jatuh Tempo apabila terpenuhi satu atau lebih tindakan atau peristiwa yang disebutkan dibawah ini
a. **PEMBELI** terlambat membayar angsuran/kewajiban";
3. Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata, kondisi wanprestasi (Cidera Janji) didefinisikan sebagai berikut:
"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";
4. Dengan demikian, karena **Pelawan** telah Wanprestasi (Cidera Janji) terhadap **Terlawan** berdasarkan **Akad Jual Beli**, maka **Terlawan** berhak untuk melakukan pendaftaran lelang eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan **SHM NO. 00738**, hal ini secara tegas diatur dalam Undang-Undang RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("**UU Hak Tanggungan**") Pasal 6, yang menyatakan, **"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";**
5. Bahwa dalam ketentuan Pasal 6 **UU Hak Tanggungan**, sangat jelas menyatakan bahwa apabila **Pelawan** telah Wanprestasi (Cidera Janji), maka **Terlawan** selaku pemegang Hak Tanggungan



mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut.

6. Bahwa dasar **Terlawan** melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU **Hak Tanggungan**, yang menyebutkan:

(2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.*

(3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah".*

C. LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN SHM NO. 00738 TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

1. Bahwa dikarenakan **Terlawan** telah memberikan **Surat Peringatan ke-1, Surat Peringatan ke-2** dan **Surat Peringatan ke-3** secara resmi (*official*) dan patut (*properly*) kepada **Pelawan** untuk menyelesaikan kewajibannya, namun **Pelawan** tetap tidak menyelesaikan kewajibannya, maka **Terlawan** mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan **SHM NO. 00738** kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang (KPKNL) Makassar, sebagai berikut:

1. Pada tanggal 28 Juli 2020, **Terlawan** mengajukan Surat Permohonan Lelang No. S-411/PNM-MKS/VII/2020 tanggal 28 Juli 2020 yang telah ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Lelang No. S-1546/WKN.15/KNL.02/2020 tanggal 16 September 2020, pelelangan ini telah diumumkan oleh **Terlawan** melalui selebaran tanggal 23 September 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Rakyat Sulsel tanggal 08 Oktober 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, sebagaimana diuraikan dalam **Risalah Lelang Nomor: 595/72/2020 tanggal 22 Oktober 2020, dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran ("Lelang Ke-1")**;



2. Pada tanggal 22 Desember 2020, **Terlawan** mengajukan Surat Permohonan Lelang No. S-768/PNM-MKS/XII/2020 tanggal 22 Desember 2020 yang telah ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Lelang No. S-331/WKN.15/KNL.02/2021 tanggal 18 Februari 2021, pelelangan ini telah diumumkan oleh **Terlawan** melalui selebaran tanggal 23 Februari 2021 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Rakyat Sulsel tanggal 10 Maret 2021 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, sebagaimana diuraikan dalam **Risalah Lelang Nomor: 153/72/2021 tanggal 24 Maret 2021, dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran ("Lelang Ke-2")**;
3. Pada tanggal 30 April 2021, **Terlawan** mengajukan Surat Permohonan Lelang No. S-229/PNM-MKS/IV/2021 tanggal 30 April 2021 yang telah ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Lelang No. S-1732/WKN.15/KNL.02/2021 tanggal 28 Mei 2021, pelelangan ini telah diumumkan oleh **Terlawan** melalui selebaran tanggal 09 Juni sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Rakyat Sulsel tanggal 24 Juni 2021 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, sebagaimana diuraikan dalam **Risalah Lelang Nomor: 444/72/2021 tanggal 08 Juli 2021, dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran (Lelang Ke-3)**;
4. Pada tanggal 12 Juli 2021, **Terlawan** kembali mengajukan Surat Permohonan Lelang No. S-424/PNM-MKS/VII/2021 tanggal 12 Juli 2021 yang telah ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Lelang No. S-2155/WKN.15/KNL.02/2021 tanggal 15 Juli 2021, pelelangan ini telah diberitahukan kepada **Pelawan** oleh **Terlawan** dengan surat nomor: S-442/PNM-MKS/VII/2021 dan nomor: S-443/PNM-MKS/VII/2021 kedua tertanggal 16 Juli 2021 dan melalui Surat Kabar Harian Rakyat Sulsel tanggal 22 Juli 2021, sebagaimana diuraikan dalam **Risalah Lelang Nomor: 525/72/2021 tanggal 30 Juli 2021, dalam pelaksanaan lelang ini menetapkan Pembeli atas nama Nurul Fadhilah Patunruang sebagai Pemenang Lelang ("Lelang Ke-4")**;



