



PUTUSAN

Nomor: 3551/Pdt.G/2022/PA.JB

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN AGAMA JAKARTA BARAT**

Memeriksa dan mengadili perkara perdata agama pada tingkat pertama dalam persidangan yang dilangsungkan di ruang sidang Pengadilan Agama tersebut dan secara elektronik (*E-Court*) melalui sistem informasi Pengadilan, Majelis telah menjatuhkan putusan dalam perkara ekonomi syariah gugatan perbuatan melawan hukum antara:

XXX, yang berkedudukan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, alamat xxx, yang didirikan berdasarkan Akta No.xxx tanggal 2 Maret 1996 yang dibuat oleh Notaris Xxx, yang telah dilakukan perubahan beberapa kali, dan terakhir diubah dengan Akta No.5 tanggal 3 Juli 2015 oleh Notaris xxx

Dalam hal ini diwakili oleh Nyonya XXX selaku Direktur, dengan NIK xxx, bertempat tinggal di xxx, alamat elektronik: xxx, sebagai **Penggugat**.

M e l a w a n

1. **Xxx**. Gedung Xxx Jalan xxx. Dalam hal ini diwakili oleh XXX dan XXX, Keduanya masing-masing bertindak selaku Direktur Utama dan Direktur oleh karenanya mewakili Direksi untuk dan atas nama Perseroan.

Dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Xxx (*Head of SAM*); 2. xxx (*Litigation Head*); 3. xxxa (*Litigation Officer*); 4. xxx (*Recovery & Restructuring Manager*), berdasarkan surat kuasa khusus No.xxx tanggal 15 November 2022 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Barat No.676/SK/ 2022/PA.JB tanggal 30

Halaman 1 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



November 2022 dan Surat Tugas Nomor 219/DIR/INT/XI/ 2022 tanggal 15 November 2022 yang diberikan oleh Xxx dan Xxx. selaku Direktur Utama dan Direktur xxx., sebagai **Tergugat I**;

2. **XXX**, beralamat di xxx. Dalam hal ini diwakili kuasanya: 1) Xxx (Kepala KPKNL Jakarta V); 2) Xxx (Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta V); 3) Xxx (Pelaksana pada KPKNL Jakarta V); 4) Xxx (Pelaksana pada KPKNL Jakarta V); dan 5) Xxx (Pelaksana pada KPKNL Jakarta V). Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-546/MK.6/KN.7/2022 tanggal 22 November 2022, diterbitkan oleh A.n. Menteri Keuangan, Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat DJKN. Surat Kuasa tersebut didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 681/SK/2022/PA.JB tanggal 1 Desember 2022, dan Surat Tugas No.ST-1712/KNL.0705/2022 tanggal 25 November 2022, sebagai **TERGUGAT II**;
3. **Tuan XXX**, bertempat tinggal di xxx, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan [NIK] xxx, sebagai **TERGUGAT III**;
4. **Notaris XXX**, beralamat di xxx, sebagai **TURUT TERGUGAT I**.
5. **Notaris xxx** yang beralamat di xxx, sebagai **TURUT TERGUGAT II**;
6. **KJPP xxx & REKAN** yang beralamat di xxx. Dalam hal ini diwakili oleh xxx selaku Pimpinan Rekan KJPP xxx & Rekan, sebagai **TURUT TERGUGAT III**.
7. **OTORITAS JASA KEUANGAN (OJK)** yang beralamat di xxx. Dalam hal ini diwakili Xxx selaku Ketua Dewan Komisaris Otoritas Jasa Keuangan beralamat xxx
Dalam ini memberi kuasa kepada: 1) Xxx (Pegawai Otoritas Jasa Keuangan); 2) Xxx (Pegawai Otoritas Jasa Keuangan); 3) Xxx

Halaman 2 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



(Pegawai Otoritas Jasa Keuangan); 4) Xxx
(Pegawai Otoritas Jasa Keuangan); 5) Xxx
(Pegawai Otoritas Jasa Keuangan); 6) Xxx
(Pegawai Otoritas Jasa Keuangan); 7) Xxx
(Pegawai Otoritas Jasa Keuangan); 8) Xxx
(Pegawai Otoritas Jasa Keuangan). Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.SKU-232/D.01/2022 tanggal 22 Desember 2022, yang didaftar di Kepanitera Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 15/SK/2023/PA.JB tanggal 5 Januari 2023, sebagai **TURUT TERGUGAT IV**; Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam hal ini dapat disebut sebagai **Para Tergugat**. Sedangkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV dalam hal ini dapat disebut sebagai **Para Turut Tergugat**;

Pengadilan Agama tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Setelah mendengar kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat;

Setelah memeriksa bukti-bukti yang diajukan di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang didaftar secara elektronik (*E-Court*) melalui Sistem Infomasi Pengadilan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor: 3551/Pdt.G/2022/PA.JB tanggal 7 November 2022, telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam perkara ekonomi syariah dengan dalil-dalil yang selengkapny sebagai berikut:

A. DASAR

- 1) Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 7 TAHUN 1989 TENTANG PERADILAN AGAMA, yang berbunyi :*"Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan*

Halaman 3 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: a. perkawinan; b. waris; c. wasiat; d. hibah; e. wakaf; f. zakat; g. infaq; h. shadaqah; dan i. ekonomi syari'ah”.

2) Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang berbunyi :*(1) Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama. (2) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad. (3) Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah.*

3) Bahwa gugatan ini juga didasarkan pada Pasal 27 Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 16, tanggal 13 Mei 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat I, yang berbunyi:

1) Pelaksanaan Akad ini tunduk pada peraturan perundang-undangan dan ketentuan Syariah yang berlaku di Indonesia ;

2) Jika dikemudian hari ada perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan ketentuan dalam Akad ini, maka Para Pihak setuju untuk terlebih dulu menyelesaikan perselisihan secara musyawarah untuk mufakat ;

3) Jika penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat yang disebutkan pada ayat [2] Pasal ini tidak menghasilkan kesepakatan penyelesaian perselisihan, maka semua perselisihan yang timbul dari Akad ini akan diselesaikan dan diputuskan melalui Pengadilan Agama di Jakarta Barat.

B. KRONOLOGI

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 13 Mei 2014 memperoleh persetujuan pembiayaan dari Tergugat I, yakni :

a. Akad Qardh dengan tujuan take over pembiayaan dari bank XXX.

b. Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dengan tujuan fasilitas take over pembiayaan investasi dengan skema penggabungan beberapa akad yaitu akad syirkah pembiayaan bersama, akad pengalihan porsi

Halaman 4 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembiayaan secara bertahap dan akad ijarah sewa sebelum pembelian sebagian dilunasi. Akad ini disahkan oleh Turut Tergugat I.

c. Akad Musyarakah (Line Facility) dengan tujuan tambahan modal kerja operasional Penggugat dengan jaminan menggunakan investasi pada poin b. Akad ini disahkan oleh Turut Tergugat I

Bahwa sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan yang didasarkan pada 3 (tiga) akad tersebut diserahkan Jaminan berupa :

Tanah & bangunan yang terletak di Xxx sebagaimana tersebut dalam SHM No xxx atas nama Xxx.

2. Bahwa pihak Tergugat I telah melakukan PENILAIAN atas barang yang dijaminan, penilaian jaminan berdasarkan data/dokumen yang ada pada Penggugat dilakukan oleh Penilai Independen sebagai berikut :

a. Kantor Jasa Penilai Publik xxx & REKAN, Surat tanggal 27 April 2015 Nomor : xxx dengan Kesimpulan Penilaian NILAI PASAR sebesar Rp. 23.920.700.000,- (dua puluh tiga milyar sembilan ratus dua puluh juta tujuh ratus ribu rupiah) ; NILAI LIKUIDASI sebesar Rp. 17.940.600.000,- (tujuh belas milyar sembilan ratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah) ;

b. Penilaian yang dilakukan berdasarkan Permohonan Penilaian Aset Nasabah oleh Tergugat I berdasarkan surat Tergugat I kepada KJPP Nana Imadduddin tanggal 06 April 2015 Nomor: xxx;

3. Bahwa sejak tanggal 1 september 2015, Penggugat mulai mengalami masalah keuangan, permasalahan keuangan tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I dalam beberapa kali kesempatan pertemuan, terakhir tanggal 21 Januari 2016 di kantor Penggugat.

4. Bahwa sejak November 2015, Penggugat telah berupaya untuk bertanggungjawab atas pembiayaan yang diterima dari Tergugat I dengan memasarkan jaminan atas fasilitas pembiayaan Penggugat.

5. Bahwa tanggal 9 Februari 2016, Tergugat I memutuskan untuk pertama kalinya melelang jaminan melalui Surat No xxx tertanggal 21 Januari 2016.

6. Bahwa tanggal 6 Februari 2016, Penggugat mengirimkan surat keberatan lelang ke Tergugat I dengan pertimbangan (i) Tergugat I berdasarkan akad musyarakah harus ikut bertanggung jawab terhadap kerugian operasional usaha, dan (ii) Tergugat I belum pernah menyerahkan secara

Halaman 5 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB

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

tertulis hasil penilaiannya terhadap laporan keuangan operasional Penggugat;

7. Bahwa tanggal 18 April 2016 Penggugat melalui Kuasa Hukum mengirimkan surat pembatalan lelang. Pada surat tersebut Kuasa Hukum Penggugat sudah mengingatkan bahwa nilai limit adalah nilai tidak wajar yang berpotensi melanggar hukum. Namun Tergugat I tetap melaksanakan lelang ulang pada tanggal 23 Maret 2016, 3 Juni 2016 (ditunda), 5 Desember 2016 dan lelang terhenti selama hampir dua tahun dan kemudian lelang terakhir dilaksanakan pada tanggal 14 September 2018;
8. Bahwa pada tanggal 03 September 2018 Tergugat I mengirimkan surat pemberitahuan pelaksanaan penjualan melalui lelang yang akan dilaksanakan kurang dari 11 hari yaitu tanggal 14 September 2018 ;
9. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, pada tanggal 30 Agustus 2018, berdasarkan permintaan Tergugat I telah dilakukan penilaian oleh Turut Tergugat IV terhadap Jaminan Penggugat yang dijaminakan a quo dengan kesimpulan NILAI PASAR sebesar Rp. 16.889.000.000,- (enam belas milyar delapan ratus delapan puluh Sembilan juta rupiah) ;
10. Bahwa Penggugat berkeyakinan bahwa hasil penilaian dari Turut Tergugat IV adalah sebagai dasar untuk penentuan limit lelang sebagaimana yang dipersyaratkan oleh peraturan perundangan tentang lelang, namun anehnya narasi yang digunakan oleh Turut Tergugat IV dalam suratnya tersebut masih menggunakan narasi "*Hasil Penilaian ini akan digunakan untuk keperluan Penjaminan Utang kepada PT Xxx Tbk, Kantor Pusat*" ;
11. Bahwa berdasarkan Informasi Debitur (ideb) di Sistem Laporan Informasi Keuangan (SLIK) yang diterbitkan Turut Tergugat IV tanggal 19 September 2018 yang didasarkan pada tanggal update Tergugat I tanggal 09 September 2018 diinformasikan bahwa Nilai Limit Jaminan/ Nilai Wajar adalah sebesar Rp.17.940.600.000,- (tujuh belas milyar Sembilan ratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah) demikian juga halnya dengan Nilai Jaminan dari Penilai Independen dengan nilai yang sama yaitu Rp.17.940.600.000,- (tujuh belas milyar Sembilan ratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah), artinya Nilai jaminan masih berdasarkan penilaian

Halaman 6 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB

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)



- dari KJPP xxx & REKAN, tanggal 27 April 2015 BUKAN berdasarkan penilaian dari Turut Tergugat III tertanggal 30 Agustus 2018 ;
12. Bahwa berdasarkan informasi yang Penggugat terima dari website Tergugat II nilai limit Lelang pada tanggal 14 September 2018 adalah sebesar Rp.11.343.502.000,- (sebelas milyar tiga ratus empat puluh tiga juta lima ratus dua ribu rupiah) ;
 13. Bahwa tanggal 7 November 2018, melalui suratnya Tergugat I memberitahukan bahwa pemenang lelang tanggal 14 september 2018 adalah Tergugat I sendiri, TANPA menginformasikan HARGA PEROLEHAN LELANG maupun menyertakan salinan risalah lelang.;
 14. Bahwa tanggal 21 Juli 2019 (7 bulan setelah pemberitahuan pemenang lelang), berdasarkan cetakan informasi debitur melalui SLIK, nilai jaminan masih tercatat sebesar Rp 17.940.000.000.
 15. Bahwa tanggal 21 November 2020, saat Direktur Utama Penggugat sedang kritis di Rumah Sakit, terjadi pengambilalihan jaminan secara paksa oleh Tergugat III yang mengaku memiliki SHM No xxx/pasar minggu (tidak dijelaskan atas nama siapa), atas Tanah & Bangunan yang saat itu masih Penggugat miliki. Tergugat III meminta Penggugat mengosongkan rumah dalam jangka waktu 5 (lima) hari. Pada saat itu Tergugat III menyerahkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.3 dan Akta Kuasa Jual No. 4 antara Tergugat III dengan Tergugat I yang disahkan oleh Turut Tergugat II yang terlihat tidak wajar karena ditandatangani pada tanggal yang sama ;
 16. Bahwa Tanggal 24 Desember 2020, Direktur Utama Penggugat meninggal dunia, dan belum juga ada pemberitahuan tertulis dari Tergugat I terkait pengambil alihan paksa tersebut. Bahkan permintaan Penggugat untuk bertemu tidak dipenuhi pihak Tergugat I ;
 17. Tanggal 22 Januari 2021, Direktur Operasional pihak Penggugat bersama Anak-Anaknya direktur utama mendatangi kantor Tergugat untuk bertemu dengan Direksi (bpk Xxx) untuk menanyakan selisih penjualan Aset. Karena Bpk Xxx sedang cuti, sehingga Pihak Penggugat meminta bertemu dengan direksi lainnya. Namun, akhirnya Penggugat hanya di temui oleh Bpk Xxx selaku Litigation Head. Penggugat menolak karena hanya ingin berbicara dengan anggota Direksi dan akan menunggu

Halaman 7 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



sampai jam berapapun asal dapat dipertemukan. Penggugat menunggu di lobby jam 14:30 s.d 17.00 sambil membaca Kitab Suci Al-Quran. Kemudian Sdr Xxx – Head of Special Asset management menegur Penggugat dengan bersikap yang kurang menyenangkan dan mengeluarkan kata-kata yang kasar, berbicara dengan meninggikan suara yang cenderung ingin memancing kericuhan, mengusir Penggugat, menghina Penggugat dengan mempertanyakan kapasitas Penggugat secara hukum, serta memotong Penggugat membaca Alquran. Sampai akhirnya Penggugat diminta Satpam untuk meninggalkan gedung kantor Tergugat I tersebut.

18. Bahwa tanggal 1 Februari 2021 Penggugat mendapatkan informasi dari beberapa broker bahwa Jaminan ditawarkan di angka Rp 15.000.000.000 sd Rp 18.000.000.000.-
19. Bahwa tanggal 12 Februari 2021, Penggugat membuat laporan ke kantor Turut Tergugat IV;
20. Bahwa tanggal 18 Januari 2022, Turut Tergugat IV mengeluarkan surat rekomendasi untuk memproses lebih lanjut melalui pengadilan bilamana Penggugat tidak menerima tawaran selisih dari Tergugat I dan Tergugat I dinyatakan dalam pengawasan Turut Tergugat IV.

C. Perbuatan Melawan Hukum/Pelanggaran Syariah

Terdapat 4 Pelanggaran

1. Pelaksanaan akad faktanya tidak sesuai dengan syariat islam.
2. Pelaksanaan Lelang tidak sesuai ketentuan peraturan perUndang-Undangan tentang Lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Perhitungan selisih nilai jaminan yang diajukan Tergugat I tidak sesuai dengan syariat islam
4. Indikasi rekayasa dalam penilaian serta jual beli jaminan

D. DUDUK PERKARA

Bahwa adapun duduk perkara diajukan Gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pelaksanaan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dan musyarakah yang dilaksanakan antara Penggugat dengan Tergugat I khususnya dalam

Halaman 8 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



aspek fikih muammalah dan praktek perbankan, Penggugat meyakini adanya pelanggaran syariah dengan penjelasan sebagai berikut:

- a) Terjadi perbedaan pendapat (khilafiyah) dalam aspek fikih terhadap status akad yang dijalankan. Hukum Islam pada dasarnya memperbolehkan dihentikannya akad (fasakh) dan bahkan wajib dibatalkan jika terbukti akadnya adalah batil. Dikarenakan perbedaan pendapat itu bertolak belakang (salah satu pihak menyatakan batil) dan tidak bisa dikompromikan, hal ini secara pasti berakibat pada hilangnya kesepakatan dan akad harus diakhiri atau dibatalkan. Pembatalan ini untuk selanjutnya diselesaikan dengan melakukan perhitungan nilai modal dan hak masing-masing pihak.
- b) Kebatilan yang terdapat dalam akad MMQ sebagaimana Penggugat fahami adalah: (1) Terdapat secara jelas penggunaan multi akad / uqudul murakabah yang telah dilarang Rasulullah dalam haditsnya. (Rasulullah melarang dua kesepakatan dalam satu kesepakatan) Dalil ini menunjukkan larangan multi akad secara mutlaq dan tidak ditemukan taqyid. Karenanya, sesuai kaidah ushul (Kemutlakan akan tetap dalam kemutlakannya selama tidak ada dalil yang membolehkannya). Larangan Rasulullah ini berlaku juga pada penggabungan akad jual beli, musyarakah dan sewa sebagaimana dalam akad MMQ . Akad-akad tersebut dilakukan bersamaan, saling tertaut dan menjadi syarat bagi terjadinya akad yang lain.
- c) Rasulullah melarang dua kesepakatan dalam satu kesepakatan. Dalil ini berlaku umum dan mutlak. Artinya selama tidak ada dalil yang membolehkan, maka tetap haram. Misalpun akad ini tidak mengandung gharar, riba dan maysir namun pelaksanaan transaksi multi akad tetap haram karena keumumannya.
- d) Selain multi akad, terdapat pula gharar/ketidakjelasan pada akad yang dipakai yakni apakah berdasar pada syirkah 'inan atau syirkah amlak. Keduanya merupakan syirkah yang berbeda dan memiliki implikasi hukum yang berbeda.. Dan ditinjau dari kedua skema syirkah maka ada pelanggaran syariah.
- e) Berdasarkan syariat islam, jika akad MMQ dan akad musyarakah ini merupakan akad amlak maka pembelian itu harus seketika meskipun

Halaman 9 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



pembayaran boleh dilakukan secara bertahap, maka sejatinya seluruh Jaminan itu pada dasarnya sudah dimiliki oleh Penggugat. Dengan demikian, Tergugat I telah kehilangan hak mendapat porsi sewa karena Jaminan masih dimiliki secara total oleh Penggugat. Dalam konteks ini, kewajiban Penggugat adalah mengembalikan pokok dana yang diberikan Tergugat I sebagai utang.

- f) Jika yang terjadi adalah syirkah amlak, dimana Tergugat I membeli sebagian Jaminan yang dalam kuasa Direktur Penggugat (Xxx) lalu dijual kembali kepada Penggugat, maka faktanya telah terjadi jual beli balik (bay'ul 'innah) yang dilarang dalam Islam. Terlebih lagi, tidak diperbolehkan melakukan akad jual beli secara bertahap, karena jual beli adalah akad munjaz yakni harus berlaku seketika saat itu.
 - g) Sebaliknya, jika menggunakan syirkah 'inan sebagaimana terdapat dalam POJK, maka Tergugat I telah mengabaikan kewajibannya untuk mengelola secara bersama-sama usaha musyarakah. Tergugat I juga telah mengikat Penggugat untuk menyewa Jaminan padahal perikatan sewa itu terjadi sebelum barang dimiliki Tergugat I. Dengan demikian akad sewa yang terjadi pun batal.
 - h) Bahwa berdasarkan dalil–dalil Pengugat Tersebut maka Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) No akta 16 dan Musyarakah (line facility) no Akta 17 yang ditandatangani pada tanggal 13 Mei 2014 antara Penggugat dan Tergugat I adalah tidak sesuai dengan ketentuan syariah islam sehingga Perjanjian Tersebut batal demi hukum.
2. Bahwa Pelaksanaan Lelang tidak sesuai prosedur yang di atur dalam Undang- Undang :
- a) Bahwa Penggugat telah menunjukkan iktikad baik dengan melaporkan keuangannya ketika terjadi kemacetan dan juga telah berupaya penuh menjual sendiri jaminannya.
 - b) Bahwa menurut syariah islam maka dalam akad musyarakah seharusnya Tergugat I harus melakukan penilaian atas laporan keuangan terlebih dahulu sebelum memutuskan Penggugat telah cidera janji.
 - c) Penjualan Jaminan dalam lelang seharusnya bertujuan untuk melunasi sisa nilai fasilitas berdasarkan akad MMQ saja dan bukan untuk

Halaman 10 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



memindahkan hak kepemilikan atas jaminan dan bahkan dijual kembali kepada Tergugat III.

3. Bahwa dasar perhitungan yang digunakan Tergugat I berdasarkan nilai lelang sebaliknya Penggugat menuntut menggunakan nilai limit yang ada di dalam Informasi Debitur SLIK dengan dasar pemikiran sebagai berikut :

a) Terjadi pelanggaran syariah dimana seharusnya Jaminan merupakan harta milik bersama sesuai akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dan sudah seharusnya Tergugat I menyepakati nilai jual terlebih dahulu ke pihak Penggugat sebelum melaksanakan penjualan / lelang. *Rasulullah mengatakan "Janganlah kamu menjual apa-apa yang tidak ada di sisimu" (HR Tirmidzi no 1232; Abu Dawud no 3503; Nasa'i no 4613; dan Ibnu Majah; no 2187, hadist Sahih)*, Seharusnya menurut ketentuan akad MMQ, Tergugat I menanggung sendiri kerugian akibat penjualan dengan harga terendah dan bukan dialihkan ke Penggugat.

b) Terdapat kejanggalan dalam penilaian dan jual beli Jaminan

i. Penilaian appraisal yang berubah serta menurun 29% dalam 3 tahun, yaitu tahun 2015 hasil appraisal adalah Rp 23.920,700.000. Namun, pada tahun 2018, menjelang pelaksanaan lelang terakhir, nilainya menurun menjadi Rp. 16.889.000.000 berdasarkan laporan Turut Tergugat IV.

ii. Perolehan harga lelang sebesar Rp. 11.343.502.000 jauh dibawah nilai likuidasi Jaminan dan juga nilai limit jaminan yang tertera dalam penilaian dari KJPP Xxx dan rekan tahun 2015 dan Informasi Debitur SLIK tanggal 18 September 2018, nilai limit jaminan masih sebesar Rp 17.940.000.000.

iii. Kejanggalan antara dokumen PPJB dan dokumen kuasa jual yang ditandatangani pada tanggal yang sama antara Tergugat I dengan Tergugat III disaksikan Turut Tergugat II.

iv. Penjualan Jaminan ke pihak Tergugat III sangat rendah yaitu Rp. 5.000.000.000,- dan dijual kembali oleh pihak Tergugat I bersama dengan Tergugat II dengan nilai Rp 13.500.000.000 sd Rp 18.000.000.000.

v. Tergugat I tidak menghapus status fasilitas Penggugat di dalam catatan Informasi Debitur SLIK pada saat dinyatakan terjual dalam

Halaman 11 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



lelang tahun 2018 hingga kasus ini dilaporkan ke Turut Tergugat IV pada tahun 2021.

vi. Sesuai akad Musyarakah Mutanaqisah no 16 tanggal 13 Mei 2014 disebutkan bahwa Harga Pembelian Tanah dan Bangunan adalah Rp 17.530.600.000,-, (Tujuh Belas Milyar Lima Ratus Tiga Puluh Juta Enam Ratus Ribu Rupiah) dimana penyertaan awal (syirkah) dari Penggugat adalah Rp 11.830.600.000,- (Sebelas Milyar Delapan Ratus Tiga Puluh Juta Enam Ratus Ribu Rupiah) yaitu 67.49%

4. Penggugat keberatan dengan semua perhitungan biaya yang dibebankan oleh pihak Tergugat I karena tidak sesuai syariat islam

a) Dalam hal sewa menyewa, pada dasarnya harga sewa harus mengacu kepada keridhoan kedua belah pihak. Keridhoan dapat muncul jika harga sewa sesuai dengan harga pasar. Oleh karenanya, pemberlakuan harga sewa yang jauh di atas harga pasar bisa memunculkan ghabn fakhisy (rekayasa harga) jika Penggugat tidak ridho atas harga tersebut setelah Penggugat mengetahui harga pasar sewa yang sesungguhnya.

b) Sewa pada dasarnya adalah akad yang dibatasi oleh waktu tertentu. Oleh karena itu, penyewa boleh memutuskan/ tidak memperpanjang kontrak kapan saja. Seharusnya sewa tidak berlaku lagi ketika Jaminan terjual dalam lelang. Selain itu Penggugat belum pernah menandatangani akad ijarah sewa ini sehingga kewajiban membayar sewa ini tidak berlaku atas Penggugat.

c) Dimana juga terdapat bagi hasil walaupun Penggugat dalam keadaan merugi dan hal ini tidak diperkenankan dalam syariat islam. Kenyataan yang terjadi musyarakah Line Facility adalah akad pinjam meminjam dan transaksinya batil. Karena faktanya yang terjadi Tergugat I mentransfer sejumlah dana tertentu ke rekening Penggugat untuk sebuah transaksi yang batil, maka transfer itu berubah menjadi pinjaman yang wajib dikembalikan. Kelebihan yang diberikan dengan dasar transaksi yang batil yaitu berupa margin termasuk riba. Ini dikuatkan dalam Fatwa MUI No.1 tahun 2004.

d) Bahwa telah diberlakukannya denda keterlambatan. Fatwa MUI no. 1 tahun 2004: Riba adalah tambahan (*ziyadah*) tanpa imbalan (بلا عوض) yang terjadi karena penangguhan dalam pembayaran (زيادة لأجل) yang

Halaman 12 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



diperjanjikan sebelumnya, (اشترط مقدماً). Dan inilah yang disebut riba nasi'ah. Praktek penambahan margin pada saat perusahaan merugi telah memenuhi kriteria riba yang terjadi pada zaman Rasulullah SAW, yakni riba nasi'ah. Dengan demikian, praktek denda keterlambatan pada hubungan kerjasama musyarakah ini termasuk salah satu bentuk riba, dan riba haram hukumnya.

E. KERUGIAN

Penggugat kehilangan kesempatan untuk mendapatkan selisih nilai jaminan sebesar Rp 8.540.857.725 (Delapan Milyar Lima Ratus Empat Puluh Juta Delapan Ratus Lima Puluh Tujuh Ribu Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Rupiah) karena nilai jaminan yang dinilai serta diperjual belikan secara tidak wajar serta biaya-biaya yang diberlakukan tidak sesuai syariat islam. Dan menimbang bahwa jaminan sudah berpindah kepemilikan ke pihak di luar para tergugat. Penggugat hanya bersedia membayar hanya pokok utang saja (tidak termasuk riba) kepada Tergugat I.

Atas kejadian pengambil alihan secara paksa jaminan tersebut menambah beban pikiran dan depresi kepada Direktur Utama Penggugat yang sedang dirawat di Rumah sakit karena sakit keras yang mendadak, serta mempertimbangkan asas kemanusiaan dan syariat islam, maka selayaknya Tergugat I memberikan uang kerahiman yang dalam perhitungan Penggugat adalah sebesar Rp 3.000.000.000 (Tiga Milyar rupiah) untuk biaya hidup keluarga Penggugat yang sempat tidak memiliki tempat tinggal yang menetap dikarenakan diminta keluar dari rumah secepatnya. Besarnya uang kerahiman didasarkan pada perhitungan biaya rumah sakit, biaya hidup, biaya pendidikan, biaya kesehatan dan biaya lainnya untuk 4 orang selama 5 tahun (mengingat pandemi ini akan menyebabkan resesi dunia berkepanjangan 5 tahun seperti yang terjadi di masa spanish flu).

F. PETITUM

1. Menerima Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau perbuatan pelanggaran syariah.
3. Menyatakan Menurut Hukum Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) No akta 16 dan Musyarakah (line facility) no Akta 17 yang ditandatangani pada tanggal 13 Mei 2014 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I tidak

Halaman 13 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan dinyatakan batal demi hukum.

4. Menyatakan Lelang yang telah dilakukan melalui perantaraan Kantor Tergugat II tanggal 14 September 2018 merupakan perbuatan melawan hukum, maka lelang tersebut batal demi hukum
5. Menyatakan Risalah Lelang No. 381/29/2018 tanggal 14 September 2018 tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada penggugat dengan total keseluruhan Rp 11.540.857.725 (Sebelas Milyar Lima Ratus Empat Puluh Juta Delapan Ratus Lima Puluh Tujuh Ribu Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Rupiah)
7. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini.
8. Membebaskan biaya perkara kepada PARA TERGUGAT.

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

Bahwa pada hari-hari sidang yang ditetapkan, Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV yang diwakili kuasanya masing-masing telah sama-sama hadir di persidangan dan Majelis telah mendamaikan para pihak berperkara tersebut tetapi tidak berhasil. Sedangkan Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan, meskipun yang bersangkutan telah dipanggil sebagaimana mestinya sesuai menurut ketentuan yang berlaku;

Bahwa Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV yang diwakili kuasanya masing-masing telah pula menempuh proses mediasi dengan Atourrahman, S.H., S.Pd.I sebagai mediator, tetapi mediasi tersebut juga tidak berhasil sebagaimana laporan mediator tanggal 8 Desember 2022. Selanjutnya dibacakan surat gugatan Penggugat Nomor: 3551/Pdt.G/2022/PA.JB tanggal 7 November 2022 tersebut yang isinya tetap dipertahankan Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah menyampaikan jawaban tertulis yang selengkapya sebagaimana dalam Berita Acara Sidang tanggal 15 Desember 2022 sebagai berikut:

Halaman 14 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Jawaban Tergugat I

I. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa gugatan yang diajukan PENGGUGAT adalah didasarkan adanya perbuatan melawan hukum yang menurut PENGGUGAT dilakukan oleh TERGUGAT I.
- b. Bahwa sebagaimana dalam posita gugatan PENGGUGAT tidak ada satupun dalil – dalil serta bukti – bukti yang kuat yang menyebutkan perbuatan hukum seperti apa yang dilakukan khususnya oleh TERGUGAT I yang dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata.
- c. Bahwa oleh karena perbuatan PENGGUGAT tidak dengan jelas menyebutkan perbuatan melawan hukum seperti apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I sehingga mengakibatkan gugatan a quo menjadi tidak jelas dan kabur, maka oleh karenanya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

Tanggapan atas dalil – dalil PENGGUGAT

1. Bahwa hal-hal yang telah disebutkan Dalam Eksepsi mohon dianggap tercantum dan terulang kembali di sini.
2. Bahwa TERGUGAT I tidak akan menanggapi dalil – dalil gugatan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan diri TERGUGAT I.
3. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.
4. Bahwa sebelum Tergugat I menanggapi dalil-dalil Penggugat perlu kami sampaikan bahwa antara pihak PENGGUGAT dengan TERGUGAT I terikat suatu perjanjian pembiayaan yang berdasarkan pasal 1338 KUHPer dijelaskan bahwa "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya*" sehingga para pihak harus tunduk terhadap perjanjian tersebut.

Halaman 15 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



5. Bahwa mengenai pelaksanaan Akad Pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I dapat kami sampaikan mengenai multi akad telah diatur didalam Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) No. 73/DSN-MUI/XI/2008 yang menjelaskan bahwa ketentuan akad Musyarakah Mutanaqisah didalam Fatwa DSN terdiri dari Akad Musyarakah/Syirkah dan ba'i (Jual Beli) dan didalamnya terdapat unsur kerjasama (Syirkah) dan unsur sewa (Ujrah).
6. Adapun terhadap dalil Penggugat mengenai Syirkah apa yang digunakan dalam akad tersebut dapat kami sampaikan bahwa berdasarkan Keputusan Dewan Syariah Nasional – MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan pada poin nomor 1 mengenai Definisi Produk dijelaskan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip Musyarakah, yaitu **Syirkatul Inan** , yang porsi (**hishbah**) modal salah satu **syarik** (Bank Syariah) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (**naqlul hisbah bil iwadh mutanaqisah**) kepada **syarik** yang lain (nasabah).
7. Didalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 16 dalam pasal 19 Mengenai Tanggung Jawab Para Pihak dan pasal 20 mengenai Tanggung Jawab Tambahan Bagi Nasabah telah dijelaskan yang pada intinya bahwa segala tanggung jawab diberikan kepada Nasabah karena memiliki Hak Tunggal untuk menempati dan menguasai Tanah dan Bangunan serta Nasabah memperoleh manfaat atas tanah dan bangunan tersebut. Penjelasan secara detail terhadap pasal tersebut akan kami sampaikan dalam bentuk alat bukti pada agenda sidang Pembuktian.
8. Menanggapi dalil Penggugat pada nomor 2 dapat kami sampaikan bahwa dalam hal Cidera Janji / Wanprestasi yang telah disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat dikarenakan tidak dilakukannya kewajiban Penggugat dalam pelaksanaan Akad Pembiayaan. Adapun didalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 16 pada pasal 17 Mengenai Wanprestasi dijelaskan bahwa :
 - Ayat 1 : Nasabah dinyatakan Wanprestasi jika Nasabah tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan dalam akad ini ”.

Halaman 16 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ayat 2 : Jika Nasabah wanprestasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Bank memiliki hak untuk memberikan peringatan dalam bentuk Lisan maupun tertulis.

9. Mengenai pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I kami sampaikan bahwa sebelumnya didalam akad pembiayaan nomor 16 dalam pasal 22 mengenai Penguasaan dan Penjualan Gedung Kantor yang Diagunkan telah dijelaskan pula "Bank memiliki hak untuk setiap saat menggunakan hak esekusinya dan menjual tanah dan bangunan yang diagunkan dengan cara dan harga yang dianggap layak oleh Bank dan apabila terdapat sisa hasil penjualan akan dibayarkan kepada nasabah tetapi apabila tidak cukup untuk membayar semua kewajiban nasabah kepada Bank, maka sesuai dengan ketentuan yang berlaku Bank memiliki hak untuk mengambil hasil dari penjualan aset-aset lainnya yang dimiliki nasabah untuk membayar sisa kewajibannya".

10. Mengenai keberatan Penggugat pada poin nomor 4 terkait keberatan perhitungan biaya dapat kami sampaikan bahwa dalam Akad Pembiayaan Nomor 16 pasal 3 ayat 7 Mengenai Penerapan Prinsip Musyarakah Mutanaqisah dijelaskan Tanah dan Bangunan yang dibiayai dengan Akad ini disewakan (Ijarah) kepada Nasabah dan Nasabah wajib melakukan pembayaran Imbalan Sewa (Ujrah) sesuai kesepakatan. Imbalan sewa dapat berubah sewaktu-waktu sesuai kebijakan Bank.

11. Adapun pemberlakuan harga sewa juga telah disepakati bersama antara pihak Nasabah (in casu penggugat) dengan Bank didalam Offering Letter No. 005/OL/TAN/15 tanggal 28 Mei 2015 perihal Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan yang telah ditandatangani pihak Penggugat sehingga dalil tersebut tidak dapat diterima.

Maka; Berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas, TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

A. Dalam Kompensi

I. Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT I.
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

II. Dalam Pokok Perkara

Halaman 17 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



- Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau, Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya
(*ex Aequo et bono*)

Jawaban Tergugat II

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan dari Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini.
2. **Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**
 - a. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai "PMK Lelang"), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini adalah PT. Xxx *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa :
 - (2) *"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual"*
 - (3) *"Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)"*
 - b. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan surat permohonan lelangnya, telah membuat Surat Pernyataan Nomor: 178/SAM//EXT/VII/18 tanggal 05 Juli 2018 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I menjamin dan membebaskan Pejabat Lelang dari Tergugat II terhadap tuntutan dari pihak ketiga serta bertanggung jawab terhadap ganti rugi dan/atau *dwangsom*/uang paksa serta segala gugatan baik perdata maupun tuntutan pidana yang timbul sebagai akibat dari pelelangan objek perkara.
 - c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap

Halaman 18 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada Pemohon Lelang/Kreditor *in casu* Tergugat I, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Cacat Formal

- a. Bahwa tindakan Penggugat menarik Tergugat II sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo* adalah **tidak tepat** karena sesuai dengan kaidah hukum perdata yang menyatakan bahwa syarat untuk mengajukan gugatan adalah harus terdapat perselisihan hukum antara kedua pihak yang bersangkutan.
- b. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 telah menyatakan bahwa syarat mutlak untuk menuntut orang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.
- c. Bahwa kaidah dalam Yurisprudensi dimaksud, telah dijadikan sebagai landasan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam memberikan pertimbangan pada Perkara Perdata Nomor 114/Pdt.G/2011/PN.Kpg di mana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang memberikan pertimbangan hukum bahwa oleh karena antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara dimaksud tidak terdapat perselisihan hukum, maka tindakan Penggugat yang menempatkan KPKNL Kupang sebagai Tergugat, adalah tidak tepat dan keliru.
- d. Bahwa lebih lanjut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang menyatakan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan KPKNL Kupang (selaku Tergugat) adalah sebagai perantara lelang dan merupakan kewajiban hukum Tergugat yang diperintahkan peraturan perundang-undangan, sehingga seharusnya kualifikasi KPKNL Kupang dalam Perkara Perdata Nomor 114/Pdt.G/2011/PN.Kpg hanya sebagai Turut Tergugat.
- e. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam Perkara Perdata Nomor 114/Pdt.G/2011/PN.Kpg tersebut, maka jika disxxngkan dengan perlawanan Pelawan dalam perkara *a quo*, maka tindakan Penggugat yang menarik Tergugat II (dhi. selaku perantara lelang) adalah tindakan yang tidak tepat dan

Halaman 19 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



keliru, Oleh karenanya Gugatan Penggugat secara nyata telah mengandung cacat formal.

- f. Bahwa sebagai pemahaman bersama perlu Tergugat II sampaikan bahwa posisi hukum dari Tergugat II dalam melaksanakan lelang adalah sebagai perantara lelang sesuai dengan kewajiban hukum Tergugat II sebagaimana yang digariskan pasal 7 Undang-Undang Lelang Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 berbunyi, *“Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya.”*
- g. Bahwa selain itu Pasal 13 PMK Lelang juga menegaskan :
“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”
- h. Bahwa dengan demikian dapat dipahami bahwa permintaan lelang yang dilaksanakan melalui perantara Tergugat II adalah merupakan kewajiban hukum yang harus dilaksanakan sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan yang melawan hukum.

4. Eksepi *Persona Stxxx In Judicio*

- a. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan *persoon* Tergugat II yang tidak tepat dan keliru dalam penyebutan identitas Tergugat II karena Penggugat tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Tergugat II.
- b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari institusi negara dimana instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta.

Halaman 20 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



- c. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan kembali bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 263/PMK.01/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, KPKNL Jakarta V adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta.
- d. Bahwa untuk menggugat Tergugat II sebagaimana dalam gugatan Penggugat, harus menyertakan Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta karena KPKNL hanyalah instansi pelaksana yang bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta.
- e. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut, maka terhadap gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Tergugat II tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, karena Tergugat II tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut, dan selanjutnya hal ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1004K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Barat yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mengenai pokok eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, perkenankanlah Tergugat II mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagaimana diuraikan di

Halaman 21 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bawah ini dan apa yang termuat dalam eksepsi di atas mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini

2. Bahwa Tergugat II menolak semua dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya dan Tergugat II tidak menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
3. Bahwa sebelum Tergugat II membantah dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, perkenankanlah Tergugat II menyampaikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jls. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).
4. Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 UUHT: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut" maka selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT melalui perantara Tergugat II.
5. Bahwa kemudian telah diakui sendiri oleh Penggugat sebagaimana dalam posita gugatan pada angka 3 halaman 3 yang pada intinya menyampaikan bahwa sejak tanggal 1 September 2015 Penggugat mulai mengalami masalah keuangan.
6. Bahwa berdasarkan Akta Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 16 tanggal 13 Mei 2014 dan Akta Akad Pemberian Line Facility (Musyarakah) Nomor 17 tanggal 13 Mei 2014, PT Xxx sebagai Debitur dan PT Bank Xxx sebagai Kreditur telah melakukan Akad Pembiayaan dengan jaminan berupa Tanah dan bangunan sesuai SHM No.

Halaman 22 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



xxx/Pejaten Barat, atas nama Nyonya Xxx, yang terletak di Jalan Pejaten Barat II No. 40B, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut sebagai objek lelang).

7. Bahwa Tergugat I telah menyatakan PT Xxx tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya (Wanprestasi) sesuai dengan Surat Peringatan yang Satu (SP1) Nomor 062/EXT/PBY/TAN/15 tanggal 11 September 2015, Surat Peringatan Dua (SP2) Nomor 075/EXT/PBY/TAN/15 tanggal 08 Oktober 2015, Surat Peringatan Tiga (SP3) Nomor 078/EXT/PBY/TAN/15 tanggal 16 Oktober 2015 dan Surat Pernyataan Nomor : 178/SAM/EXT/VII/18 tanggal 05 Juli 2018, sehingga Tergugat I melalui perantara Tergugat II melakukan pelelangan atas barang jaminan hutang tersebut dan telah dilaksanakan dengan hasil laku terjual.
8. Bahwaterkait pelaksanaan lelang atas objek lelang dapat Tergugat II sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang tersebut, sebagai berikut:
 - 8.1 Bahwa permohonan pelaksanaan lelang tersebut dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ("UUHT"), sesuai dengan Akta Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 16 tanggal 13 Mei 2014 dan Akta Akad Pemberian Line Facility (Musyarakah) Nomor 17 tanggal 13 Mei 2014, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor xxx tanggal 10 Juli 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor xxx tanggal 12 Juni 2014.
 - 8.2 Bahwa sesuai Surat dari PT. Xxx, Tbk *in casu* Tergugat I Nomor: xxx tanggal 05 Juli 2018, perihal Permohonan Lelang Ulang Eksekusi berdasarkan Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek lelang.
 - 8.3 Bahwa sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) PMK Lelang, yang berbunyi: *"Penjual yang melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang disertai dokumen*

Halaman 23 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



persyaratan kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang.”

8.4 Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Tergugat I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang mengatur :

“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”

8.5 Bahwa terhadap surat permohonan Tergugat I tersebut, Tergugat II telah menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan serta telah memberitahukan kepada Pemohon Lelang *in casu* Tergugat I bahwa pelaksanaan lelang ditetapkan pada tanggal 14 September 2018.