2. Berdasarkan fakta hukum diatas, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan **SHM NO. 00738** telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karenanya lelang tersebut sah dan mengikat terhadap **Pelawan**;
3. Lebih lanjut, sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menegaskan bahwa: *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"*.
4. Dengan demikian, **Terlawan** menolak seluruh *posita* dan petitum **Perlawanan** yang pada pokoknya menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan **SHM NO 00738** tidak sah menurut hukum atau tidak sesuai prosedur yang berlaku;

D. PENILAIAN JAMINAN DAN PENENTUAN NILAI JUAL OBJEK LELANG SHM NO. 00738 MENGGUNAKAN METODE ILMIAH YANG DAPAT DIPERTANGGUNGJAWABKAN

1. Bahwa **Terlawan** dalam melakukan penilaian dan penentuan nilai jual objek lelang **SHM NO. 00738** telah menggunakan metode ilmiah yang mempertimbangkan faktor fisik, alam, lingkungan, sosial dan ekonomi sehingga hasil penilaian dapat dipertanggungjawabkan kebenaran dan keakuratan datanya, tidak hanya didasarkan pada perhitungan matematis belaka;
2. Bahwa metode penilaian sebagaimana dimaksud pada angka 1 diatas, terimplementasi pada Laporan Hasil Penilaian Tanah dan Bangunan Nomor Taksasi: 09/ULM-MROS/LPJ/1/2021 Tanggal 30 Januari 2021;
3. Bahwa dalam hal lelang eksekusi Hak Tanggungan, **Nilai Limit Lelang atau Harga Jual Lelang disandarkan kepada Nilai Likuidasi/Nilai Jual Paksa (yang ditentukan oleh Penilai/Kreditur) dan bukan disandarkan kepada Nilai Pasar atau Kondisi Tidak Jual Lelang**, sebagaimana digariskan dalam Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan:
"Pasal 49



Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi”

4. Berdasarkan uraian diatas, **Terlawan** menolak seluruh *posita* dan *petitum* **Perlawanan** yang pada pokoknya menyatakan harga jual lelang yang ditetapkan **Terlawan** adalah sangat murah dan tidak dan tidak sesuai prosedur;

E. TUNTUTAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) DARI PELAWAN TIDAK BERDASAR HUKUM

1. Bahwa **Terlawan** menolak *petitum* **Perlawanan** angka 9 yang meminta diletakkannya sita jaminan atas objek jaminan, karena tuntutan tersebut tidak berdasar hukum;
2. Bahwa ketentuan sita jaminan terdapat pada pasal 227 HIR (RIB-S.1941 No. 44). Pada ayat (1) pasal 227 tersebut, dinyatakan bahwa:
“Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”
3. Bahwa pihak yang dimaksudkan ketentuan pasal tersebut adalah Pihak yang memiliki piutang (kreditur) terhadap pihak yang dimintakan sita jaminan. Sedangkan hak yang dimaksudkan pada pasal tersebut adalah hak kreditur, baik sebagai kreditur biasa ataupun kreditur yang diistimewakan, oleh karenanya jelas tuntutan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dari Para **Pelawan** tersebut adalah tuntutan yang keliru dan mengada-ada sehingga adalah wajar apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan menolak **Perlawanan Pelawan** untuk seluruhnya;



F. KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIL SENILAI RP 1.300.000.000,00 (SATU MILYAR TIGA RATUS JUTA RUPIAH) YANG DIDALILKAN PELAWAN DALAM PERLAWANANNYA ADALAH MENGADA-ADA

1. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh **Pelawan** dalam *Petitum* angka 7 gugatannya sama sekali tidak berdasar dan tidak didukung oleh alat bukti yang sah. Satu dan lain terbukti bahwa **Terlawan** sama sekali tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian pada diri **Pelawan**. Oleh karenanya, sudah sepatutnya tuntutan ganti kerugian tersebut haruslah ditolak oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo;
2. Bahwa sesuai ketentuan yang tertuang dalam Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUH Perdata yang isinya sama-sama menyebutkan bahwa:

"Barangsiapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu".