8.6 Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan, pihak penjual *in casu* Tergugat I telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui Selebaran pada tanggal 16 Agustus 2018 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Koran Jakarta pada tanggal 31 Agustus 2018 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

8.7 Bahwa selanjutnya dapat Tergugat II sampaikan bahwa pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak Penggugat oleh Tergugat I dengan Surat No. xxx tanggal 03 September 2018, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Penjualan Melalui Lelang atas SHM No. xxx/Pejaten Barat nasabah atas nama PT Xxx.

8.8 Bahwa terkait dengan Pelaksanaan Lelang sebagaimana disebutkan diatas, Tergugat I telah menyertakan Akta Pernyataan Nomor 18 Tanggal 13 September 2018 yang dibuat oleh Notaris Xxx, yang menguasai kepada Xxx untuk mewakili PT Xxx, Tbk. *in casu* Tergugat I sebagai peserta dalam pelelangan Objek Lelang.

Halaman 24 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



- 8.9 Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 14 September 2018 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V, yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang dengan hasil lelang laku terjual.
9. Bahwa selanjutnya, Tergugat I perlu menanggapi dalil-dalil Penggugat yang pada intinya penentuan nilai limit, hal ini dapat Tergugat II Jelaskan sebagai berikut :
- 9.1 Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, berdasarkan ketentuan Pasal 43 PMK Lelang diatur bahwa “penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual”, karena kewenangan tersebut mutlak ada pada pihak penjual dalam hal ini PT. Xxx, Tbk in casu Tergugat I.
- 9.2 Bahwa sesuai Pasal 44 ayat 1 huruf a dan b PMK Lelang, atas obyek lelang *a quo* dilakukan penilaian oleh Penilai/Penaksir yang selanjutnya ditetapkan nilai limitnya oleh Penjual dalam hal ini PT. Xxx, Tbk in casu Tergugat I.
- 9.3 Bahwa selanjutnya Pasal 50 ayat (5) PMK Lelang diatur bahwa KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.
- 9.4 Bahwa oleh karena penetapan nilai harga limit lelang oleh Tergugat I adalah berdasarkan nilai yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik, maka penetapan nilai limit atas objek lelang oleh Tergugat I dalam perkara *a quo* dapat dipertanggungjawabkan secara hukum karena dilakukan oleh pihak yang independen berdasarkan kompetensi dan keahlian yang dimilikinya.
10. Bahwa karena pelelangan atas obyek gugatan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yaitu pada halaman 149, serta Pasal 4 PMK Lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa: “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”.

Halaman 25 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, dapat dibuktikan bahwa lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II atas permohonan Tergugat I dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dan dengan demikian Risalah Lelang yang diterbitkan Tergugat I mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak
12. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Barat.

Maka : Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang atas permohonan Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II adalah lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah serta tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku;
3. Menyatakan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Tergugat I adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Bahwa Turut Tergugat III menyatakan tidak akan mengajukan jawaban dalam perkara ini baik secara lisan maupun tertulis;

Bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tertulis yang selengkapya sebagaimana dalam Berita Acara Sidang tanggal 22 Desember 2022, sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak dalil-dalil Para Tergugat yang tidak memiliki dasar sama sekali;

Halaman 26 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada pokoknya kami tetap pada gugatan kami semula dan menolak seluruh dalil-dalil Para Tergugat kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh Penggugat;
3. Bahwa Penggugat menolak seluruh dalil Jawaban Para Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV kecuali terhadap dalil dan alasan yang diakui secara jelas oleh Penggugat;
4. Bahwa ternyata Para Tergugat tidak cermat dalam mempelajari isi dan maksud gugatan Penggugat sehingga telah salah dalam memahami pokok gugatan dalam perkara ini;
5. Bahwa apa yang telah kami uraikan dalam tanggapan kami dalam eksepsi menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara dianggap diulang dan terulang dalam replik ini;
6. Bahwa Penggugat MOHON AKTA atas sikap Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV yang meskipun telah dipanggil secara patut berkali-kali, akan tetapi hingga perkara ini memasuki tahap replik, namun para tergugat tersebut tidak mau memenuhi panggilan sidang, padahal terhadapnya telah dipanggil secara patut. Untuk itu sikap Para Tergugat tersebut haruslah diartikan sebagai telah mengakui dan membenarkan kebenaran gugatan Penggugat;

TERHADAP JAWABAN TERGUGAT I

DALAM EKSEPSI

Mengenai Eksepsi OBSCUUR LIBEL:

Bahwa eksepsi Tergugat I yang pada pokoknya menyebutkan Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel) dengan alasan karena Eksepsi Tergugat I adalah eksepsi yang tidak beralasan hukum dan mengada-ada, karena menurut hukum alasan suatu gugatan kabur adalah apabila gugatan tersebut sulit untuk dimengerti atau dipahami, baik mengenai posita maupun petitumnya.

Sudah sangat jelas dinyatakan di dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah no. 16 pasal 2 ayat 1 bahwa hukum syariah yang digunakan adalah QURAN, HADIST, ijma, qiyas dan fatwa dewan syariah Nasional. Maka jika Tergugat I cermati dalil yang kami gunakan telah menggunakan semua dasar hukum syariah yang tertera dalam akad. Jika Tergugat I dan kuasa

Halaman 27 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukumnya merasa dalil ini kabur dan tidak kuat maka Penggugat justru mempertanyakan kompetensi Tergugat I dan kuasa hukumnya dalam penguasaan dan pemahaman hukum syariah. Jika Tergugat I dan kuasa hukumnya tidak memiliki kompetensi tersebut maka ini membuktikan Tergugat I tidak memiliki kepastian hukum dalam memastikan personil yang bekerja untuk lembaganya memiliki kompetensi yang dibutuhkan dalam menjalankan operasional Lembaga Jasa Keuangan Syariah. Jika Personil Tergugat I tidak paham hukum syariah maka hal ini merugikan Penggugat. Di dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 6/POJK.07/2022 pasal 7 ayat 40 "*Direksi dan/atau Pegawai harus memiliki kapasitas yang memadai dalam memberikan layanan atas penggunaan produk dan/atau layanan*"

Justru Peggugat ingin bertanya, atas dasar prinsip syariah yang mana Tergugat I telah melaksanakan akad-akad syariah yang ada?

Bahwa Penggugat tetap berpegang teguh pada dalil-dalil dalam gugatannya tertanggal 1 November 2022 dan yang telah ditetapkan perkaranya pada tanggal 7 november 2022. Karena telah diuraikan dalam gugatan tersebut, selain beralasan hukum juga di dukung oleh fakta-fakta hukum;

DALAM POKOK PERKARA

1) Menanggapi pernyataan Tergugat I dalam poin no 4, maka Penggugat mengakui bahwa pada saat penandatanganan perjanjian pembiayaan tersebut, Penggugat dan almarhum direktur Utama Penggugat tidak memiliki kecakapan Hukum yaitu baik mengenai hukum tentang Hak Tanggungan, KUH-Perdata dan juga Hukum Syariah. Kecakapan hukum yang dimaksudkan tersebut kemudian dipelajari Penggugat setelah Tergugat I melakukan perbuatan sewenang-wenang yang ternyata sudah direncanakan untuk situasi bilamana Penggugat dianggap cidera janji.

Standar baku perjanjian pada akad Musyarakah Line Facility no. 17 yang digunakan Tergugat I telah menghilangkan dengan sengaja prosedur hukum yang seharusnya di lalui seperti pada pasal 10 ayat 3 - "*..merupakan kuasa yang tidak dapat berakhir...yang ditentukan dalam pasal 1813 KUH-Perdata*" dan juga pada Pasal 7 ayat 4c - "*Maka Bank & Nasabah sepakat untuk mengesampingkan berlakunya ketentuan dalam pasal 1266 dan 1267 KUH-Perdata*". Dan pada saat itu Penggugat belum memahami implikasi hukum dari penghapusan pasal-pasal tersebut.

Halaman 28 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



2) Di dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah no. 16, terdapat Akad Ijarah sewa (pasal 3 ayat 7) yang ternyata disepakati bersamaan dengan akad syirkah serta Janji (wa'ad) untuk membeli (pasal 3 ayat 6). Disini terbukti terdapat keterkaitan (*ta'alluq*), saling tertaut dan menjadi syarat bagi terjadinya akad yang lain (Multi Akad) yang jelas melanggar Standar Produk Perbankan Syariah – Musyarakah Mutanaqisah & Musyarakah hal 231 yaitu *“Perlu ditekankan bahwa jual beli ini tidak boleh disyaratkan dalam kontrak musyarakah....Wa'ad (janji) harus terpisah (independent) dari kontrak musyarakah....kesepakatan jual beli juga harus terpisah dari musyarakah...”* dan juga tidak sesuai dengan fatwa DSN nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 hal 3 yang berbunyi *“Setelah selesai Syirkah Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah.”*

3) Tergugat I sudah seharusnya ikut bertanggung jawab terhadap jalannya operasional sesuai prinsip musyarakah syirkatul inan seperti yang Tegugat I akui dalam Jawabannya pada point no 6 dan juga yang tertera dalam Akad pembiayaan Musyarakah no. 012/MUS/TAN/2015 pasal 2 ayat 1. Ternyata dalam prakteknya Tergugat I telah mengabaikan kewajibannya untuk mengelola secara bersama-sama usaha musyarakah tersebut. Bahkan Tergugat I telah mengalihkan resiko macet kepada Penggugat. Sebaliknya tergugat I tidak mau menanggung sendiri kerugian / penurunan modal aset akibat kesengajaan/kelalaian Tergugat I akibat penjualan dengan harga lebih rendah dibxxxngkan nilai penyertaan Hishash awal milik Penggugat (seperti tercantum dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah no. 16 pasal 1 ayat b).

Dijelaskan dalam fatwa DSN nomor 114/DSN-MUI/IX/2017 halaman 4 poin no 14 bahwa *“kerugian usaha musyarakahdimana jumlah modal usaha.... mengalami penurunan”* maka Tergugat I harus menanggung sendiri atas kerugian itu sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 6/POJK.07/2022 pasal 8 ayat 1 *“PUJK (Pelaku Usaha Jasa Keuangan) harus bertanggung jawab atas kerugian konsumen yang timbul akibat kesalahan / Kelalaian...”* dan juga tercantum pada Standar Produk Perbankan Syariah – Musyarakah Mutanaqisah & Musyarakah hal 230 yaitu *“Dalam hal terjadi...*

Halaman 29 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



aset model berkurang...Jika kerugian diakibatkan oleh salah satu pihak, maka pihak tersebut yang harus menanggung seluruh akibat dari kerugian”

- 4) Menanggapi pernyataan poin 7, Penggugat mengingatkan bahwa setiap syarikh (mitra) bertanggung jawab di dalam skema syirkah sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 6/POJK.07/2022 pasal 30 ayat 4&5a yaitu *“PUJK dilarang mencantumkan klausa dalam perjanjian baku yang memuat pengalihan tanggung jawab atau kewajiban PUJK kepada konsumen”* dan juga dalam fatwa DSN nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 halaman 3 yaitu *“Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan musyarakah....”* dan *“Setiap mitra melaksanakan kerja dalam musyarakah....”*

Penggugat justru ingin menggaris bawahi pernyataan Tergugat I bahwa Penggugat adalah pemilik Hak Tunggal untuk menempati dan menguasai Tanah dan Bangunan. Tapi mengapa Tergugat I membiarkan Tergugat III mengambil paksa jaminan pada saat Penggugat sedang tidak berdaya sehingga telah menimbulkan kerugian besar bagi Penggugat;

- 5) Bahwa Penggugat menolak seluruh dalil-dalil Tergugat I tentang cidera janji seperti yang diuraikan oleh Tergugat I dalam poin no 8 dan tetap berpegang teguh pada gugatannya serta alasan-alasan yang telah Penggugat kemukakan diatas;
- i. Bahwa Tergugat I dan kuasa hukumnya telah melakukan KEBOHONGAN dan bermaksud mengelabui Majelis Hakim dalam perkara ini dengan mengatakan Penggugat telah cidera janji. Tergugat I dan kuasa hukumnya telah memutar balikkan fakta siapa sebenarnya yang cidera janji dalam perkara ini??. Jelas terlihat jika kita memandang kebelakang Tergugat I yang telah cidera janji. Dikarenakan seandainya Tergugat I tidak cidera janji maka tidak akan muncul gugatan wanprestasi ini dengan kata lain Penggugat tidak akan mengajukan gugatan atas tindakan Tergugat I jika Tergugat I beritikad baik sejak awal;
 - ii. Bahwa Penggugat juga bermaksud menyampaikan kepada Majelis Hakim melalui replik ini, bahwa dengan iktikad baik Penggugat telah melaporkan kondisi keuangannya segera setelah keuangan bermasalah namun Tergugat I sama sekali tidak melakukan evaluasi terhadap laporan keuangan Penggugat tersebut dan terburu-buru menuduh Penggugat

Halaman 30 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



telah cidera janji. Hal ini tidak sesuai dengan apa yang tertera dalam Akad Pembiayaan Musyarakah No. 012/MUS/TAN/2015 pasal 2 ayat 6. Seharusnya Tergugat I ikut bertanggung jawab terhadap resiko masalah keuangan dalam skema syirkah ketika tagihan kepada pihak ke-3 macet. Hal ini berdasarkan Standar Produk Perbankan Syariah – Musyarakah Mutanaqisah & Musyarakah halaman 227 yaitu “*Seluruh anggota syirkah bertanggung jawab atas resiko yang diakibatkan oleh akad dengan pihak ketiga*”;

- iii. Penggugat tidak dengan sengaja merugikan Tergugat I, terbukti Penggugat berniat mengembalikan semua hishash milik Tergugat I sesuai yang diperjanjikan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah no. 16 dan modal pokok milik Tergugat I sesuai dengan Akad Musyarakah Line Facility no 17.

Penggugat juga telah memberitahukan kepada Tergugat I bahwa Penggugat telah mencoba memasarkan sendiri jaminan tersebut dengan iktikad baik untuk dapat segera mengembalikan hishash milik Tergugat I namun Tergugat I tidak memberikan persetujuan secara tertulis dan malahan melakukan lelang beberapa kali di tahun 2016 dan nilai limitnya pun tidak pernah dikomunikasikan dan disepakati. Dimana iktikad baik Tergugat I dalam hal ini?

- iv. Seharusnya Tergugat I tidak boleh menjual hishash milik Penggugat kepada pihak lain tanpa ijin dan dengan harga jauh dibawah nilai Hishsash milik Penggugat. Rasulullah mengatakan “*Janganlah kamu menjual apa-apa yang tidak ada di sisimu*” (HR Tirmidzi no 1232; Abu Dawud no 3503; Nasa’i no 4613; dan Ibnu Majah; no 2187, hadist Sahih); di dalam fatwa DSN nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 halaman 4 tertera “*Musya adalah porsi syarik dalam Kekayaan musyarakah milik bersama*” sehingga jelas Jaminan adalah kekayaan bersama bukan milik Tergugat I sendiri sehingga Tergugat I tidak bisa sewenang-wenang menjual tanpa ijin dan kesepakatan harga.

- v. Penggugat tidak dengan sengaja / Lalai ketika pembayaran margin/nisbah tidak dapat dilakukan karena dalam kenyataannya pada akad Musyarakah Line Facility belum ada keuntungan dan pokok pembiayaan tertunda untuk dikembalikan karena tagihan pihak ke-3 yang macet. Di dalam fatwa DSN

Halaman 31 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



no 43/DSN-MUI/VIII/2004 halaman 6 "*Dalam akad... musyarakah, ganti rugi hanya boleh dikenakan....apabila bagian keuntungannya sudah jelas....*"; Di dalam surat nomor 131 /XXXSY/ESL/XI/2015 tertanggal 20 November 2015, Penggugat telah memohon kepada Tergugat I agar dapat menghentikan pengenaan margin/nisbah dan denda terhadap jumlah yang terhutang.

vi. Selain itu, modal usaha juga tidak mengalami penurunan dan usaha belum bisa dikategorikan merugi seperti yang dijelaskan dalam fatwa DSN nomor 114/DSN-MUI/IX/2017 hal. 4 poin no. 14 dikatakan "*kerugian usaha musyarakahdimana jumlah modal usaha.... mengalami penurunan*". Oleh karena itu berdasarkan iktikad baik, Penggugat sudah pernah memohon kepada Tergugat I untuk diberikan waktu dalam upaya mengembalikan hishash modal pokok Tergugat I paling lama 2 (dua) tahun atau segera setelah jaminan terjual. Dan kelonggaran ini harusnya diberikan sesuai fatwa DSN nomor 01/DSN-MUI/X/2013 hal. 5 poin 7c-I yaitu "*Pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan oleh para pihak melalui musyawarah mufakat dengan cara penjadwalan ulang...*"

6) Bahwa Penggugat menolak seluruh dalil-dalil Tergugat I tentang hak Tergugat I untuk melaksanakan lelang seperti yang diuraikan oleh Tergugat I dalam poin no 9

i) Jaminan berupa Tanah dan Bangunan secara hukum syariah merupakan MILIK BERSAMA yang juga telah diakui dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah nomor 16 pasal 2 ayat 3 sehingga seharusnya Tergugat I hanya bisa menjual obyek jaminan berdasarkan surat kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Penggugat (dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah nomor 16 Pasal 22 ayat 1b) diperkuat dengan fatwa DSN nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 halaman 4 bahwa Kekayaan musyarakah adalah milik bersama. Karena ini HARTA BERSAMA maka prioritas untuk membeli Hishash milik Tergugat I hanyalah Penggugat. Sehubungan dengan ini Penggugat sudah pernah menyampaikan keberatannya terhadap Lelang yang akan dilaksanakan melalui surat no xxx.

Tergugat I juga terbukti telah menjual hishash miliknya kepada pihak lain selain Penggugat yaitu dengan cara menjual secara terbuka melalui lelang

Halaman 32 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



dimana hukum syariahnya tidak diperbolehkan seperti tertera dalam Fatwa DSN nomor 73/DSN-MUI/IX/2008 halaman 3 “*Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsi (hishshah)nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh..*”

ii) Tujuan Hak Tanggungan (HT) adalah untuk pelunasan UTANG seperti yang tercantum dalam UU no 4/1996 pasal 1 ayat 1 “*Hak Tanggungan atas tanahadalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah....untuk pelunasan UTANG tertentu...*” dan posisi hukum Tergugat I dalam kacamata hukum syariah tidak dapat menggunakan surat pengakuan UTANG.

iii) Penggugat melalui kuasa hukumnya sudah pernah mengingatkan melalui surat no 17/FASP/ESL/IV/2016 bahwa nilai limit yang pernah digunakan pada lelang sebelumnya adalah nilai yang tidak wajar yang berpotensi melanggar hukum;

Bahkan Penggugat menduga adanya kesengajaan Tergugat I untuk menurunkan hasil appraisal sebagai dasar Lelang di tahun 2018. Bahkan nilai limit lelang sebesar Rp 11.343.500.000 sangat jauh dari Harga Pembelian Tanah dan Bangunan yang tertera dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah no. 16 yaitu senilai Rp 17.530.600.000,- (pasal 1 ayat 1a) dan juga jauh dibawah nilai wajar yang dilaporkan Tergugat I kepada Turut Tergugat IV yaitu sebesar Rp 17.940.000.000,-

Hasil penilaian di awal akad tahun 2015 dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik XXX & REKAN, Surat tanggal 27 April 2015 Nomor : xxx. Hasilnya adalah sebesar Rp 23.920.700.000 dengan Nilai likuidasi Rp 17.940.000.000,- dan penilaian ini dilakukan atas dasar permintaan dari Tergugat I melalui surat nomor 039/EXT/PBY/ TAN/15 Tanggal 06 April 2015;

Selang 14 (empat belas) hari menjelang lelang, Turut Tergugat III melakukan appraisal yang diakui bukan untuk lelang dan nilainya menurun sekitar 29% dibxxxngkan hasil appraisal 3 (tiga) tahun sebelumnya. Kenapa bisa terjadi penurunan sementara harga tanah dan bangunan di sekitar naik dari tahun ke tahun dan mengapa Tergugat III tidak mempertimbangkan penilaian pada tahun 2015? Bukankah ini sesuatu yang janggal?

Halaman 33 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Penggugat meminta majelis hakim yang mulia untuk memeriksa atas dasar apa Tergugat I menentukan nilai Limit Lelang. Jika Nilai limit tidak didasarkan pada hasil penilaian Turut Tergugat III maka seharusnya nilai limit lelang menggunakan Penilai independen lain sesuai aturan 27/PMK.06/2016 pasal 45 "*Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai...*"

Namun selama tahun 2018 tersebut yang hadir dan melakukan appraisal jaminan menjelang tanggal Lelang hanyalah Turut Tergugat III dan tidak pernah ada appraisal independen lain yang datang sejak appraisal terakhir tahun 2015. Penggugat berkeyakinan bahwa hasil penilaian dari Turut Tergugat III dipakai sebagai dasar untuk penentuan limit lelang;

Narasi yang digunakan oleh Turut Tergugat III dalam suratnya tersebut masih menggunakan narasi "*Hasil Penilaian ini akan digunakan untuk keperluan Penjaminan Utang kepada PT Xxx Tbk, Kantor Pusat*";

Jika hasil Penilaian ini akan digunakan untuk keperluan Penjaminan Utang kepada Tergugat I, pertanyaannya untuk apa dilakukan penjaminan sementara fasilitas ini sudah macet dan sudah akan di lelang dalam 2 (dua) minggu kedepannya;

iv) Bahwa Penggugat telah merasa dirugikan dengan penjualan Hishash yang menjadi milik Penggugat yang dilakukan diluar prosedur serta adanya indikasi rekayasa / memainkan nilai jaminan, sehingga Tergugat I harus mengganti kerugian yang dialami Penggugat seperti yang Penggugat minta dalam gugatan;

Penggugat akhirnya mendapatkan info Nilai limit lelang ini dari website Tergugat II yaitu senilai Rp.11.343.502.000,- dan nilai ini juga lebih kecil dari pada Hishash milik Penggugat yaitu senilai Rp 11.830.600.000,- yang tertera dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah no. 16 Pasal 1 ayat b;

Nilai jaminan dalam lelang menjadi lebih kecil dari harga kesepakatan awal dan total nominal modal syirkah. Hal ini bertentangan dengan Standar Produk Perbankan Syariah – Musyarakah Mutanaqisah & Musyarakah, halaman 232 yaitu "*....hak untuk mendapatkan bagian kepemilikannyamenurut nilai pasar atau harga yang disepakati....*" dan fatwa DSN nomor 01/DSN-MUI/X/2013 hal. 2 poin 2b yaitu "*Modal usaha*

Halaman 34 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



yang telah dinyatakan dalam hishsash tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif"

- v) Pertanyaannya mengapa nilai limit lelang tidak disampaikan secara resmi oleh Tergugat I pada saat diumumkannya lelang dan mengapa nilai perolehan lelang juga tidak diberitahukan ketika Tergugat I mengumumkan bahwa dirinyalah pemenang lelang? Bukankah sebuah kejujuran itu memerlukan transparansi informasi?

Pada saat pengambil alihan paksa jaminan, kemana Tergugat I kenapa tidak hadir dan juga tidak bersedia di temui? Juga tidak adanya surat pengantar. Jika memang Tergugat I memiliki iktikad baik dan segala sesuatunya sesuai dengan prosedur maka sudah seharusnya Tergugat I berani untuk berhadapan dengan Penggugat ketika itu. Dan jika Tergugat I memiliki iktikad baik seharusnya direksi Tergugat I tidak perlu bersembunyi dan bersedia bertemu dengan Penggugat pada saat Penggugat mendatangi kantor Tergugat I.

Dan Apakah cara-cara ini sesuai adab islami yang diajarkan dalam Quran dan Hadist?

- vi) Penggugat Memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memeriksa mengapa Tergugat I menjual jaminan dalam lelang dengan tujuan MEMINDAHKAN HAK MILIK bahkan menjualnya kembali ke Tergugat III. Bukankah seharusnya hasil penjualan itu digunakan untuk menghapus status pembiayaan di SLIK OJK ? Dan sudah seharusnya Tergugat I menyatakan secara tertulis pada saat terjual di lelang bahwa Penggugat tidak memiliki kewajiban lagi dengan terjualnya jaminan?

- vii) Namun anehnya Tergugat I malahan menjual jaminan tersebut dengan nilai Rp 5.000.000.000,-kepada Tergugat III dan itupun setelah 2 (dua) tahun sejak Tergugat I mengaku sebagai pemenang lelang. Apakah ini masuk akal?

Agar Majelis Hakim Yang Mulia ketahui, Sebelum pengambil alihan paksa ini dilakukan, Tergugat I melalui ex staff Tergugat I pernah menawarkan Penggugat untuk mengosongkan jaminan dengan janji ketika itu ada calon pembeli dan Tergugat I berjanji akan memberikan selisih penjualan / kerahiman kepada Penggugat dengan angka penjualan sekitar Rp 15.000.000.000,-;

Halaman 35 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ditambah lagi dengan kenyataan bahwa adanya perjanjian kuasa jual bersama antara Tergugat III dengan Tergugat I dan terbukti jaminan kemudian dijual kembali kepihak ke-4 dengan harga berkisar di antara Rp 15.000.000.000,-sd Rp. 18.000.000.000,-;

Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memeriksa keterkaitan antara Pejanjian Pengikatan Jual Beli no 3 tertanggal 10 Juli 2020 dan dokumen Kuasa Jual no. 4 tertanggal 10 Juli 2020 yang ditandatangani oleh Tergugat I dengan Tergugat III.

- 7) Menanggapi poin no 10 dan 11, nilai sewa yang dipatok oleh Tergugat I adalah sebesar Rp 219.132.500,- per BULAN (lampiran Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah no. 16). Bukankah ini angka yang sangat fantastis dibxxxngkan harga pasar? Bahwa kemudian Tergugat I mengkoreksi nilai sewa tersebut menjadi sebesar Rp 44.569.167,- per bulan setelah adanya pengaduan Penggugat ke Turut Tergugat IV.

Bahwa Jawaban Tergugat I adalah tidak relevan dan merupakan dalil memutar balikkan fakta, Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak dan mengenyampingkan dalil-dalil Tergugat I atau setidaknya menyatakan dalil tersebut tidak dapat diterima.

Penggugat sudah melaporkan perkara ini kepada Turut Tergugat IV dan ketika Turut Tergugat IV memanggil untuk sesi Tripartit, kemudian tidak ada kelanjutan padahal Penggugat sudah siap untuk hadir. Sehingga menjadi pertanyaan apakah Tergugat I memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan kasus ini dan tidak memaksakan kehendaknya sendiri saja?

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak dan mengenyampingkan dalil-dalil eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara dari Tergugat I karena berdasarkan kebohongan dan tidak berdasarkan hukum.

TERHADAP JAWABAN TERGUGAT II

Dalam Eksepsi :

Mengenai Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak :

Untuk menguatkan Gugatan, maka Penggugat memerlukan salinan Risalah Lelang dengan kode lelang PROWQE tertanggal 14 September 2018 untuk memperjelas duduk perkara. Itulah alasannya kenapa Tergugat II dimasukkan ke dalam daftar Tergugat dikarenakan Penggugat merasa perlu

Halaman 36 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB

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

untuk meminta Tergugat II memperlihatkan salinan Risalah Lelang kepada Majelis Hakim dan juga kepada Penggugat.

Penggugat juga meminta daftar hadir lelang tersebut kepada Tergugat II dikarenakan Tergugat I dalam suratnya no. 253/DIR/ EXT/ XII/2021 Tanggal 9 desember 2021 menyatakan "*Pelaksanaan Lelang diketahui Nasabah, dimana sebelum pelaksanaan lelang, surat pemberitahuan lelang telah disampaikan kepada Nasabah dan pada saat pelaksanaan lelang dihadiri Nasabah atau perwakilan nasabah*" Dan ini adalah sebuah kebohongan karena Penggugat maupun wakilnya tidak pernah menghadiri lelang tanggal 14 september 2018 seperti yang dituduhkan Tergugat I dalam surat tersebut.

Mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat Cacat Formal :

Penggugat menentukan Tergugat II dalam perkara ini karena adanya sengketa hukum yang menyangkut secara langsung Tergugat II ;
Bahwa Tergugat II adalah sebuah instansi yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan sebagai perantara lelang dan melaksanakan lelang berdasarkan antara lain adalah Undang-Undang Hak Tanggungan ;
Bahwa produk yang dihasilkan oleh Tergugat II melalui pejabat lelang adalah risalah lelang ;

Bahwa Penggugat berkeyakinan pelaksanaan lelang hingga terbitnya risalah lelang adalah bermasalah karena tidak berdasarkan prosedur yang benar menurut hukum, maka untuk hal ini akan Penggugat jelaskan dalam pokok perkara.

Mengenai Eksepsi *Persona Stxxx in Judicio* :

Dalam hal ini Penyebutan Tergugat II sebagai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V sudah sangat umum dan dikenal masyarakat luas. Dan Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V adalah pelaksana lelang yang sudah cukup memiliki legal stxxxng. Karena penunjukan sebuah lembaga dimaksudkan untuk menentukan pertanggung jawaban utama akan dibebankan pada lembaga mana yang secara langsung berhubungan dengan materi perkara tanpa perlu melibatkan lembaga lain secara luas.

Sementara Penyebutan Tergugat II sebagai *Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN Jakarta cq. Kantor*

Halaman 37 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V, seharusnya tidak perlu dipermasalahkan karena merupakan hal yang umum serta tidaklah lagi perlu diperjelas dan bukan suatu yang sifatnya esensial. Terkait dengan adanya institusi di atasnya hanya terkait dengan struktur internal yang belum di sosialisasikan secara meluas di masyarakat.

Jika dalam penyebutan *persoon* harus mengikutsertakan instansi atasannya tentu kuasa hukum yang bersangkutan juga harus mendapatkan surat kuasa yang berlapis-lapis bahkan sampai ke Presiden dan hal ini tidak sejalan dengan semangat efisiensi jalannya sidang yang menjadi perhatian utama Pengadilan Agama sebagai lembaga negara.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menanggapi pernyataan Tergugat II dalam poin nomor 4, maka Penggugat sekali lagi menjelaskan bahwa Tujuan Hak Tanggungan (HT) adalah untuk pelunasan UTANG (pasal 1 ayat 1) dan posisi hukum Tergugat I dalam kacamata hukum syariah tidak dapat menggunakan surat pengakuan utang/PINJAMAN. Karena Jika Tergugat I ingin mengakui bahwa akad pembiayaan itu adalah UTANG/pinjaman maka bagi hasil dalam akad musyarakah dapat dikategorikan RIBA. Karena RIBA dalam Fatwa MUI No.1 tahun 2004 didefinisikan sebagai berikut “...adalah tambahan yang dikenakan dalam transaksi pinjaman.**Riba** adalah tambahan (ziyadah) tanpa imbalan yang terjadi karena penangguhan dalam pembayaran yang diperjanjikan sebelumnya, Dan inilah yang disebut riba nasi’ah”

Dan sudah sepantasnya Bank Syariah menghindari Riba.

2. Terkait pernyataan Tergugat II pada poin 5, Perlu Tergugat II ketahui, bahwa dalam hukum islam, sebuah kerjasama / musyarakah / syirkah itu didasari oleh azas menanggung bersama dalam setiap kondisi untung dan rugi yang terjadi dan hal ini dikuatkan dalam fatwa DSN nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 halaman 5 yaitu “*memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah...menanggung kerugian sesuai proporsi modal*” serta fatwa DSN nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 halaman 1 yaitu “*Keuntungan dan resiko ditanggung bersama sesuai kesepakatan*”. Sehingga ketika Penggugat mengalami masalah keuangan bukan berarti Penggugat langsung bisa dianggap cidera janji. Penggugat menyampaikan kondisi tersebut sebagai bagian dari iktikad baik mengikuti prosedur di dalam Akad Pembiayaan

Halaman 38 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB

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)



Musyarakah Mutanaqisah no 16 dan Musyarakah Line Facility no 17. Penggugat tidak sengaja / Lalai ketika pembayaran TERTUNDA karena terjadi perubahan ekonomi makro diluar kendali Penggugat. Modal usaha tidak mengalami penurunan dan usaha belum bisa dikategorikan merugi seperti yang dijelaskan dalam Standar Produk Perbankan Syariah – Musyarakah Mutanaqisah & Musyarakah halaman 230 yaitu “*Dalam hal terjadi kerugian ATAU aset modal yang berkurang...*”

3. Dalam hal ini seharusnya Tergugat II memeriksa dahulu apakah hasil lelang digunakan untuk **pelunasan piutang** seperti yang disebutkan Tergugat II pada poin nomor 4 atau untuk memindahkan hak milik? Karena seharusnya Tergugat II mengetahui di dalam Undang Undang Republik Indonesia nomor 4 Tahun 1996 Tentang :Hak Tanggungan atas tanah dikatakan bahwa “*Janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum*” (pasal 12); Serta apakah Tergugat II menyadari dengan tidak bersedia menyerahkan salinan Risalah lelang kepada Penggugat maka UU no. 4 tahun 1996 pasal 20 ayat 2 apakah dapat dipenuhi? Dimana dalam pasal tersebut jelas dikatakan “*Penjualan bertujuan mendapatkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak*” Pertanyaannya Pihak manakah yang diuntungkan? Karena jika tidak adanya transparansi informasi maka justru Penggugat menjadi pihak yang sangat dirugikan dengan pelaksanaan lelang ini.
4. Menanggapi poin 7, Tergugat I hanya dapat membeli agunan berdasarkan penyerahan secara sukarela sesuai yang di atur dalam Undang-Undang Negara Republik Indonesia no. 21 tahun 2008 pasal 40 ayat 1 “*Dalam hal nasabah penerima fasilitas tidak memenuhinya, Bank syariah dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan....*” dan seharusnya ada surat kuasa dari Penggugat seperti yang tertera dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No 16 pasal 22 ayat 1b yaitu “*Menjual obyek agunan berdasarkan surat kuasa untuk menjual yang dibuat oleh nasabah*” & Standar Produk Perbankan Syariah – Musyarakah Mutanaqisah & Musyarakah hal 106 yaitu “*...Eksekusi harus berdasarkan*

Halaman 39 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



kesepakatan para pihak...apabila nasabah benar-benar tidak bisa lagi melakukan pelunasan atas pembiayaan yang diberikan dan tidak boleh dilakukan serta merta apabila nasabah mengalami keterlambatan dalam membayar”

5. Didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 pasal 77 poin 1c dinyatakan dengan jelas bahwa Pihak yang dilarang menjadi peserta lelang salah satunya adalah Pejabat Penjual. Tapi mengapa Tergugat II dalam poin 8.8 justru membiarkan Xxx yang jelas-jelas Pejabat Penjual ikut sebagai peserta lelang?
6. Bahwa selanjutnya Penggugat juga mempertanyakan tanggung jawab Tergugat II dalam hal penentuan nilai limit. Didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 pasal 49 disebutkan “*Nilai limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai Likuidasi*” dan di pasal 44 “*Penilai...merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimiliki*”. Sebagai bukti tanggung jawab Tergugat II seharusnya bisa memperlihatkan kepada Majelis Hakim penilaian dari penilai independen yang memang dianggap Tergugat II telah dipenuhi oleh Tergugat I dan sudah meyakinkan Tergugat II bahwa Tergugat I berhak melelang obyek lelang dan obyek lelang dapat di lelang.
7. Tergugat II berdalih bahwa tidak memiliki wewenang dalam melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi laporan penilaian seperti yang Tergugat II nyatakan pada poin 9.3 namun Penggugat perlu ingatkan bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 pasal 44 disyaratkan bahwa Penilaian harus berdasarkan kompetensi dan metode yang dapat dipertanggungjawabkan maka sudah sewajarnya Tergugat II melakukan klarifikasi untuk memastikan syarat ini terpenuhi. Selain itu Tergugat II telah menyatakan pada poin 9.4 bahwa penetapan nilai limit bisa dipertanggung jawabkan secara hukum karena sudah ditetapkan oleh kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) . Untuk itu Penggugat meminta nama KJPP tersebut dan nilai likuidasi yang telah dinilai oleh pihak KJPP tersebut. Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk meminta salinan Penilaian dari KJPP yang dimaksud lengkap dengan metode rinci dan sertifikasi kompetensi penilai.

Halaman 40 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Perlu Tergugat II ketahui belum pernah ada KJPP lain selain Turut Tergugat III yang melakukan appraisal lagi selain appraisal di tahun 2015. Metode yang benar adalah seharusnya Penilai Properti wajib melakukan verifikasi untuk memeriksa kesesuaian antara data objek Penilaian yang diperoleh dari pemberi tugas dengan kondisi objek Penilaian. Dan sebagai informasi kepada Majelis Hakim bahwa hanya Turut Tergugat III yang melakukan kunjungan lokasi untuk melihat kondisi objek penilaian.

TERHADAP JAWABAN LISAN TURUT TERGUGAT III

Penggugat ingin mengajukan replik terhadap jawaban lisan Turut Tergugat III yang kurang lebih mengatakan sebagai berikut yang disampaikan Turut Tergugat III dalam beberapa kesempatan : “Bahwa Turut Tergugat III mendapatkan penugasan dari tergugat I untuk melakukan penilaian aset yang tujuannya untuk dasar pembiayaan dan Turut Tergugat III tidak mengetahui apakah kemudian hasil appraisal itu digunakan untuk lelang atau tidak”

Penggugat TELAH TEPAT (Redelijk) dan TIDAK SALAH (Error In Persona) dalam menentukan subyek hukum sebagai TERGUGAT dan menurut hukum Penggugat berhak atau berwenang dalam menentukan siapa saja subjek hukum yang akan digugatnya.

Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16-6-1971 Reg.No.305.K/SIP/1971: “Azas Hukum Acara Perdata bahwa hanya Penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya”.

Bahwa Penggugat MOHON AKTA atas sikap Turut Tergugat III dalam jawaban lisannya yang membenarkan bahwasanya Appraisal/Penilaian jaminan dilakukan menjelang tanggal lelang terakhir di tahun 2018 dan Penilaian dilakukan atas permintaan Tergugat I sebagaimana fakta hukum. Untuk itu sikap Turut Tergugat III tersebut haruslah diartikan sebagai telah mengakui dan membenarkan kebenaran gugatan Penggugat;

Penggugat juga ingin meminta klarifikasi Turut Tergugat III mengenai sertifikasi kompetensi yang dimiliki Turut Tergugat III yang bisa membuktikan bahwa hasil appraisal dilakukan oleh pihak yang kompeten; Mohon sertifikasi yang dimaksud dapat diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan Penggugat.

Penggugat juga meminta Turut Tergugat III menjelaskan secara tertulis dan rinci metode yang digunakan untuk memastikan hasil appraisal Turut Tergugat III dapat dipertanggung jawabkan;

Halaman 41 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Penggugat meminta jawaban tertulis dari Turut Tergugat III darimana data harga tanah ditentukan dan apa analisa ilmiahnya sehingga harga tanah menurut Turut Tergugat III bisa turun hampir 30% dalam jangka waktu kurang lebih 3 tahun?

Bahwa pada intinya gugatan Penggugat adalah memiliki dasar hukum yang jelas. Mengenai dalil Para Tergugat tentang eksepsi cacat formal, eksepsi persona stxxx in Judicio dan eksepsi obscuur libel dan sebagaimana yang di dalilkan oleh Para Tergugat adalah *merupakan suatu alasan yang dicari-cari bentuk pengingkaran dan mau lari dari tanggung jawab*. Karena hanya pengulangan-pengulangan yang dimana penjelasannya sudah dijawab oleh Penggugat sebagaimana uraian diatas. Maka oleh karena itu Penggugat tidak perlu lagi menanggapi terlalu jauh dalil-dalil ini. Oleh karena itu alasan Para Tergugat tersebut harus ditolak.

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III, tidak perlu ditanggapi lebih jauh karena Penggugat akan membuktikannya dalam acara pembuktian kelak;

Demikianlah REPLIK Penggugat, maka berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak dan mengenyampingkan_dalil-dalil Para Tergugat baik dalam EKSEPSI maupun DALAM POKOK PERKARA atau setidaknya menyatakan Jawaban Para Tergugat (*i.c.Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III*) tidak dapat diterima, karena Jawaban Para Tergugat cenderung kearah (tendensius) pemutar balikkan fakta, kebohongan dan berniat menghindar/melarikan diri dari tanggung jawab serta bertujuan mengelabui Majelis Hakim.

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini kiranya berkenan memberi putusan :

1. Menerima Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau perbuatan pelanggaran syariah.
3. Menyatakan Menurut Hukum Akad Pembiayaan Musyarakah Musyarakah (MMQ) No akta 16 dan Musyarakah (line facility) no Akta 17 yang ditandatangani pada tanggal 13 Mei 2014 antara PENGGUGAT dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan dinyatakan batal demi hukum.

4. Menyatakan Lelang yang telah dilakukan melalui perantara Kantor Tergugat II tanggal 14 September 2018 merupakan perbuatan melawan hukum, maka lelang tersebut batal demi hukum.
5. Menyatakan Risalah Lelang No.xxx tanggal 14 September 2018 tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum.
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada penggugat dengan total keseluruhan Rp 11.540.857.725 (Sebelas Milyar Lima Ratus Empat Puluh Juta Delapan Ratus Lima Puluh Tujuh Ribu Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Rupiah).
7. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini.
8. Membebankan biaya perkara kepada PARA TERGUGAT.