Selanjutnya dalam beberapa Yurisprudensi telah ditegaskan sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung R.I No.558.K/SIP/1993 tanggal 28 Mei 1984, menegaskan:
"Tuntutan penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti, harus ditolak";
- b. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.219/1970/Perd/PTB tanggal 18 Maret 1970 (Yurisprudensi Jawa Barat tahun 1969-1972, buku I hukum Perdata, 1974, halaman 87), menegaskan:
"Apabila jumlah kerugian yang diderita tidak dapat dibuktikan dengan jelas, maka permohonan atas ganti rugi/kerugian harus ditolak";
- c. Putusan Mahkamah Agung R.I No.117 K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971 dan No.459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975, menegaskan:
"Ganti rugi yang tidak dirinci berdasarkan fakta harus dinyatakan tidak mempunyai dasar hukum dan harus ditolak".
- d. Putusan Mahkamah Agung R.I No.598 K/SIP/1971 tanggal 18 Desember 1971, dengan tegas menyebutkan:



*“Apabila besarnya **kerugian** yang diderita oleh Penggugat **tidak dapat dibuktikan secara terperinci**, maka Gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Tergugat, **harus ditolak oleh Pengadilan**”;*

- e. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 550 K/Sip/1979 pada intinya menyatakan bahwa suatu tuntutan ganti kerugian immaterial haruslah dirinci. Apabila tuntutan ganti kerugian immaterial tersebut tidak dirinci, maka tuntutan tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan;

BERDASARKAN ALASAN-ALASAN TERLAWAN TERSEBUT DIATAS UNTUK SELURUHNYA, MAKA TIDAK TERBUKTI SELURUH DALIL YANG DIKEMUKAKAN PELAWAN DALAM POSITA MAUPUN PETITUMNYA. OLEH KARENANYA ADALAH WAJAR DAN BERDASAR HUKUM APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN MENOLAK PERLAWANAN PELAWAN UNTUK SELURUHNYA.

Selanjutnya **Terlawan** memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi **Terlawan** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Perlawanan Pelawan** tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak **Perlawanan Pelawan** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Terlawan** adalah pihak yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan berharga Akad Jual Beli – Murabahah No. 009/ULS-MROS/PP-MRB/II/2019 tanggal 26 Februari 2019;
4. Menyatakan **Pelawan** terbukti wanprestasi (Cidera Janji) Akad Jual Beli – Murabahah No. 009/ULS-MROS/PP-MRB/II/2019 tanggal 26 Februari 2019;
5. Menyatakan sah dan berharga Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan **SHM NO. 00738** berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 525/72/2021 tanggal 30 Juli 2021;
6. Menghukum **Pelawan** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;



ATAU

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Terbantah tersebut, selanjutnya Pembantah mengajukan **Replik** pada tanggal 27 April 2022 yang selengkapannya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Replik yang diajukan Pembantah tersebut, selanjutnya Terbantah mengajukan **Duplik** tertanggal 11 Mei 2022 yang selengkapannya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Pembantah telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 0738 Kel Bontoa atas nama pemegang hak Haliaty Kamaruddin, yang selanjutnya diberi tanda tanda P-1;
2. Surat pemberitahuan lelang No S.567/PNM-MKS/IX/2020 tertanggal 23 September 2020 dari PT. Permodalan Nasional Madani kepada Hj. Haliaty AR, yang selanjutnya diberi tanda tanda P-2;
3. Surat pemberitahuan lelang No S.339/PNM-MKS/VI/2021 tertanggal 8 Juni 2021 dari PT. Permodalan Nasional Madani kepada Hj. Haliaty AR, yang selanjutnya diberi tanda tanda P-3;
4. Surat pemberitahuan lelang ulang No S.443/PNM-MKS/VII/2021 tertanggal 16 Juli 2021 dari PT. Permodalan Nasional Madani kepada Hj. Haliaty Kamaruddin, yang selanjutnya diberi tanda tanda P-4;
5. Surat Pemberitahuan hasil lelang eksekusi hak tanggungan No S-710/PNM-MKS/VII/2021 tertanggal 31 Juli 2021, yang selanjutnya diberi tanda tanda P-5;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti surat tertanda P-2, P-3, P-4 dan P-5 tersebut di atas berupa fotokopi yang bermaterai cukup dan telah diperiksa serta dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-1 hanya berupa fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Terbantah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Akad Jual Beli-Murabahah No 009/ULS-MROS/PP-MRB/II/2019 tanggal 26 Februari 2019, yang selanjutnya diberi tanda tanda T-1;
2. Akad Wakalah No. AKAD : 009/WKL/MROS/II/19 tanggal 26 Februari 2019, yang selanjutnya diberi tanda tanda T-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti surat tertanda T-1 dan T-2 tersebut di atas berupa fotokopi yang bermaterai cukup dan telah diperiksa serta dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan adanya jawab-jinawab tersebut, maka untuk menjaga tertib beracara guna penyelesaian pokok masalah yang disengketakan dalam perkara *a quo*, maka perlu dipertimbangkan terlebih dulu eksepsi yang diajukan oleh Terbantah;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Terbantah salah satunya menyangkut kewenangan/ kompetensi absolut *in casu* kewenangan Pengadilan Negeri Maros untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat hal-hal yang cukup urgen untuk dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum melanjutkan pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah pada pokoknya adalah Pelawan mengambil kredit kepada Terlawan pada bulan Februari 2019 untuk jangka waktu 48 bulan dengan pokok kredit Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan mulai macet membayar angsuran setelah 7 x membayar angsuran;