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

Bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat IV telah mengajukan duplik tertulis yang selengkapnya sebagaimana dalam Berita Acara Sidang tanggal 5 dan 9 Januari 2023, sebagai berikut:

Dublik Tergugat I

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT I tetap pada dalil – dalil dalam Eksepesi/Jawaban terdahulu dan membantah dalil – dalil PENGGUGAT baik dalam gugatannya maupun dalam Replik kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Menanggapi dalil PENGGUGAT dalam eksepsi yang menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak kabur dikarenakan PENGGUGAT telah menguraikan dalil gugatannya berdasarkan prinsip syariah dalam materi gugatannya, dapat kami sampaikan bahwa isi materi gugatan yang disampaikan oleh PENGGUGAT merupakan ketidakpahaman PENGGUGAT dalam mengajukan materi gugatan. TERGUGAT I dalam

Halaman 43 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



melakukan Proses Pemberian fasilitas Pembiayaan hingga sampai dilakukannya pelelangan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Sehingga tidak ada satupun perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I menyimpang dari ketentuan ataupun Perundang-undangan yang berlaku dan dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal – hal yang telah kami ajukan dalam Jawaban atas Gugatan adalah tetap sebagaimana adanya , sehingga merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Duplik ini.
2. Bahwa pihak TERGUGAT I tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT yang tidak ada kaitannya dengan TERGUGAT I.
3. Menanggapi dalil PENGGUGAT dalam Replik pada poin nomor 1 dapat kami sampaikan bahwa apa yang dimaksud dengan Cakap Hukum menurut hukum adalah "kecakapan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum di lapangan perdata dan karenanya mampu untuk mempertanggung jawabkan akibat hukumnya." Dalam pasal 1329 KUHPer juga mengatakan bahwa pada dasarnya setiap orang adalah cakap hukum untuk membuat perjanjian, kecuali undang-undang menentukan lain. Sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat mengenai tidak cakap hukum pada saat penandatanganan perjanjian pembiayaan tidak dapat diterima atau mohon kepada Majelis Hakim untuk dapat menolak dalil tersebut.
4. Terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan sewenang-wenang yang sudah direncanakan dan menghilangkan dengan sengaja prosedur hukum merupakan tuduhan yang tidak berdasar, Penggugat juga hanya mengutip sebagian isi dari pasal yang terdapat dalam akad perjanjian pembiayaan yang mana hal tersebut merupakan itikad tidak baik dari Penggugat untuk mengaburkan isi pasal tersebut. Karena pada faktanya isi dari pasal 10 adalah mengenai Pembukaan Rekening yang mana dalam ayat 3 dijelaskan "kuasa untuk mendebet rekening Nasabah guna pembayaran Fasilitas Pembiayaan dan/atau kewajiban lainnya" dan mengenai pasal 7 adalah mengenai Syarat Realisasi pencairan pembiayaan yang mana apabila terjadi

Halaman 44 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



ketidaksesuaian terhadap syarat yang berikan oleh Bank kepada Nasabah maka Bank dapat mengakhiri akad tersebut berdasarkan kesepakatan para pihak dan tanpa melalui Pengadilan sebagaimana yang telah dijelaskan dalam pasal 1266 dan 1267 KUHPer.

5. Menanggapi dalil Penggugat pada poin nomor 2 dapat kami sampaikan bahwa pada lampiran 5 terkait contoh Kontrak Perjanjian (Akad Pembiayaan) Produk Berbasis Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah Pasal 3 ayat 4 s/d 7 bahwa mekanisme janji pengalihan hisyah dan obyek disewakan (ijarah) berada dalam satu kontrak (Akad MMQ) dan didalam Fatwa DSN MUI juga telah diatur dalam hal "Memutuskan" bagian ketiga mengenai "Ketentuan Akad" telah dijelaskan bahwa Akad Musyarakah Mutanaqishah terdiri dari akad Musyarakah/Syirkah dan Ba'i (jual-beli). Adapun dalam dalil Penggugat yang mengutip salah satu pendapat ulama tidak dapat dijadikan dasar hukum yang kuat karena hal tersebut hanya merupakan literasi dalam terbentuknya suatu Fatwa. Yang dapat dijadikan dasar dalam Hukum Syariah adalah mengacu pada Fatwa DSN MUI. Sehingga atas dasar tersebut dalil Penggugat tidak dapat diterima.
6. Menanggapi dalil PENGGUGAT pada poin nomor 3 & 4 sebagaimana telah kami sampaikan dalam jawaban kami sebelumnya pada poin nomor 7 bahwa didalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Nomor 16 dalam pasal 19 Mengenai Tanggung Jawab Para Pihak dan pasal 20 mengenai Tanggung Jawab Tambahan Bagi Nasabah telah dijelaskan yang pada intinya bahwa segala tanggung jawab diberikan kepada Nasabah karena memiliki Hak Tunggal untuk menempati dan menguasai Tanah dan Bangunan serta Nasabah memperoleh manfaat atas tanah dan bangunan tersebut. Dalam fatwa DSN Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah dalam hal "Memutuskan" pada Nomor 3 bagian "b" juga telah dijelaskan bahwa :
"Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan Musyarakah; akan tetapi kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya..."

Halaman 45 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



7. Terkait dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I tidak mau menanggung kerugian dapat kami sampaikan bahwa dalam fatwa DSN nomor 105/DSN-MUI/X/2016 tentang "Penjaminan Pengembalian Modal Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah dan Wakalah bil Istitsmar" pada halaman 7 bagian kedua mengenai Ketentuan Khusus telah dijelaskan "Pengelola (syarik/mitra) tidak wajib mengembalikan modal usaha secara penuh pada saat terjadi kerugian, kecuali kerugian karena *ta'addi*, *tafrith* atau *mukhalafat al-syuruth*. Dalam hal ini pihak Penggugat telah melakukan pelanggaran sebagaimana yang dikategorikan dalam fatwa tersebut (*ta'addi*, *tafrith* atau *mukhalafat al-syuruth*), dengan demikian kerugian yang timbul menjadi tanggung jawab Penggugat.
8. Terkait dalil Penggugat pada poin nomor 4 terhadap apa yang dilakukan oleh Tergugat III dapat kami sampaikan bahwa hal tersebut diluar kewenangan dari Tergugat I.
9. Menanggapi dalil Penggugat pada poin nomor 5 dapat kami sampaikan bahwa wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat sebagaimana telah Tergugat I sampaikan dalam jawabannya pada poin nomor 8 dan Tergugat I juga telah memberikan Surat Peringatan sebagai berikut:
 - Surat Peringatan Satu Nomor xxx tanggal 11 September 2015
 - Surat Peringatan Kedua Nomor xxx tanggal 08 Oktober 2015
 - Surat Peringatan Ketiga Nomor xxx tanggal 26 Oktober 2015
10. Terkait dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pihak Penggugat mencoba untuk menjual sendiri objek sengketa tidak benar, karena pada faktanya nasabah tidak pernah memasarkan objek sengketa. Pihak tergugat I melalui bagian Collection pun pernah membawa beberapa calon pembeli akan tetapi semua ditolak oleh pihak Penggugat.
11. Pihak Penggugat menyatakan tidak dengan sengaja untuk tidak melaksanakan kewajibannya juga tidak benar, faktanya pada saat dilakukan kunjungan pihak Penggugat tidak kooperatif dan tidak mau menemui perwakilan dari pihak Bank (in casu Tergugat I). Pihak Penggugat tidak kooperatif dalam melaksanakan kewajibannya sejak bergabung dengan komunitas Masyarakat Anti Riba yang menganggap bahwa membayar kewajiban kepada Bank masuk dalam kategori Riba

Halaman 46 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



dan selama 5 tahun tidak melaksanakan kewajibannya serta tidak ada upaya dari Penggugat untuk menyelesaikan hutangnya.

12. Terkait dalil Penggugat yang keberatan tentang pelaksanaan lelang dapat kami sampaikan bahwa Tergugat I dalam melakukan lelang telah memenuhi semua prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan. Didalam Peraturan Menteri Keuangan tidak diatur mengenai appraisal harus *diperuntukkan untuk keperluan lelang*, Penentuan limit lelang juga telah sesuai dengan nilai appraisal, Bank tidak memiliki kepentingan untuk menjual dibawah nilai pasar mengingat kepentingan Bank untuk mendapatkan hasil penjualan guna menutupi kewajiban pembiayaan nasabah di Bank. Sebelum pelaksanaan lelang Bank telah memberitahukan lelang kepada nasabah berdasarkan surat pemberitahuan lelang nomor xxx yang ditujukan kepada Ny. Xxx dan PT Xxx.
13. Penilaian yang dilakukan oleh KJPP yang peruntukkannya untuk keperluan penjaminan hutang kepada PT Xxx sebagaimana yang didalilkan Penggugat tertuang dalam Akad Pembiayaan nomor 16 pada pasal 16 ayat 1 butir f "Bank dapat melakukan penilaian agunan dengan independent appraisal minimal 1 tahun sekali".
14. Menanggapi dalil Penggugat pada poin nomor 7 mengenai nilai sewa dapat kami sampaikan bahwa penetapan nilai sewa awal sebesar Rp. 219.132.500 per bulan didasarkan pada kemampuan keuangan nasabah (sesuai analisis Bank) dimana hal tersebut tertuang didalam Jadwal Angsuran yang telah ditandatangani oleh nasabah yang mana akan kami sampaikan dalam agenda pembuktian.

Maka: Berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas, TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

PRIMAIR

- Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Halaman 47 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau, Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex Aequo et bono*)

Duplik Tergugat II

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II tetap berpegang teguh pada eksepsi-eksepsi yang telah disampaikan dalam Jawaban terdahulu dan mohon agar Majelis Hakim dapat mempertimbangkannya.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II tetap pada dalil-dalil sebagaimana yang telah disampaikan dalam Jawaban terdahulu dan dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, baik yang dinyatakan dalam surat gugatannya maupun yang dinyatakan dalam repliknya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa segala hal yang telah diuraikan dalam Jawaban merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam uraian pada Duplik ini. Oleh sebab itu, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim agar semua hal yang telah diuraikan dalam Jawaban agar dianggap telah termuat kembali dalam Duplik.
3. Bahwa terkait pelaksanaan lelang atas objek perkara dapat Tergugat II sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sebagai berikut:
 - 3.1. Bahwa permohonan pelaksanaan lelang tersebut dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ("UUHT"), sesuai dengan Akta Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 16 tanggal 13 Mei 2014 dan Akta Akad Pemberian Line Facility (Musyarakah) Nomor 17 tanggal 13 Mei 2014, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor xxx tanggal 10 Juli 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor xxx tanggal 12 Juni 2014.
 - 3.2. Bahwa sesuai Surat dari PT. Xxx, Tbk *in casu* Tergugat I Nomor: xxx tanggal 05 Juli 2018, perihal Permohonan Lelang Ulang Eksekusi

Halaman 48 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



berdasarkan Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek lelang.

3.3. Bahwa sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) PMK Lelang, yang berbunyi:

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

3.4. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Tergugat I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang mengatur :

“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”

3.5. Bahwa terhadap surat permohonan Tergugat I tersebut, Tergugat II telah menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan serta telah memberitahukan kepada Pemohon Lelang *in casu* Tergugat I bahwa pelaksanaan lelang ditetapkan pada tanggal 14 September 2018.

3.6. Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan, pihak penjual *in casu* Tergugat I telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui Selebaran pada tanggal 16 Agustus 2018 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Koran Jakarta pada tanggal 31 Agustus 2018 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

3.7. Bahwa selanjutnya dapat Tergugat II sampaikan bahwa pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak Penggugat oleh Tergugat I dengan Surat No. xxx tanggal 03 September 2018, Perihal Pemberitahuan

Halaman 49 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Pelaksanaan Penjualan Melalui Lelang atas SHM No. xxx/Pejaten Barat nasabah atas nama PT Xxx.

3.8. Bahwa kemudian berdasarkan Pasal 78 ayat 1 PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dijelaskan bahwa :

“Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.”

3.9. Bahwa terkait dengan Pelaksanaan Lelang sebagaimana disebutkan diatas, Tergugat I telah menyertakan Akta Pernyataan Nomor 18 Tanggal 13 September 2018 yang dibuat oleh Notaris Xxx, yang menguasai kepada Xxx untuk mewakili PT Xxx, Tbk. *in casu* Tergugat I sebagai peserta dalam pelelangan Objek Lelang.

3.10. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 14 September 2018 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V, yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang dengan hasil lelang laku terjual.

4. Bahwa sebagaimana Jawaban Tergugat II yang telah disampaikan, telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum, serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

5. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II atas permohonan Tergugat I dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dan

Halaman 50 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



dengan demikian Risalah Lelang yang diterbitkan Tergugat II mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.

Maka : Berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memberikan putusan dengan amar sebagaimana telah dimohonkan dalam Jawaban yang terdahulu.

Bahwa Turut Tergugat IV meskipun tidak menyampaikan jawaban, namun menyampaikan duplik sebagai berikut:

Duplik Turut Tergugat IV

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa setelah mempelajari isi gugatan, pokok gugatan adalah terkait dengan penilaian jaminan dan pelepasan jaminan atas beberapa akad pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I. Ada punjaminan dari beberapa aka dini adalah tanah dan bangunan yang terletak di daerah Pejaten Barat.
2. BahwaTurutTergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 9 dan 10 halaman 4 Gugatan *a quo* dimana menyatakanTurutTergugat IV melakukan penilaian jaminan Penggugat sebagai dasar penentuan limit lelang.
3. Bahwa terlebih dahulu Turut Tergugat IV menjelaskan tugas dan fungsinya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (UU OJK), yaitu sebagai berikut:
 - a. Turut Tergugat IV adalah lembaga independen yang memiliki tugas, fungsi, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 (UU OJK) (*vide* Pasal 1 angka 1 UU OJK).

Halaman 51 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Turut Tergugat IV memiliki fungsi, tugas, dan wewenangnya atas pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di Sektor Perbankan (*vide* Pasal 6 huruf a UU OJK).
- c. Dalam menjalankan fungsi, tugas, dan wewenangnya, Turut Tergugat IV memiliki tujuan sebagaimana Pasal 4 UU OJK dan terikat pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya dhi. Peraturan perundang-undangan di sector perbankan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) dan peraturan pelaksanaannya.
4. Bahwa dari uraian angka 4 di atas, pada UU OJK tidak ada satu pun pasal maupun ayat yang menyatakan kewenangan Turut Tergugat IV salah satunya adalah melakukan penilaian jaminan sebagai dasar penentuan limit lelang.
5. Bahwa Turut Tergugat IV dapat sampaikan juga kepada Majelis Hakim perkara sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang), Turut Tergugat IV tidak memiliki fungsi, tugas, dan wewenang dalam rangka pelaksanaan lelang objek jaminan.
6. Bahwa terkait dengan perjanjian pembiayaan yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatana *quo*, dapat Turut Tergugat IV sampaikan kepada Majelis Hakim hal-halsebagaiberikut:
 - a. Pengaturan terkait penyaluran pembiayaan oleh Bank Syariah didasarkan Pasal 19 ayat (1) UU Perbankan Syariah yang mengatur bahwa menyalurkan pembiayaan adalah salah satu usaha bank syariah.
 - b. Terkait kegiatan pembiayaan, berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan bagi Bank Umum (untuk selanjutnya disebut dengan POJK SOP Bank) telah diatur bahwa bank wajib memiliki *Standard Operating Procedure* (SOP) sebagai

Halaman 52 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



pedoman pemberian kredit atau pembiayaan yang pada pokoknya bertujuan agar pemberian kredit atau pembiayaan oleh bank dapat dilaksanakan berdasarkan asas perkreditan atau pembiayaan yang sehat.

c. Terkait proses persetujuan kredit atau pembiayaan, berdasarkan Bab IV Lampiran POJK SOP Bank, pada pokoknya diatur bahwa dalam proses persetujuan kredit atau pembiayaan sekurang-kurangnya Bank harus memastikan kebenaran data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan kredit atau pembiayaan, yang kemudian dilakukan analisis.

d. Pencairan kredit atau pembiayaan atas kredit atau pembiayaan yang disetujui harus didasarkan prinsip sebagai berikut:

1) *Bank hanya menyetujui apabila seluruh syarat-syarat yang ditetapkan dalam persetujuan dan pencairan kredit atau pembiayaan telah dipenuhi oleh pemohon kredit atau pembiayaan.*

2) *Sebelum pencairan kredit atau pembiayaan bank harus memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit atau pembiayaan telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.*

(vide Bab IV Huruf G Lampiran POJK SOP Bank).

e. Selain itu, dalam hal nilai perjanjian, suku bunga, denda, dan jangka waktu atas kredit atau pembiayaan dimaksud telah disepakati oleh Tergugat I dengan Penggugat, maka perjanjian tersebut hanya mengikat para pihak dalam perjanjian tersebut, sedangkan Turut Tergugat IV tidak terkait dan tidak terlibat melainkan hanya atas kesepakatan antara pihak yang membuatnya.

f. Dengan demikian terbukti, terkait pemberian kredit atau pembiayaan, penentuan SOP, dan denda serta suku bunga, Turut Tergugat IV tidak terlibat dalam kegiatan operasional perbankan sehari-hari (*day to day operation*) bank maupun dalam setiap hubungan perjanjian kredit atau pembiayaan yang dilakukan oleh Bank dengan nasabahnya, sehingga Turut Tergugat IV telah melakukan tindakan sebagaimana fungsi, tugas, dan wewenangnya sebagaimana peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa selanjutnya dapat Turut Tergugat IV sampaikan pula kepada Majelis Hakim terkait dengan proses perlindungan konsumen oleh Turut Tergugat IV yaitu:
 - a. Dalam hal Penggugat sebagai konsumen merasa dirugikan oleh tindakan sebuah lembaga jasa keuangan, dalam hal ini perbankan, maka Turut Tergugat IV menyediakan mekanisme perlindungan konsumen yang pengaturannya telah dituangkan antara lain dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 6/POJK.07/2020 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan (POJK Perlindungan Konsumen) dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan 31/POJK.07/2020 tentang Penyelenggaraan Layanan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan oleh Otoritas Jasa Keuangan (POJK Layanan Konsumen).
 - b. Dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK Layanan Konsumen, Otoritas Jasa Keuangan tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen (*vide* Pasal 10 ayat (4) huruf c POJK Layanan Konsumen).
 - c. Bahwa perlu Turut Tergugat IV informasikan, hak dan kewajiban para pihak selaku Lembaga Jasa Keuangan dan Konsumen di sektor jasa keuangan telah diatur dalam peraturan-peraturan tersebut di atas secara jelas. Namun demikian, sengketa keperdataan sepanjang terkait dengan pelaksanaan hak-hak konsumen di sektor jasa keuangan dan Lembaga Jasa Keuangan (termasuk bank syariah), penyelesaian sengketaanya adalah sebagaimana dijelaskan pada butir a dan b di atas.
8. Bahwa terkait dengan proses penyelesaian pengaduan yang diajukan oleh Penggugat, Turut Tergugat IV telah melaksanakan beberapa rangkaian untuk membuat terangnya permasalahan, salah satunya adalah mengirimkan surat nomor S-6/EP.12/2022 tanggal 18 Januari 2022 perihal Tanggapan yang pada intinya berbunyi:
 - a. Turut Tergugat IV telah melakukan verifikasi kepada Bank (*in casu* Tergugat I) dengan hasilnya ada beberapa hal:

Halaman 54 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



- (1) Pengambilalihan pembiayaan dari Bank lain menggunakan akad Qardh dalam rangka membayar kewajiban Debitur yang ada di Bank sebelumnya;
- (2) Bank melaksanakan lelang melalui KPKNL dengan mengacu pada prosedur yang dimiliki KPKNL (*in casu* Tergugat II),
- (3) penilaian jaminan menggunakan penilai independen, dan
- (4) berdasarkan hasil penilaian independen sisa hasil lelang yang menjadi hak Penggugat adalah sebesar Rp78.100.569,00;

b. Berdasarkan hal-hal tersebut maka Turut Tergugat IV memberikan arahan apabila Penggugat tidak sepakat atas penyelesaian yang disampaikan Bank (Tergugat I), Penggugat dapat mengupayakan penyelesaiannya melalui Lembaga Penyelesaian Sengketa di luar pengadilan untuk Sektor Jasa Keuangan atau melalui lembaga peradilan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, terbukti Turut Tergugat IV telah melaksanakan fungsi, tugas, dan wewenangnya sebagaimana yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sudah selayaknya, seluruh posita dan petitum terhadap Turut Tergugat IV dinyatakan untuk ditolak atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat sepanjang kepada Turut Tergugat IV untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

10. Bahwa mempertimbangkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Turut Tergugat IV dikeluarkan dari perkara ini, sebagaimana asas *point d'interet point d'action* yang berarti bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat IV memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat IV, atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Turut Tergugat IV tidak dapat diterima;

Halaman 55 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat IV dan mengeluarkan TurutTergugat IV dari perkara *a quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau, *ex aequo et bono* (mohon putusan yang seadil-adilnya).

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut:

A. Bukti-Bukti Tertulis

1. a). Fotokopi bermeterai Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham secara Sirkuler Sebagai Pengganti dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Xxx No.05 Tanggal 03 Juli 2015, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.1.a;
2. b). Fotokopi Keputusan Menteri Kehakiman dan HAM Nomor: xxx tanggal 14 Maret 2001, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata tidak ada aslinya, dan surat tersebut tidak ditanda tangan oleh pejabat bersangkutan, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.1.b;
2. Fotokopi bermeterai Sertipikat Hak Milik No.xxx/ Pasar Minggu atas nama: Nyonya Xxx, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.2;
3. Fotokopi bermeterai Akta Pemberian Line facility (Musyarakah) No.17 tanggal 13 Mei 2014, Nasabah Atas Nama PT Xxx, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.3;
4. Fotokopi bermeterai Akad Pembiayaan Musyarakah No.012/MUS/TAN/2015 tanggal 29 Mei 2015, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.4
5. Fotokopi bermeterai Akta Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No.16 tanggal 13 Mei 2014, Nasabah Atas Nama PT Xxx, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.5;
6. Fotokopi bermeterai Surat Pembayaran Hak Nasabah Atas Penjualan aset PT Xxx dan Biaya Kerahiman No.xxx tanggal 13 Deseber 2021, bukti

Halaman 56 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB

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)



tersebut telah diperiksa Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.6;

7. Fotokopi bermeterai Surat Tanggapan Penyelesaian Atas Pengaduan Nasabah PT Xxx Noxxx tanggal 9 Desember 2021, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.7;
8. Fotokopi bermeterai Surat Tanggapan Atas Surat PT Xxx No.xxx tanggal 28 Desember 2021, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.8;
9. Fotokopi bermeterai Surat perihal Fasilitas Kredit PT Xxx dan Biaya Kerahiman No.xxx tanggal 20 November 2021, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.9;
10. Fotokopi bermeterai surat Keberatan Atas Surat Pemberitahuan Lelang No.xxx tanggal 6 Februari 2016, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.10;
11. Fotokopi bermeterai surat Pembatalan Lelang No.xxx tanggal 18 April 2016, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.11;
12. Fotokopi bermeterai surat perihal Laporan Penilaian Aset Untuk Kepentingan PT Xxx No.xxx tanggal 27 April 2015, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.12;
13. Fotokopi bermeterai surat perihal Permohonan Penilaian Aset Nasabah PT Xxx No.xxx tanggal 06 April 2015, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.13;
14. Fotokopi bermeterai laporan penilaian, No. Laporan: xxx tanggal 30 Agustus 2018 nama Debitur: Xxx, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya yang ada pada bukti Tergugat I yaitu bukti T.1.8, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.14;
15. Fotokopi bermeterai Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Penjualan Melalui Lelang Atas SHM No.xxx/Pejaten Barat, Nasabah atas nama PT Xxx No.xxx tanggal 3 September 2018, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.15

Halaman 57 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi bermeterai Informasi Debitur Sistem Layanan Informasi Keuangan dari Otoritas Jasa Keuangan tanggal 18 September 2018, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti P.16;
17. Fotokopi bermeterai Salinan Layar Website dari KPKNL Jakarta V (Tergugat II), bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata berupa fotokopi dari Printout dari website, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti P.17;
18. Fotokopi bermeterai Salinan Pembicaraan via WhatsApp antara Direktur Utama Penggugat dengan Sdr. Xxx, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata berupa fotokopi Printout dari WhatsApp, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti P.18;
19. Fotokopi bermeterai Informasi Debitur Sistem Layanan Informasi Keuangan dari Otoritas Jasa Keuangan tanggal 5 Oktober 2018 dan 19 Juli 2019, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti P.19;
20. Fotokopi bermeterai Surat Pemberitahuan Pengosongan No.467/SAM/EXT/XI/2018 tanggal 7 November 2018, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti P.20;
21. Fotokopi bermeterai Salinan Pembicaraan via WhatsApp antara Xxx (Pegawai Tergugat I) dengan (alm) Xxx (Derut Penggugat), bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata berupa fotokopi Printout dari WhatsApp, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti P.21;
22. Fotokopi bermeterai surat pemberitahuan dari Tergugat III tanggal 21 November 2020, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti P.22;
23. Fotokopi bermeterai surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.03 tanggal 10 Juli 2020, yang dikeluarkan Notaris Xxx, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti P.23;
24. Fotokopi bermeterai surat Kuasa Jual No.04 tanggal 10 Juli 2020, yang dikeluarkan Notaris Xxx, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti P.24;

Halaman 58 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Fotokopi bermeterai Chat via WhatsApp para Mediator/Broker Property, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata berupa fotokopi Printout dari WhatsApp, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.25;
26. Fotokopi bermeterai surat Pemberitahuan Ke-3 atas Berita Duka dan Biaya Kerahiman Serta Selisih Penjualan Lelang Agunan PT Xxx atas nama Xxx (Isteri alm. Xxx) tanggal 19 Maret 2021 dari Xxx kepada PT Xxx, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.26;
27. Fotokopi bermeterai Informasi Debitur Sistem Layanan Informasi Keuangan dari Otoritas Jasa Keuangan tanggal 15 September 2021, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.27;
28. Fotokopi bermeterai Radiological Report atas nama Xxx, yang dikeluarkan Rumah Sakit Pondok Indah tanggal 21 November 2020, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.28;
29. Asli Majalah MyHome Edisi 35, 2015 Iklan di halaman 46 Pojok Kiri Bawah, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, tanpa meterai, tanpa di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.29;
30. Fotokopi Pembicaraan via Aplikasi Message antara Penggugat dengan beberapa Broker tanggal 15 April 2015, 15 dan 27 Agustus 2015, 3 November 2015 dan 3 Mei 2016, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata berupa fotokopi Printout dari Text Message, tanpa aslinya, tanpa meterai, tanpa di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.30;
31. Fotokopi Pembicaraan via Text Message antara Penggugat dengan salah satu Broker tidak dikenal- Xxx HP No.xxx tanggal 18 Mei 2017, tangkapan layar Website xxx tanggal 11 April dan 3 Mei 2016, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata berupa fotokopi Printout dari Text Message, tanpa aslinya, tanpa meterai, tanpa di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.31;
32. Fotokopi tangkapan layar Website rumah.com tanggal 11 April 2016 dan Iklan Instagram, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata berupa fotokopi Printout dari Website, tidak ada aslinya, tanpa meterai, tanpa di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.32;

Halaman 59 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Fotokopi Pembicaraan melalui aplikasi Message antara Penggugat dengan beberapa Broker tanggal 25 Februari 2018, tangkapan layar Website rumah.com tanggal 18 April 2018, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata berupa fotokopi Printout dari Text Message, tidak ada aslinya, tanpa meterai, tanpa di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.33;
34. Fotokopi foto-foto melalui HandPhone, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, tanpa aslinya, tanpa meterai, tanpa di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.34;
35. Fotokopi Pembicaraan melalui aplikasi Message antara Penggugat dengan Stenly-Lembaga Perlindungan Konsumen tanggal 29 Agustus 2018, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata berupa fotokopi Printout dari Text Message, tanpa aslinya, tanpa meterai, tanpa di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.35;
36. Fotokopi tangkapan layar Website rumah.com tanggal 17 Maret 2019 dan Pembicaraan Via WhatsApp di antara Broker, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata berupa fotokopi Printout dari Website dan WhatsApp, tanpa aslinya, tanpa meterai, tanpa di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.36
37. Rekaman Video ketika rumah baru saja dikosongkan, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata berupa video rumah objek sengketa, diberi tanda bukti P.37;
38. Rekaman Video ketika rumah sudah berpindah hak milik ke pembeli jaminan dari tangan Tergugat III, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata berupa video rumah objek sengketa, diberi tanda bukti P.38;
39. Fotokopi tanda terima surat tanggal 9 Februari 2016, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, tidak ada aslinya, tanpa meterai, tanpa di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.39;
40. Fotokopi Surat Fasilitas Kredit PT Xxx No.xxx tanggal 16 Maret 2016, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, namun tidak ada aslinya, tanpa meterai, tanpa di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.40;
41. Fotokopi Surat Penyelesaian Fasilitas Kredit PT Xxx No.xxx tanggal 6 November 2018, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, namun tidak ada aslinya, tanpa meterai, tanpa di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.41;
42. Fotokopi bermeterai surat Permohonan Pembayaran Invoice Jatuh Tempo No.xxx tanggal 12 November 2104 dari Penggugat, bukti tersebut telah

Halaman 60 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperiksa Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.42;

43. Fotokopi bermeterai Statistik Minyak dan Gas Bumi 2015, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata Kopy dari sumber yang tidak jelas, tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.43;
44. Fotokopi bermeterai Pembicaraan Via WhatsApp antara Penggugat dengan Staf Tergugat I, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata berupa fotokopi Printout dari WhatsApp, tanpa aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.44;
45. Fotokopi bermeterai Pembicaraan Via WhatsApp antara Penggugat dengan Broker, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata berupa fotokopi Printout dari WhatsApp, tanpa aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti P.45;

Bahwa bukti-bukti tersebut semuanya telah diperlihatkan kepada Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II. Kuasa Turut Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat IV. Sedangkan Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat dimintai tanggapannya karena tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil sebagaimana mestinya;

B. Saksi-Saksi

1. xxx, tempat tanggal lahir, Medan/xxx, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, alamat xxx.

Saksi di bawah sumpahnya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah kakak ipar dari Penggugat, tapi saksi tidak kenal dengan para Tergugat;
- Bahwa Penggugat memiliki suami bernama Xxx, namun sudah meninggal dunia pada tanggal 24 Desember 2020 karena sakit;
- Bahwa jabatan Penggugat sebagai Direktur, sedangkan suaminya semasa hidup jabatannya Direktur Utama PT Xxx;
- Bahwa PT Xxx tersebut bergerak di bidang pengadaan Sumber Daya Manusia (SDM), misalnya untuk minyak dan gas (migas), tenaga kerja perusahaan tambang, fokus di bidang *outsourcing*;
- Bahwa PT Xxx tersebut berdiri ± sejak 2011 atau 2012;

Halaman 61 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB

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

- Bahwa ketika Xxx (Direktur Utama PT Xxx) meninggal dunia, PT Xxx tidak lagi berjalan operasional (di tahun 2020), yang berjalan hanya untuk pembayaran pegawai dan pembayaran tagihan-tagihan saja;
- Bahwa setahu saksi PT Xxx tidak ada bergerak di bidang lain selain *outsourcing*;
- Bahwa PT Xxx berdiri sendiri, dan saksi mengetahui bahwa PT Xxx tersebut ada hubungan kerja dengan PT Xxx Tbk sejak tahun 2014;
- Bahwa pada saat saksi menjadi kuasa hukum Penggugat, PT Xxx masih ada kerjasama dengan PT Xxx Tbk pada tahun 2014;
- Bahwa pada saat berlangsungnya kerjasama yaitu pembuatan perjanjian antara PT Xxx dengan Bank Xxx tersebut, saksi tidak mengetahui, dan hingga terjadinya proses berlangsungnya akad, pencairan dana dari Bank Xxx tersebut, dan adanya pembiayaan antara Penggugat dan Bank Xxx tersebut, saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi mengetahui ada kerjasama antara PT Xxx dengan PT Bank Xxx Tbk tersebut setelah ada masalah, saksi mengetahui ada masalah pada saat objek rumah Penggugat akan dilelang oleh KPKNL pada tahun 2016, atas permohonan PT Bank Xxx Tb;
- Bahwa saksi tahu Penggugat mengagunkan rumah miliknya yang sekarang menjadi sengketa, namun saksi tidak mengetahui mekanismenya bagaimana;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat mendapat pinjaman secara tunai atau non tunai dari PT Xxx Tbk;
- Bahwa saksi tidak mengetahui prosedur lelang;
- Bahwa pertama-tama yang saksi ketahui adalah mengenai adanya lelang pada tahun 2016, yaitu adanya pemberitahuan lelang dari Xxx, saat itu saksi diminta oleh Penggugat sebagai kuasa hukum Penggugat;
- Bahwa pada saat itu yang dilelang adalah tanah dan bangunan rumah yang terletak di Xxx, yang menjadi objek dalam perkara ini;
- Bahwa saksi ditunjuk menjadi kuasa hukum pada saat ada pemberitahuan lelang, lalu saksi mengirimkan 3 (tiga) surat kepada Bank Xxx, KPKNL Jakarta V, dan OJK;

Halaman 62 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa isi surat tersebut adalah minta agar KPKNL membatalkan lelang karena ada potensi keterangan palsu pada akta otentik, yaitu laporan penilai Independen (bukti P.11);
- Bahwa pada tahun 2013 atau 2014 pada penilaian awal atas objek rumah tersebut dinyatakan bahwa Rp 23.920.700.000,- potensi keterangan palsu itu maksudnya adalah nanti tidak sesuai dengan penilaian itu karena tidak sesuai dengan harga limit Rp.17.940.000.000,-, makanya lelang tersebut harus dibatalkan, tapi ternyata lelang tersebut tetap dilaksanakan oleh KPKNL, proses lelang tersebut sudah dilaksanakan pada tahun 2016, 2017 dan 2018;
- Bahwa saksi berkirim surat tersebut sebanyak satu kali, tapi ternyata lelang tersebut terus berlanjut dan pelaksana lelang tersebut adalah KPKNL Jakarta V;
- Bahwa rumah tersebut dilelang karena terkait dengan adanya kerjasama pembiayaan antara Penggugat dan Bank Xxx tersebut. Sebelumnya saksi dengan Xxx, yaitu pegawai Bank Xxx tersebut ada pembicaraan bahwa kalau bisa tidak dilakukan lelang melainkan dijual biasa saja, hal itu kami bicarakan via Handphone pada sekita bulan April 2016;
- Bahwa setelah terjadi jual-beli lelang, lalu saksi datang ke KPKNL Jakarta V, ternyata sudah terjadi lelang atas objek rumah tersebut, yang terjual seharga Rp.11,4 Milyar, dibeli oleh yang bernama: Xxx yaitu Wakil Xxx (sebagai pejabat di Bank Xxx), dijual lelang dengan harga tersebut karena ada penilaian substansinya sendiri, saksi tidak mengetahui;
- Bahwa setelah objek tersebut terjual melalui lelang lalu ada peringatan dari pihak Xxx tersebut kepada Xxx dan Penggugat untuk mengosongkan rumah tersebut;
- Bahwa setahu saksi kapasitas Xxx itu adalah sebagai wakil dari pihak Xxx tersebut, bukan atas nama pribadi;
- Bahwa tindakan Xxx dan saksi selanjutnya datang ke Bank Xxx tersebut bertemu dengan Xxx meminta untuk menjual rumah tersebut secara bersama-sama/sesuai harapan, tetapi tidak terjadi, kemudian ada kejadian pada tahun 2020 yaitu: Xxx sakit, dan posisi saksi ada di Bandung, lalu ada 8 (delapan) orang yang datang ke rumah objek tersebut yang mengatasnamakan Xxx (Tergugat III) menyuruh agar rumah tersebut

Halaman 63 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segera dikosongkan. Posisi Penggugat saat itu sedang berada di Rumah Sakit, lalu Ketua RT di tempat rumah tersebut memberitahu Penggugat kalau ada orang yang masuk ke rumah tersebut, lalu warga kampung ikut menyaksikan, tapi setelah itu pulang, kemudian saksi dan Polisi dari Polsek Pasar Minggu datang ke lokasi, dan terjadi negosiasi tapi tidak berhasil, dan rumah tersebut tetap diambil paksa dan minta dikosongkan;

- Bahwa selain itu ada negosiasi lain, Penggugat yang datang langsung menemui direksi, tapi tidak ada kesepakatan, selanjutnya Penggugat datang ke OJK, juga tidak berhasil;
- Bahwa saksi berhenti menjadi kuasanya saat sudah masuk OJK, tetapi belum dicabut kuasanya;
- Bahwa pada saat sebelum lelang tidak ada kesepakatan maupun perjanjian antara Penggugat dengan pihak Bank Xxx tersebut, melainkan hanya ada komunikasi sehingga Bank Xxx melelang sendiri objek tersebut melalui KPKNL;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada somasi terlebih dahulu dari Xxx tersebut sebelum lelang rumah tersebut;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Xxx datang ke Xxx satu kali dan ada komunikasi mengenai penjualan rumah objek sengketa tersebut;
- Bahwa dari komunikasi tersebut tidak ada penjualan rumah karena Xxx menyatakan akan ada pembeli kepada Xxx;
- Bahwa Xxx adalah pegawai di kantor Xxx, dan harga yang dibawanya adalah sebesar Rp 15 (lima belas) Milyar;
- Bahwa pertemuan saksi dengan Xxx dan Xxx minta penjelasan terkait penjualan ada calon pembeli;
- Bahwa saksi tidak tahu alasan jarak antara pelaksanaan lelang dengan terjadinya pengosongan rumah tersebut selama 2 (dua) tahun sebagaimana bukti P.22, P.23 dan P.24;
- Bahwa pada tahun 2016 Penggugat akan berusaha menjual sendiri rumah tersebut yaitu ada komunikasi antara Penggugat dengan Bank Xxx untuk mencari harga terbaik tapi tidak terlaksana karena Bank tetap pada proses lelang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses lelang atas rumah tersebut, tapi saksi diberitahu oleh Penggugat bahwa ada pemberitahuan lelang dari Xxx;

Halaman 64 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai ada atau tidaknya pembayaran kepada Xxx dari Penggugat sejak dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa saksi tahu mengenai adanya ancaman harus keluar dari rumah tersebut pada saat 8 (delapan) orang itu datang ke rumah tersebut, kedelapan orang tersebut datang dengan membawa dokumen terkait rumah tersebut kepada Ketua RT setempat, karena di rumah tersebut sedang tidak ada penghuninya;
- Bahwa saksi ada bertemu dengan Xxx setelah rumah tersebut telah terjual.
- Bahwa saksi tidak mengetahui pelaksanaan lelang atas rumah tersebut, saksi hanya mengetahui pelaksanaan lelang tersebut dari surat dokumen pemberitahuan lelang saja;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah rumah tersebut sudah terjual pada tahun 2016, saksi sempat menyaksikan ada proses untuk pelaksanaan lelang pada tahun 2016, tapi tidak terjadi;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai kewajiban Penggugat kepada Bank Xxx tersebut.

2. xxx, lahir tanggal 14 Maret 1962, agama Islam, pekerjaan Guru/Ketua RT.02, alamat xxx.

Saksi di bawah sumpahnya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat, saksi sebagai Ketua RT di lokasi rumah tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan suami Penggugat bernama: Xxx, tapi sudah meninggal pada tahun 2020 yang lalu;
- Bahwa dahulu saksi tinggal bertetangga dengan Penggugat sejak tahun 2010, tapi sekarang Penggugat bertempat tinggal di daerah Cibubur Jakarta Timur;
- Bahwa saksi tidak tahu pekerjaan Penggugat dan suaminya tersebut;
- Bahwa Penggugat cerita kepada saksi bahwa rumahnya ada masalah dengan Bank Xxx, karena antara Penggugat dan Bank tersebut ada hutang piutang;
- Bahwa yang saksi ketahui pada tanggal 23 November 2020 datang surat dari Xxx isinya untuk mengosongkan rumah (bukti P.22), surat tersebut sampai ke saksi selaku Ketua RT setempat di siang hari;

Halaman 65 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekitar satu bulan sebelum datang surat tersebut ada fotokopi surat jual beli yang sengaja diberikan kepada saksi sebagai Ketua RT setempat dari Bank Xxx;
- Bahwa pada tanggal 23 Novmeber 2020 malam harinya datang sejumlah orang, tapi saat itu pemilik rumah sedang tidak ada di rumah, kemudian datang kuasa hukum, anak-anak Penggugat dan sejumlah orang suruhan dari Xxx serta Polisi;
- Bahwa setahu saksi dahulu itu rumah Penggugat, tapi setelah itu katanya rumah tersebut sudah dibeli oleh oknum anggota TNI, tapi saksi tidak tahu nama orangnya, dan setelah dibeli oleh orang tersebut rumah itu sudah direnovasinya, lalu setelah itu sudah jual lagi kepada orang Bandung, tapi saksi tidak tahu namanya, mereka beli rumah tersebut dari orang Bank Xxx;
- Bahwa saksi tahu kalau rumah itu sudah dibeli orang Bandung karena yang bersangkutan ada melapor kepada saksi selaku Ketua RT setempat;
- Bahwa saksi tahu ada keributan, saat sejumlah orang datang yang mengaku suruhan dari Xxx, tapi saksi tidak mendengar dan tidak tahu soal adanya ancaman dari sejumlah orang suruhan dari Xxx tersebut;
- Bahwa betul dokumen bukti-bukti P.23 dan P.24 tersebut yang diterima oleh saksi saat itu;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai adanya preman-preman yang datang ke rumah tersebut;
- Bahwa setelah rumah tersebut dirampas dan dikosongkan ada sejumlah orang yang meminta izin ke saksi sebagai Ketua RT untuk memasang Benner penjualan rumah tersebut oleh pihak Bank Xxx tersebut, tapi ketika Xxx masih hidup pernah bilang rumah tersebut mau dijual senilai Rp.20 (dua puluh) Milyar;
- Bahwa setahu saksi ada peran aktif dari pihak Penggugat untuk menjual rumah tersebut, karena saksi sendiri pernah ditanya oleh orang melalui WhatsApp tentang harga jual rumah tersebut sebagaimana bukti P.25;
- Bahwa saksi tidak pernah ditawarkan uang oleh orang suruhan Bank Xxx tersebut;
- Bahwa setahu saksi suami Penggugat pernah juga memasang Benner tentang rumah tersebut untuk dijual;

Halaman 66 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui bahwa orang yang mengantar surat tersebut adalah suruhan dari Bank Xxx karena mereka mengakunya kepada saksi sebagai suruhan dari Bank tersebut;
 - Bahwa surat tersebut memang tidak ada kopnya, suratnya sebagaimana bukti P.22;
 - Bahwa saksi lupa tepatnya Penggugat pasang Bannar untuk jual rumah tersebut, tapi Xxx pernah cerita kepada saksi bahwa rumah tersebut mau dijual;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui soal pelaksanaan lelang atas rumah tersebut;
 - Bahwa saksi selaku Ketua RT tidak bisa menolak orang-orang yang mengaku suruhan Bank Xxx tersebut untuk masuk ke rumah tersebut karena mereka masuk ke rumah sudah pegang kunci rumah tersebut.
3. xxx, tempat dan tanggal lahir: Jakarta, xxx, agama Islam, pendidikan S.1, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat xxx.