Menimbang, bahwa Terlawan telah melakukan lelang atas objek perkara dalam perkara ini dan telah laku terjual pada tanggal 30 Juli 2021, tanpa meminta persetujuan kepada pelawan sebagai pemilik objek jaminan dan dilakukan tidak menurut hukum yang berlaku antara lain harganya sangat murah, tidak sesuai prosedur yakni tidak ada pemberitahuan lelang kepada pelawan, dan tidak sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku tentang eksekusi hak tanggungan;

Menimbang, bahwa Terbantah dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri Maros tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena merupakan kewenangan badan arbitase Syariah nasional (Basyarnas) dan Pengadilan Agama Maros (Exceptie Absolute Competentie);

Halaman 24 dari 29 Putusan Nomor 4/Pdt.Bth/2022/PN Mrs

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)



2. Perlawanan yang dilakukan kurang pihak karena tidak menarik kantor pertanahan Kabupaten Maros kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) Makassar dan Pemenang lelang hak tanggungan sebagai pihak dalam perkara *a quo* (*excetio plurium litis consortium*);
3. Perlawanan eksekusi (*Partij Verzet*) yang diajukan pelawan tidak sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata;
4. Pelawan pelawan juga kabur dan tidak jelas karena posita dan petitumnya bertentangan, tidak jelas dan tidak tertentu (*Onduidelijk*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Terbantah tersebut, Pembantah telah mengajukan Replik yang pada pokoknya menolak eksepsi Terbantah selengkapny sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa atas Replik Pembantah tersebut, Terbantah telah mengajukan Duplik yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil eksepsi semula dan selengkapny sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Terbantah adalah mengenai kompetensi (kewenangan) absolut Pengadilan Negeri Maros untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, maka berdasarkan Pasal 162 RBg Majelis hakim harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu patut dipertimbangkan pula bahwa pengertian dan hakekat dari eksepsi adalah tangkisan atau bantahan dari pihak Terbantah terhadap bantahan yang tidak menyangkut pokok perkara, dengan dalil-dalil yang ditujukan untuk menolak bantahan pembantah atau setidaknya menyatakan bantahan pembantah tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan dimaksud, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil eksepsi Terbantah menyangkut kompetensi absolut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti dari para pihak yang hanya terkait dengan kompetensi absolut yang diajukan oleh pihak Terbantah;

Menimbang, bahwa Terbantah mengajukan bukti surat T-1 yakni Akad Jual Beli-Murabahah No 009/ULS-MROS/PP-MRB/II/2019 tertanggal 26 Februari 2019 dimana pada Pasal 10 mengenai Penyelesaian sengketa disebutkan:

"Pasal 10

Penyelesaian Sengketa



1. Para Pihak sepakat dalam hal terdapat sengketa atau perselisihan yang ada hubungannya dengan Akad ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai, maka akan diselesaikan melalui dan menurut prosedur peraturan **Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)** dimana putusan BASYARNAS merupakan putusan final dan mengikat Para Pihak;
2. Pemilihan prosedur penyelesaian sengketa dimaksud dalam ayat 1 tersebut diatas, tidak mengurangi hak **PENJUAL** berdasarkan pertimbangannya sendiri, untuk menyelesaikan sengketa atau perselisihan tersebut melalui Proses **Pengadilan Agama Maros** dimana sengketa terjadi dalam wilayah Negara Republik Indonesia.” ;

Menimbang, bahwa mengacu pada Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan: “Setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya....”. Hal ini bersesuaian pula dengan ketentuan Pasal 142 Ayat (4) RBG yang menyatakan bahwa “jika telah dilakukan pilihan domisili dengan suatu akta, maka penggugat dapat mengajukan gugatannya kepada ketua pengadilan negeri di tempat pilihan itu”