Saksi di bawah sumpahnya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah teman dari anak mantu Penggugat, saksi kenal dengan Penggugat sejak saksi masih di SMA, dan saksi berteman dengan anak mantu Penggugat sejak saksi masih di SD;
- Bahwa saksi kenal dengan suami Penggugat bernama Xxx dan pernah bertemu;
- Bahwa setahu saksi Penggugat dengan suaminya bekerja sebagai bisnis, tapi saksi tidak mengetahui secara rinci pekerjaan Penggugat, saksi hanya tahu Penggugat kerjanya berbisnis, tapi saksi tidak tahu bidang bisnisnya;
- Bahwa saksi hanya ingin menerangkan kejadian pada saat perampasan rumah di Pejaten Barat, Jakarta Selatan;
- Bahwa saksi sering main ke rumah tersebut yang beralamat di Pejaten Barat;
- Bahwa saat kejadian perampasan tersebut saksi sedang tidak ada di rumah tersebut, saksi ditelpon teman saksi yaitu anak menantu Penggugat yang menyuruh saksi untuk datang ke rumahnya di Pejaten Barat Jakarta Selatan saat itu, karena saat itu rumahnya didatangi sejumlah orang preman-preman;

Halaman 67 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kejadian tersebut sekitar pukul 17.30 WIB pada tanggal 22 November 2020. Menantu Penggugat minta tolong kepada saksi untuk datang ke rumahnya di Pejaten Barat Jakarta Selatan untuk membantu di lokasi karena banyak orang datang dan masuk ke pekarangan rumah;
- Bahwa pada sekitar pukul 19.00 WIB malam begitu saksi datang di lokasi sudah ada mobil polisi, sudah ada banyak orang dari eksekutor-eksekutor, ada sekitar 5 orang di dalam rumah, sekitar 3 orang di luar, ada yang duduk di atas motor, ada yang duduk di warung, pas saksi masuk lewat kamar sebelah di situ juga ada 2 orang lagi keluar dari pintu halaman samping;
- Bahwa saksi perhatikan mereka itu sedang mengecek-ngecek sekitar rumah dan sekeliling area rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal orang-orang tersebut, namun gaya orang tersebut seperti preman, gaya mereka seperti menginginkan agar pemilik rumah tersebut harus segera keluar meninggalkan dan mengosongkan rumah tersebut;
- Bahwa saat itu mereka ada mengatakan bahwa "rumah ini sekarang sudah dimiliki oleh PT Xxx Tbk, dan harus diserahkan terimakan kepada mereka dan rumah tersebut harus dikosongkan;
- Bahwa saat itu yang ada di rumah itu anak Penggugat, saudara dan menantu Penggugat;
- Bahwa kejadian di lokasi tersebut pada saat itu Polisi menenangkan keadaan dan pada saat itu juga sedang menunggu Bapak Xxx (saksi I) dari Bandung untuk mediasi dengan pihak orang-orang tersebut;
- Bahwa pada saat Bapak xxx (Xxx/saksi I) datang, lalu berlangsung mediasi di ruang tamu dan terjadi diskusi yang lumayan berat, di sana diskusi juga dengan pihak Polisi, bapak Ketua RT dan preman-preman. Sedangkan saksi, anak dan menantu Penggugat menunggu di ruang bawah, dan pada intinya dalam diskusi tersebut mereka tetap meminta agar rumah tersebut dikosongkan pada hari itu juga;
- Bahwa ada terjadi 2 kali dialog pada malam itu:
 1. Ada salah seorang yang mengumpak-ngumpat di rumah tersebut, mengatakan pokoknya rumah harus dikosongkan hari itu juga karena tidak terjadi kesepakatan, maka semua orang di ruang tamu tersebut bubar saat itu, pihak polisi, bapak Xxx dan orang tersebut keluar dari

Halaman 68 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



ruang tamu dan pihak polisi juga mencoba memediasi antara orang-orang tersebut dengan bapak xxx (saksi I), dan orang-orang tersebut juga membawa surat perintah dari Bank Xxx yang memaksa agar rumah dikosongkan, dan di surat tersebut ada tanggal yaitu tanggal 27 November 2020, jadi kalau dilihat surat tersebut mereka ini datangnya satu minggu sebelum tenggat waktu yang diberikan;

2. Kemudian mediasi lagi, pihak polisi dengan orang-orang tersebut balik lagi ke dalam ruangan, dan akhirnya orang-orang tersebut mengerti dan akan kembali pada tanggal 27 November 2020 dan Bapak xxx juga mengatakan kepada orang-orang tersebut bahwa: "kalian tidak boleh datang hari ini karena sekarang bukan tanggal mainnya, ngapain kalian di sini". Karena belum tanggal 27 November 2020. Dan Bapak Xxx ada mengatakan kepada orang-orang tersebut bahwa saya akan mediasi kembali dengan pihak PT Xxx, dan baru kita bahas selanjutnya seperti apa. Akhirnya tercapai kesepakatan apabila orang-orang tersebut tidak ingin meninggalkan rumah silahkan tunggu di luar rumah dan mereka pun setuju akan hal tersebut pada malam itu;

- Bahwa setahu saksi orang-orang tersebut ada yang tetap berada di situ dan sebagian ada yang pergi, karena ada yang bilang: kami tidak akan pergi, kecuali meninggalkan beberapa orang untuk memantau rumah ini dan untuk memastikan rumah ini nantinya tidak akan di kemana-manakan;
Bahwa saksi kenal dengan suami Penggugat;
- Bahwa saksi ada pernah melihat sebelum tahun 2020 bahwa rumah Penggugat akan dijual karena ada sepanduk di gerbang depan yang menerangkan rumah tersebut dijual sekitar tahun 2019;
- Bahwa saksi tidak pernah dimintai tolong terkait penjualan rumah tersebut;
- Bahwa setahu saksi adanya keributan dan pemaksaan itu terjadi pada saat dialog mediasi dan mereka sempat bolak balik menanyakan: "kapan ini akan keluar, kapan ini akan keluar", karena rumah ini sudah diambil alih".
- Bahwa setahu saksi tidak ada memukul, mereka hanya adu mulut, orang yang agak gemuk sempat menunjuk-nunjuk ke Bapak Xxx dan mengatakan bahwa: "kalian sudah salah dan kalian harus keluar dari rumah ini, dan kalian sudah berhutang"

Halaman 69 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



- Bahwa yang saksi ketahui saat itu pemilik rumah tidak sedang di rumah, yang ada hanya anak, menantunya dan salah satu saudaranya. Mengenai orang-orang itu bisa masuk ke rumah tersebut saksi tidak mengetahui, setahu saksi dari dahulu rumah tersebut selalu dikunci;
- Bahwa setahu saksi pada saat itu tidak ada kata mengalah untuk mengosongkan rumah tersebut, tapi Bapak Xxx saat itu mengatakan bahwa "saya akan mediasi dan dialog lagi dengan pihak Bank Xxx;
- Bahwa saksi ikut hadir pada saat kejadian tersebut karena saksi merasa pernah jadi korban seperti itu, saksi di sana hanya berusaha menenangkan pihak keluarga terutama anak-anak Penggugat;
- Bahwa selama menunggu kedatangan Bapak Xxx, mereka sempat hanya adu mulut dengan orang-orang tersebut, dan ada juga sempat bersitegang antara anak Penggugat dengan orang-orang tersebut;
- Bahwa karena awalnya ada dialog yang panjang agar mengosongkan rumah, lalu orang-orang tersebut ditanya oleh Bapak Xxx, mana buktinya, akhirnya mereka mengeluarkan surat;
- Bahwa melihat ada logo surat tersebut tapi saksi kurang tahu pasti bentuk logonya, yang pasti isiharus dikosongkan dari tanggal sekian sampai tanggal sekian;
- Bahwa betul surat tersebut sama dengan surat yang diperlihatkan pada Ketua RT (saksi II) yaitu bukti P.22;

Bahwa selain ketiga orang saksi fakta tersebut, untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, Penggugat juga mengajukan seorang ahli dalam perkara ini, yang bernama: xxx, tempat dan tanggal lahir, Subang, 27 Maret 1969, pekerjaan Dosen Tetap xxx Program S.2 Filsafat, bidang keahlian: Ekonomi Islam, Akuntansi dan Keuangan Islam dan Hukum Bisnis Islam, alamat rumah: xxx. Alamat Kantor: xxx.

Selanjutnya di bawah sumpahnya saksi ahli tersebut menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa musyarakah mutanaqisah lahir dari syirkah, syirkah berarti kerjasama 2 (dua) pihak untuk kepemilikan asset (barang) di mana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak yang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap, sementara pihak lain bertambah kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme

Halaman 70 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain, maka ada nama lain yaitu musyarakah muntahiyah bi al-tamlik sesuai dengan fatwa no.133/DSN-MUI/VII/2019;

- Bahwa dalam praktik mekanisme musyarakah muntahiyah yang sudah kombinasi dengan akad-akad lain menurut fatwa DSN diperbolehkan;
- Bahwa dilihat dari fiqih terkait multi akad ada yang mengatakan itu haram, namun ada yang mengatakan itu boleh, fatwa-fatwa DSN menurut ahli banyak moderat;
- Bahwa menurut fatwa DSN pada saat transaksi atau akad-akad itu dilaksanakan secara terpisah maka hal itu dibolehkan;
- Bahwa terhadap akad musyarakah mutanaqisah yang digandengkan dengan akad-akad lain seperti ijarah, rahn dan lain-lain, multi akad, menurut ahli multi akad ada yang membolehkan dan ada juga yang mengharamkan (ikhtilaf), tapi menurut ahli sendiri, multi akad adalah haram;
- Bahwa Rasulullah melarang satu akad di dalamnya ada dua akad, dua akad di dalamnya ada satu akad (*shafqatain fi shafqatain*). Dalam hadis lain Rasulullah SAW juga melarang satu jual beli di dalamnya ada dua jual beli, dua hal ini tidak boleh;
- Bahwa fatwa DSN itu yang terkait multi akad syaratnya, yaitu: syaratnya akad itu dipisah, jadi bedakan antara satu transaksi dua akad dengan beberapa akad dalam transaksi terpisah;
- Bahwa akad jual beli setelah syirkahnya selesai baru kemudian di-akad-kan jual beli;
- Bahwa setiap perusahaan atau bank yang kegiatan usahanya berdasar prinsip syariah harus ada Dewan Pengawas Syariah;
- Bahwa terhadap akad atau perjanjian yang dibuat kedua belah pihak antara Perusahaan (PT) dengan pihak lain yang telah disetujui oleh DPS, maka dilihat kondisi pihak yang berakad, ketika berakad pada kondisi awal dia tidak merasa melanggar maka berarti dia terikat dengan akad atau perjanjian itu, tapi ketika di perjalanan ada pemahaman baru bisa saja dia melihat ternyata dia merasa bersalah dan secara syar'i ada pengetahuan baru, dan dia melihat menyimpang dari syariah, maka otomatis itu bathil, dia sadar itu haram;

Halaman 71 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan demikian harus dilihat konteks pemahaman dia, apakah dahulu dia tahu atau tidak ketika dia menandatangani akad, bertentangan secara syariah atau tidak;
- Bahwa dalam ikhtilaf, ketika terjadi sengketa padahal perjanjian sudah dibuat dan dijalankan sebagaimana mestinya, maka menurut fiqh pertama-tama kedepankan musyawarah, apabila tidak berhasil maka harus diselesaikan melalui pengadilan, lewat putusan pengadilan inilah yang akan mengikat kedua belah pihak;
- Bahwa mengenai perjanjian yang telah mereka buat dan mereka laksanakan, tergantung putusan hakim karena di sini keduanya ada konflik, maka putusan pengadilanlah yang mengikat kedua belah pihak;
- Bahwa dalam hal ada konflik yang berakhir dengan penjualan objek jaminan, menurut ahli tidak perlu ada kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai batas minimal harga jual objek jaminan tersebut;
- Bahwa kalau dalam konteks jual beli itu ada konsep yang terkait dengan ridha kedua belah pihak, namun bila tidak terjadi kesepakatan mengenai batas minimal harga jual objek jaminan tersebut, maka berarti kembali pada putusan pengadilan;
- Bahwa dalam kasus ini syirkah, jadi akad itu mengikat bersama, itu artinya nasabah punya hak untuk menentukan atau untuk menyatakan bahwa Penggugat setuju atau tidak rumah itu dijual, karena kalau dilihat dari fatwa DSN pun, penjualan jaminan harus atas persetujuan pemilik;
- Bahwa prinsip dasarnya dalam akad musyarakah penjualan atas objek jaminan tidak boleh dilakukan secara sepihak, melainkan harus lewat jalan musyawarah antar para pihak;
- Bahwa terhadap pihak tidak bisa memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian hutang bertahun-tahun, maka menurut Islam ada dua tahap yaitu: diingatkan kenapa dia tidak membayar, jika dia dalam kesulitan maka diberi tempo agar dia berusaha memenuhi kewajibannya, dan kalau ada itikad baik harus diberi kesempatan;
- Bahwa mengenai jaminan, dalam hal syirkah konteksnya adalah kepercayaan, jaminan itu sebenarnya tidak perlu meskipun dalam DSN ada, dan itu bisa dijual dengan catatan dalam DSN kalau nasabahnya ada morality;

Halaman 72 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai waktu untuk memberi tahu atau memberi peringatan kepada nasabah untuk memenuhi kewajibannya, menurut ahli hal itu relatif, ahli tidak bisa menjawab cukup atau tidak cukup waktu selama dua tahun itu, hanya hanya mengatakan kembali kepada kedua pihak karena hal itu tidak ditentukan dalam syariah;
- Bahwa dalam hal akad musyarakah mutanaqisah yang telah dibuat dan ditandatangani bersama para pihak, ketika dalam proses berikutnya nasabah melihat tidak melaksanakan kewajiban sesuai akad maka bisa digugat, misalnya dalam perjalanan tadinya syar'i kemudian nasabah melihat ada yang tidak syar'i maka oleh nasabah bisa digugat, jadi harus dilihat dahulu hak dan kewajiban;
- Bahwa terkait dengan hak menjual dari para pihak, menurut ahli kalau dalam akad itu dikembalikan pada klausul dari akad itu sendiri, apabila di dalam akad itu ada disepakati siapa yang berhak menjual objek jaminan maka hal itu dibolehkan, juga mengenai batasan waktu itu relatif tergantung kesepakatan;
- Bahwa ahli sudah lama kenal dengan Penggugat, dan kebetulan ahli pernah membaca perjanjian dalam berkas ini;
- Bahwa akta no.16 ada dua masalah yang menurut ahli bertentangan dengan fatwa DSN;
 1. Di akad itu syirkah disatukan dengan akad jual beli, jadi akadnya tidak terpisah, tapi digabung;
 2. Terkait pendapatan itu terkait dengan proyeksi pendapatan, padahal itu adalah keuntungan bukan proyeksi pendapatan. Menurut ahli bagi hasil berdasarkan keuntungan. Dalam pelaksanaannya tidak sesuai dengan fatwa DSN maka menurut ahli pelaksanaannya bathil jadi menurut ahli pelaksanaan hal tersebut adalah bathil karena akadnya tidak dipisahkan, dan berdasarkan proyeksi pendapatan bukan keuntungan;
- Bahwa bank mewakili usaha pada nasabah, padahal ini akad syirkah bukan akad mudharabah, kalau musyarakah itu dasarnya modal bukan kerja, artinya ketika itu disebutkan mewakili kerja ke bank itu bukan musyarakah itu namanya mudharabah;
- Bahwa menurut ahli kalau dalam akad ternyata ada yang bathil maka tidak boleh diikuti dan itu batal;

Halaman 73 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam hal akad batal dan tidak bisa diikuti karena tidak syar'i maka perjanjian dikembalikan pada posisi awal, itu menurut fiqih jadi masing-masing uangnya harus dikembalikan;
- Bahwa terhadap barang yang jenisnya ada unsure keausan seperti mobil maka harganya mengalami penurunan, beda halnya kalau tanah harganya sulit turun;
- Bahwa terhadap objek yang terjadi indikasi penurunan maka harus diserahkan kepada tim independen yang menilai seperti appraisal sesuai harga pasar yang wajar, tidak bisa diserahkan kepada salah satu pihak;
- Bahwa menurut hadis kalau orang yang berhutang sedang dalam kesulitan maka beri kesempatan sampai dia mampu untuk membayar;
- Bahwa terkait modal dan syirkah bisa menurun kalau di situ ada kerugian dari resiko akibat *force majeure*, kalau kerugian yang diakibatkan bukan resiko bisnis maka modal tidak akan berkurang, tapi modal akan berkurang dalam syirkah apabila ada kerugian dalam resiko bisnis;
- Bahwa dalam fatwa DSN penjualan jaminan itu esensinya milik pemilik harta maka yang menjual itu bukan penerima jaminan tapi yang punya barangnya, maka ketika akan menjual barang itu harus izin dari pemilik barang, kalau tidak izin berarti batal tidak sah, setelah izin dari pemilik baru pemilik boleh menjual;
- Bahwa dalam konteks jual beli ada hak tetangga maksudnya orang terdekat yang lebih dulu ditawarkan;
- Bahwa dalam bisnis syirkah itu yang dituju pertama kali untuk membeli adalah nasabah jadi harus ditawarkan kepada nasabah karena sejak awal memang hak nasabah untuk membeli secara akad musyarakah mutanaqisah;
- Bahwa dalam akad jual beli tidak boleh menjual barang yang bukan milik dia, kalau menjual barang bukan miliknya maka tidak sah;
- Bahwa dalam akad syirkah ada dua yang terkait perbankan syariah yaitu: 1. Akad yang dasarnya hutang piutang, maka hubungan antara bank dan nasabah adalah debitur-kreditur; 2. Untuk akad syirkah tidak ada hutang piutang yang ada mitra, kepemilikannya bersama, tidak ada yang berhutang kepada pihak lain kalau akad syirkah;
- Bahwa kalau *force majeure* maka kerugian atau kelambatan nasabah dalam memenuhi kewajibannya tidak boleh ada denda, tapi kalau moral hazard di

Halaman 74 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fatwa DSN ada tiga katagori yaitu: tidak melaksanakan apa yang diwajibkan, tidak melaksanakan apa yang harus dilakukan dan tidak mengikuti syarat yang telah ditetapkan;

- Bahwa ganti rugi dalam fatwa DSN No.43 tahun 2004, ganti rugi hanya pada pihak yang sengaja lalai memenuhi kewajibannya, ganti rugi hanya diberlakukan untuk akad yang sifatnya jual beli, kalau syirkah tidak ada ganti rugi;
- Bahwa ahli melihat kalau di fatwa itu keliru, yang benar adalah fatwa No.133 tahun 2019 tentang Musyarakah muntahiya bi al-tamlik;
- Bahw kalau bentuknya bukan prosentasi pendapatan tapi sudah dipatok angka, menurut ahli itu bertentangan dengan fatwa DSN karena bentuknya prosentase bukan nominal tertentu.

Bahwa keterangan para saksi dan ahli tersebut, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, tidak dapat dimintai tanggapannya karena tida hadir di persidangan;

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti berupa:

A. Bukti-Bukti Tertulis

1. Fotokopi bermeterai Salinan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Nomor: 16 tanggal 13 Mei 20214, diterbitkan oleh Notaris di Jakarta: xxx, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.I.1;
2. Fotokopi bermeterai Salinan Akad Pemberian Line Facility (Musyarakah) Nomor: 17 tanggal 13 Mei 2014, diterbitkan oleh Notaris di Jakarta: Xxx, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.I.2;
3. Fotokopi bermeterai Fatwa Dewan Syariah Nasional No.xxx tentang Musyarakah Mutanaqisah, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.I.3;
4. Fotokopi bermeterai Fatwa Dewan Syariah Nasional No.xxx tentang Pembiayaan Musyarakah, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis,

Halaman 75 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ternyata print out dari Web Resmi MUI, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.I.4;
5. Fotokopi bermeterai Fatwa Dewan Syariah Nasional No.xxx tentang Penjaminan Pengembalian Modal Pembiayaan Mudharabah dan Wakalah Bil Istitsmar, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis, ternyata print out dari Web Resmi MUI, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.I.5;
 6. Fotokopi bermeterai Surat Peringatan Satu (SP1) No.xxx tanggal 11 September 2015 dari PT Xxx Bank Syariah kepada PT Xxx, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.I.6;
 7. Fotokopi bermeterai Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Penjualan Melalui Lelang atas SHM No.xxx/Pejaten Barat, nasabah atas nama PT Xxx, nomor: xxx tanggal 3 September 2018, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.I.7;
 8. Fotokopi bermeterai Laporan Penilaian No.xxx tanggal 13 November 2017, debitur atas nama PT Xxx, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.I.8;
 9. Fotokopi bermeterai Addendum Akad Pembiayaan Musyarakah (Line Facility) No.xxx tanggal 29 Mei 2015, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.I.9;
 10. Fotokopi bermeterai Kutipan Risalah Lelang Nomor: 381/29/2018 tanggal 14 September 2018, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis, dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.I.10;
 11. Fotokopi bermeterai Sertipikat Hak Milik No.xxx, Kota Adm Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Pejaten Barat, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.I.11;
 12. Fotokopi bermeterai Sertipikat Hak Tanggungan No.xxx, Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Selatan, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.I.12;

Bahwa bukti-bukti tersebut semuanya telah diperlihatkan kepada Penggugat, Kuasa Tergugat II. Kuasa Turut Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat IV. Sedangkan Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II

Halaman 76 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat dimintai tanggapannya karena tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil sebagaimana mestinya;

B. Saksi

Bahwa selain bukti-bukti tertulis tersebut Tergugat I mengajukan seorang saksi ahli dalam perkara ini, yang bernama: xxx, tempat dan tanggal lahir, Bekasi, tanggal xxx, agama Islam, pekerjaan Dosen, bidang keahlian: Usul Fiqh, alamat rumah: xxx.