Menimbang, bahwa domisili pilihan dalam perjanjian merupakan wujud dari asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) sehingga mengikat bagi para pihak untuk melaksanakannya mengacu pada Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan: “Setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya....”. Akan tetapi berlakunya domisili pilihan dibatasi oleh Pasal 142 ayat (4) RBG, sehingga kekuatan domisili pilihan yang telah disepakati para pihak adalah tidak absolut;

Menimbang, bahwa Pasal 142 ayat (4) RBG menyebutkan “Jika dalam surat perjanjian telah ditentukan tempat kedudukan domisili yang dipilih maka jika mau Penggugat dapat mengajukan gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam tempat yang dipilih itu”. Secara gramatikal ketentuan itu telah jelas, yaitu jika Penggugat/Pembantah menghendaki, maka ia dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri sesuai domisili pilihan;

Menimbang, bahwa merujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya perjanjian yakni Sepakat mereka untuk mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal;



Menimbang, bahwa terdapat satu hal penting terkait dengan pembuatan perjanjian tersebut yakni suatu sebab yang halal adalah isi dari perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum;

Menimbang, bahwa merujuk kepada bukti yang diajukan oleh Terbantah yakni bukti T-1 mengenai akad jual beli-murabahah dimana disebutkan bertempat di Maros (Syariah) dan fasilitas pembiayaan Al Murabahah sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Akad ataupun perjanjian yang dilakukan oleh para pihak menggunakan prinsip Syariah;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut haruslah merujuk kepada UU Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 Peradilan agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 50 tahun 2009 tentang Peradilan agama dimana pada penjelasan Pasal 49 angka 37 huruf i menyebutkan bahwa *"Yang dimaksud dengan "ekonomi syariah", adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, antara lain meliputi:*

- 1) *bank syariah;*
- 2) *lembaga keuangan mikro syariah;*
- 3) *asuransi syariah;*
- 4) *reasuransi syariah;*
- 5) *reksadana syariah;*
- 6) *obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah;*
- 7) *sekuritas syariah;*
- 8) *pembiayaan syariah;*
- 9) *pegadaian syariah;*
- 10) *dana pensiun lembaga keuangan syariah; dan*
- 11) *bisnis syariah";*

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa telah tepat perjanjian akad yang dibuat oleh para pihak sepanjang mengenai penyelesaian sengketa karena memiliki corak atau karakteristik kompetensinya lebih mengarah ke Syariah dan hal tersebut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan sehingga penyelesaian sengketa ke Pengadilan Agama;



Menimbang, bahwa disamping itu mengacu pada Pasal 3 Undang-undang Nomor 3 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase;

Menimbang, bahwa apabila Pembantah mengajukan bantahan di Pengadilan Negeri adalah hal yang keliru selain berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata, Pasal 142 ayat (4) RBg, Pasal 1320 KUHPerdata dan juga berdasarkan Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 Peradilan agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 50 tahun 2009 tentang Peradilan agama dan undang Nomor 3 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa sehingga dengan demikian maka sepatutnya perkara *a quo* diajukan pada Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau Pengadilan Agama Maros;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Terbantah sepanjang mengenai kompetensi absolut adalah beralasan hukum sehingga harus dikabulkan, dan dengan demikian Pengadilan Negeri Maros tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Terbantah dikabulkan, maka Pembantah dihukum membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal 142 Ayat (4) Rbg dan 162 RBg serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Terbantah sepanjang mengenai kompetensi absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Maros tidak berwenang untuk mengadili perkara Nomor 4/Pdt.Bth/2022/PN Mrs tersebut;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp400.000,00 (Empat Ratus Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maros pada hari Senin, tanggal 30 Mei 2022 oleh kami: Lely Salempang, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Firdaus Zainal, S.H., dan Abdul Hakim, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga dengan dihadiri oleh Syahrudin, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Maros dan dihadiri oleh Kuasa Pembantah dan Kuasa Terbantah;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Firdaus Zainal, S.H.

Lely Salempang, S.H., M.H.

Abdul Hakim, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Syahrudin, S.H., M.H.

Perincian biaya:

- | | |
|-----------------|---|
| 1. Pendaftaran | : Rp. 30.000 |
| 2. Biaya proses | : Rp. 80.000 |
| 3. PNPB | : Rp. 30.000 |
| 4. Panggilan | : Rp. 240.000 |
| 5. Redaksi | : Rp. 10.000 |
| 6. Materai | : Rp. 10.000 |
| Jumlah | : Rp 400.000 (empat ratus ribu rupiah); |