Selanjutnya di bawah sumpahnya ahli tersebut menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa menurut ahli akad *murakkab*/multiakad itu para ulama *mu`ashiroh* melihat bahwa hukum fiqh muamalat setiap ketentuan hukum itu *mu`allah* berarti ada ikhlasnya (illah nya) tidak bertentangan dengan syariat Islam. Dan hal ini saya sependapat dengan para ulama bahwa akad *murakkab* tidak bertentangan dengan syariat Islam di Indonesia dan Internasional;
- Bahwa dalam hal adanya akad al-bai', ijarah, rahn dalam masyarakat mutanaqisah secara bersamaan, menurut ahli dalam hal ini tidak bertentangan dengan syariat Islam karena tidak menimbulkan *gharar* karena dalam kontrak itu syirkahnya sudah jelas, kemudian *ba`i*'nya sudah jelas, *ijarohnya* sudah jelas, begitu juga *rahmnya*. Keempat akad itu yang akad *murakkab* itu karena tidak menimbulkan *gharar* atau ketidakjelasan karena dalam kontrak tersebut *musarakahnya* jelas, *ba`i*'nya jelas, *ijarohnya* jelas, *rahmnya* jelas dan dari keempat akad tersebut tidak menjadi tumpang tindih;
- Bahwa hampir semua Lembaga Keuangan Syariah seperti itu (penerapan akad secara kombinasi) karena ini mengacu pada Fatwa Dewan Syariah Nasional. Dan semua Lembaga Keuangan Syariah hanya sebagai *user* dan fatwanya adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional;
- Bahwa pendapat ulama semua sama akad kombinasi dikatakan "boleh" karena ini sudah dipraktekan lembaga keuangan dan ada fatwa Internasional dari AAOIFI tentang musyarakah mutanaqisah, muntahiya bit tamlik, akad hybrid-akad murakab;
- Bahwa boleh selama tidak menimbulkan *gharar*. kalau diizinkan ahli akan memberikan contoh misalnya ada akad *murabahah* ada *wakaalah*, *murabahah bil waakalah*. Kalau *murabahah bil waakalah* maka ketentuannya harus

Halaman 77 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waakalah dulu baru dilakukan akad *murabahah*. Kenapa demikian karena disitu menimbulkan akibat hukum yang berbeda.

- Bahwa akad yang kombinasi musyarakah mutanaqisah kombinasi dengan rahn, al-bai', dan ijarah, hal itu tidak ada masalah, itu boleh, dan sudah dipraktekan di semua LKS, baik di Indonesia maupun di dunia Internasional, dan akad semacam itu menurut ahli tidak bertentangan dan tidak ada melanggar atau haram karena ada DPS dan OJK untuk aspek syariah;
- Bahwa dalam hal terjadi collape nasabah tidak bisa membayar kewajibannya ada solusi yaitu restrukturisasi, dan hal itu dilakukan oleh semua LKS, bila tidak dilakukan aka akan menjadi temuan;
- Bahwa dalam terjadi penyimpangan DPS ikut membantu penyelesaian sengketa, misalnya dalam kasus ini dengan dibantu OJK memediasi perselisihan kemudian DPS ikut memberikan pendapat dari aspek hukum perbankan syariah, sudah ada proses di LKS dan OJK;
- Bahwa perjanjian dalam kasus ini sudah ahli baca, dan ahli bekerja di PT Xxx Tbk sebagai Dewan Pengawas Syariah (DPS).
- Bahwa ahli turut ikut di kontrak ini karena kontrak yang dibuat oleh LKS itu harus mendapat persetujuan DPS, dan dalam kontrak ini menurut ahli tidak ada yang menjebak;
- Bahwa menurut ahli dari akad Musyarakah Mutanaqisah dan line facility dalam hal ini tidak ada yang menyimpang karena kita melakukan pemeriksaan setiap semester dan diawasi oleh OJK dan diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP).
- Bahwa sejak awal kontrak harus mendapat persetujuan Dewan Pengawas Syariah. Ketika dalam praktek kita melakukan pengawasan, apakah ada penyimpangan prosedur karena selain kontrak disitu juga SOP dari awal, tengah, dan kemudian ketiga diakhir kita melakukan audit untuk melihat adakah penyimpangan ataupun kesalahan dari aspek syariah, kalau kita hanya fokus kepada aspek syariah bukan aspek teknis keuangan seperti di Otoritas Jasa Keuangan (OJK);
- Bahwa kami sudah melakukan *review* memang dari hasil *review* kami ada kekurangan pembayaran, kekurangan pembayaran itu sudah kami rekomendasikan kepada PTXxx (Tbk) untuk disampaikan kepada nasabah. Itu berdasarkan ketentuan syariah yang sudah kita review dan tidak kita lepas

Halaman 78 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

begini saja. Itulah sebabnya ada penambahan bayaran akibat dari *review* kami dari Dewan Pengawas Syariah memang ditemukan ada kekurangan pembayaran pada Xxx terhadap nasabah, maka itu ada penambahan pembayaran;

- Bahwa kontrak kepada seluruh nasabah formatnya sama semua baik dengan nasabah A maupun nasabah B, formatnya itu satu, hanya ada perbedaan nilai pembiayaannya saja/syirkahnya saja yang diisi. Pada saat penyusunan kontraknya *musyarakah mutanaqishah*, *mudharabah* yang jadi templatnya yaitu kemudian harus melalui persetujuan Dewan Pengawas Syariah jadi bukan hanya cukup tanda tangan saja;
- Bahwa *musyarakah mutanaqishah* ini adalah satu akad yang *muasiroh* dimana disitu ada syirkah antara nasabah dengan bank untuk membeli satu akad rumah dimana dalam kontrak tersebut nasabah berjanji akan membeli porsi kepemilikan Bank dan Bank berjanji menjual porsi kepemilikannya kepada nasabah syirkah itu secara berangsur maka pembelinya disitu tentu ada akad lain yaitu akad *al-bai'*. Jadi syirkah dan *bai'*nya disini berbeda tidak tumpang tindih. Kemudian terhadap asset itu bisa disewakan oleh pihak ketiga atau salah di salah satu syarik diantara nasabah tadi, maka nasabah yang menyewa maka nasabah pun membayar *ujroh ijarah* atau atas sewa rumah yang digunakannya tersebut;
- Bahwa mengenai mekanismenya adalah perhitungannya, ada perhitungan beli porsi dalam sejumlah *hishoh*, jadi katakanlah 1 (satu) *hishoh*, misalnya Rp. 1.000.000,- nasabah 1 (satu) porsi syirkahnya 10% dan bank 90%. 90% *hisshoh* itu dibeli secara angsur. Sedangkan mengenai ijarohnya, nasabah membayar *ujroh* atas sewa rumah yang ditempatinya;
- Bahwa mengenai mekanisme antara *musyarakah* dan sewa, Nasabah menyewa rumah tersebut katakanlah misalnya harga sewanya Rp 1.000.000 nah atas harga sewa itu dibagi hasilnya antara nasabah dengan bank sebagai pemilik dari asset tersebut misalnya bagi hasilnya 80% :20%, maka nasabah mendapat 20% dan bank mendapat 80%, mekanismenya dari sewa yang dibayarkan dari nasabah karena itu adalah asset bersama diusahakan menjadi sesuatu yang produktif dengan cara disewakan kepada nasabah maka pembayaran sewa tersebut dibagi hasilnya. Hal itu menuju fatwa,

Halaman 79 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam fatwa itu ada bai', ada ijarohnya, itu dalam fatwa musyarakah mutanaqsah, semuanya berjalan seperti itu;

- Bahwa mengenai khillah syar'iyah, sesuatu yang kalau memang sesuai dengan syariat dan Hilah ribawiyah, itu tidak bermasalah, karena Taghayyuril *Ahkam Bi* Taghayyuril Azminah, Wal Amkinah... al hukmu yaduru ma' illatihi wujudan wa adaman;
- Bahwa dalam ketentuan regulasi di OJK terkait nasabah yang wanprestasi itu ada tahapan-tahapannya, termasuk juga adalah ketentuan lelang. Disini bank tunduk pada peraturan KPKNL prosedurnya. Soal apakah sudah memenuhi prosedur KPKNL (itu yang berwenang menjawabnya KPKNL).
- Bahwa tugas dari Dewan Pengawas Syariah :1. Kedudukan Dewan Pengawas Syariah selain dia ditempatkan sebagai entitas suatu lembaga keuangan syariah dia juga berstatus kepanjangan dari dewan syariah Majelis Ulama Indonesia. Jadi Majelis Ulama Indonesia merupakan faktor faktor terjadi ekonomi syariah adapun implementasi lembaga keuangan syariah itu perpanjangan tangannya itu Dewan Pengawas Syariah, jadi posisi kami sebagai Dewan Pengawas Syariah Xxx juga kepanjangan tangan dari Dewan Syariah Nasional di Xxx; 2. Bahwa kami Dewan Syariah itu "Dewan" / "jadi tidak sendiri" -ada rekan Dewan Pengawas Syariah Prof DR KH Ahmad Munif Suratman putrabeliau juga ahli fiqih Rektor di IIQ. Jadi kami mengawas secara Independent dan di dalam Undang-undang kami diberikan mandat yang sama penuh untuk melakukan melaksanakan pengawas aspek syariah, jadi tidak bisa diintervensi oleh komisariss atau direksi atau siapapun. Misalnya ketika kami meriview ada kesalahan dari Xxx dimana ada kekurangan pembayaran yang harus dibayarkan yang menjadi hak nasabah yang harus disampaikan dan dijalankan;
- Bahwa ketika terjadi syirkah maka disitu berubah menjadi sebuah entitas jadi asset ini milik entitas / syirkah antara nasabah dengan bank jadi bukan milik nasabah atau bank atau sudah menjadi entitas atau menjadi *syakhsiyah i'tibariyah* (kepemilikan bersama antara nasabah dengan bank);
- Bahwa dalam syirkah secara syariah tidak ada halangan objek jaminan untuk membeli atau dibeli salah satu pihak syarik;

Halaman 80 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa persetujuan mengenai penjualan jaminan itu terjadi dalam kontrak dimana ketika nasabah wanprestasi dan tidak bisa membayar itu maka terhadap asset itukan dilelang di situ persetujuannya;
- Bahwa kalau mengenai pembelinya tidak bisa ditentukan, dan untuk membeli dari pihak mana pun boleh, tidak perlu persetujuan;
- Bahwa dalam hal ini tidak ada pelanggaran syariah:
المسلمون يعلنون شرطاً محرماً أو محرماً *Al muslimuuna ala syurutihim illa syarthon ahalla harooman aw harroma halaalan.* Perjanjian yang di situ ada syarat-syarat dalam kontrak perjanjian dapat menjadi undang-undang bagi para pihak. Dalam kontrak tersebut sudah disebutkan bahwa jika nasabah wanprestasi akan dilakukan penyelesaian seperti pada lelang. Jadi tidak melanggar perjanjian karena di dalam kontrak sudah dilakukan seperti itu;
- Bahwa mengenai objek jaminan dibeli oleh salah satu pihak tidak perlu persetujuan karena dengan adanya kontrak. Karena di dalam kontrak itu ada syarat-syarat kontrak itu lelang, maka dia di situ setuju dilakukan penjualan terhadap asset tersebut. Mengenai harga di situ kita serahkan dengan harga wajar dan harga pasar atau ada lembaga yang menilai kompetent untuk itu;
- Bahwa mengenai harga jual, perlu persetujuan atau tidak, harga lelangnya, itu semua tidak diperlukan karena sudah tunduk pada peraturan perundang-undangan yang ada karena sudah ada *hukmul hakim ilzamun wa yarfa'ul khilaf.* Jadi Peraturan Perundang-Undangan itulah sesuatu yang menjadi sesuatu yang harus dipatuhi makanya mengenai harga diserahkan kepada harga pasar dan ada lembaga yang menilainya;
- Bahwa mengenai lelang Kami hanya meminta kepastian bahwa proses pelelangan mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini yang dilakukan oleh KPKNL;
- Bahwa KJPP itu bukan lembaga syariah bukan konvensional, tidak berperan melelang dia hanya lembaga aprisal, dia hanya menilai suatu asset berapa nilai yang wajar;
- Bahwa Karena jual beli disini adalah jual beli yang diatur oleh suatu peraturan tentang lelang, jadi ahli hanya melihatnya apakah terpenuhi peraturan itu atau tidak. Dari sisi syariah kita harus mengkaji lebih dalam, apa sebab misalnya harga menjadi Rp 500.000,-, Apakah ada sesuatu hal yang membuat nilai asset itu menjadi turun, misalnya posisi tanah tiba-tiba menjadi perluasan

Halaman 81 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jalan, posisinya banjir dan lain sebagainya. Kita tidak tau kalau hal-hal lain seperti itu, makanya kalau dari sisi syariah adanya penurunan harga oleh sebab itu: 1 penjualan yang mekanismenye lelang; 2. Harus dilihat prosesnya itu apakah penurunan nilai itu ada sesuatu yang menyebabkan yang perlu dibuktikan; 3. Dilihat apakah penurunan nilai itu ada sesuatu yang menyebabkan yang perlu dibuktikan;

- Bahwa dalam Al-Quran dikatakan; firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْتُمْ تَتَّجِرُونَ عَن تَرَصُّعٍ أَصْمُتُكُمْ لَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ كَذِبًا جِيمًا

Yang artinya Wahai orang-orang yang beriman Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu.

Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu. sebuah transaksi itu dilakukan secara *antarodhin* pada penjual dan juga pada pembeli, antar diskusi itu ada persetujuan secara universalnya, tetapi pertanyaannya kemudian siapa penjual dan siapa pembeli, penjual disini adalah entitas syirkah. Proses jual beli itu ada jal beli yang memang bebas dalam arti jual beli yang biasa terjadi di pasar atau lembaga lain: Ada jual beli yang diatur oleh aturan negara. Ada jual beli yang diatur oleh aturan negara ini tunduk pada peraturan Negara. *hukmul hakim ilzamun wa yarfa'ul khilaf.* maka prosedur yang sudah diatur oleh negara, itu wajib diikuti dalam proses jual beli;

- Bahwa hukum asalnya, dalam kasus ini haram hukumnya menjual barang yang bukan miliknya, hukum asalnya; *La yabi'u ahadukum ma la yamiliku bihi* tidak boleh seseorang itu menjual sesuatu yang bukan miliknya, pertanyaannya pada kasus ini adalah siapa pemilik, dari barang atau asset ini, pemilik dari barang ini adalah pemiliknya entitas. Nasabah dan Bank berserikat kemudian pemiliknya berubah menjadi entitas, nasabah secara pribadi juga bukan bank tetap nasabah dan bank disini sudah bersepakat dalam kontrak Dalam akad kontrak syirkah yang ada di dalam perjanjian disitu ada klausul-klausul yang menunjukkan bahwa nasabah jika mengalami wanprestasi ini akan dilakukan tahap-tahap yang seperti ada dalam regulasi perbankan call 1 call 2 sampai upaya pelelangan. Dengan adanya kontrak dan klausul yang disepakati itu maka para pihak harus tunduk kepada perjanjian karena perjanjian itu menjadi undang-undang, maka disitu bukan lagi

Halaman 82 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB

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 teruat 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

persoalan menjual barang miliknya tapi nasabah sudah melepaskan haknya untuk dilakukan proses (hukum) manakala nasabah mengalami wanprestasi. Kesimpulannya adalah “boleh”

- Bahwa mengenai menjual barang bersama tanpa minta izin, tergantung perjanjian para pihak yang didalam entitas tersebut, maka dilihat lagi isi perjanjian tersebut ketika terjadi wanprestasi;
- Bahwa syirkah dalam konteks musyarakah mutanaqishah disini adalah syirkah inan, yakni adalah para pihak akan sepakat berusaha untuk suatu usaha / atau usahanya yaitu membeli asset dan asset itu disewakan, nah asset itu ada, dan disewakan dan itu sudah dijalankan oleh para pihak. Membeli asset yang asset itu dikeluarkan yaitu ada dan disewakan dan itu sudah dijalankan para pihak, nah ketika asset itu disewakan kemudian yang menyewa maka dia harus punya kewajiban membayar sewa, kalau dia tidak membayar sewa atas penggunaan asset tersebut maka itu menjadi hutang;
- Bahwa syirkah yang biasa dipakai dalam lembaga syariah itu adalah syirkatul mudharabah. Mengapa dikatakan Syirkatul Mudharabah karena disini pihak bank tidak ikut kegiatan usaha karena suatu hal yang tidak mungkin bank ikut kegiatan usaha maka usaha itu diwakili oleh bank kepada pihak nasabah untuk menjalankan (ini pada syirkah yang bukan musyarakah munaqiqshah) Ketika terjadi wanprestasi dalam syirkah mudharabah maka nasabah harus membuktikan bahwa wanprestasi itu terjadi bukan karena *force majeure*, itu terjadi kalau dia bisa membuktikan kalau dia tidak *Al-Ta`addiy Wa Al Taqdir Wa Mukhalafatus Syuruth*, kalau tidak bisa membuktikan itu maka itu harus menjadi hutang yang harus dibayarkan, kecuali nasabah bisa membuktikan bahwa apa yang terjadi adalah *al amwat as samawi dan tidak mukhalafatus Syuruth*. Mengenai line facility itu bukan akad, line facility itu wa'ad;
- Bahwa menurut ahli dalam kasus ini ada 2 kontrak yang terjadi :
 1. Kontrak musyarakah mutanaqishah, adalah kontrak syirkah yang terkait dengan asset tadi yang beli satu rumah kemudian porsi salah satu pihak dibeli oleh orang lain secara berangsur yaitu mutanaqishah berkurang sedikit demi sedikit, lalu asetnya disewakan. kalau itu *clear* bahwa kalau terjadi wanprestasi maka asetnya dijual lalu kemudian ujuh sewa itu harus tetap dibayar dan menjadi hutang. (itu pada kontrak musyarakah mutanaqishah)

Halaman 83 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



2. Musyarakah, dalam praktek perbankan musyarakah yang ada diperbankan istilah lebih tepatnya *musyarakah mudharabah* dikatakan hal ini karena dia tidak bisa dikatakan *mudharabah* kalau *mudharabah* itu modal 100% dari bank dan nasabah hanya keahlian. Tapi disitu nasabah punya porsi maka itu tidak disebut *mudharabah* tapi *musyarakah*. Yang kedua disebut *musyarakah mudharabah* yang kedua juga disebutkan karena bank tidak ikut campur dalam kegiatan usaha yang dijalankan oleh nasabah karena dalam prakteknya memang bank menurut peraturan perundang-undangan khususnya Undang-undang perbankan no 8. dijelaskan bank adalah lembaga mediasi keuangan bukan lembaga usaha, dia hanya lembaga mediasi keuangan dari para penabung, deposan para pengusaha yang membutuhkan modal, jadi bank tidak ikut campur dalam kegiatan usaha karenanya disitu seperti ada *mudharabah*, akhirnya disebut *musyarakah mudharabah*. Dalam proses *musyarakah mudharabah* itu bank mendelegasikan kepada nasabah untuk menjalankan usahanya, lalu kemudian hasilnya dibagi hasil. Manakala terjadi wanprestasi maka harus dibuktikan oleh nasabah dia mengalami wanprestasi bukan karena *force majeure* dengan cara dia membuktikan dia tidak melakukan *Al-Ta`addiy Wa Al Taqsir Wa Mukhalafatus Syuruth*. kalau dia tidak bisa membuktikan itu dia maka syirkahnya menjadi modal yang diberikan bank itu menjadi hutang / kewajiban yang harus dibayarkan . kalau dia bisa membuktikan bahwa ini *force majeure* dan dia tidak melakukan *Al-Ta`addiy Wa Al Taqsir Wa Mukhalafatus Syuruth* maka dia terbebaskan dari itu:

1. *Al-Ta`addiy* artinya nasabah melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dia lakukan.
2. *Wa Al Taqshir* artinya nasabah tidak melakukan sesuatu yang seharusnya dia lakukan.
3. *Wa Mukhalafatus Syuruth* artinya ada klausul klausul perjanjian yang dilanggar.

- Bahwa *Line Facility* adalah bukan akad, *line facility* itu *wa`ad*. pencairannya baru dilakukan akad jadi kalau *wa`ad* itu tidak mengikat jadi kontraknya itu yang harus dibaca adalah pasal-pasal atau klausul-klausul yang ada pada akad musyarakahnya, kalau *line facility* itu adalah janji bank akan memberikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fasilitas pembiayaan pada nasabah karena dari sisi kelayakan nasabah layak untuk mendapatkan pembiayaan.

- Bahwa kalau ada sebuah asset yang dimiliki oleh nasabah lalu nasabah memerlukan pembiayaan. Kemudian asset tersebut *ditawkim al-urudh* bahasa praktisnya di aprisal –dinilai berdasarkan harga wajar berapa-nilai asset tersebut. Kemudian dari situ bank memberikan pembiayaan, misal nilai asset Rp. 1 Milyar kemudian bank memberikan pembiayaan Rp. 800 juta berarti terjadi syirkah, kemudian apabila terjadi berulang-ulang saya tidak tau praktek di lapangan.
- Bahwa sama dengan syirkah dalam syarikat saham, nilai-nilai saham kan bisa berubah juga. Secara syari' tidak ada masalah;
- Bahwa mengenai wanprestasi, dan kemudian adapenjualan terhadap asset itu sudah diatur dalam perundang-undangan / regulasi dan para pihak sudah sepakat bahwa proses yang dilakukan yaitu melalui mekanisme lelang ketika sudah ada sepakat para pihak seperti itu maka tunduk pada aturan yang berlaku untuk itu; KPKNL dan juga peraturan-peraturan yang lain. Fatwa tidak menjelaskan sampai sejauh itu, fatwa hanya menyatakan di dalam fatwa itu jika terjadi perselisihan para pihak maka dilakukan secara musyawarah mufakat apabila tidak tercapaimaka diselesaikan melalui Pengadilan Agama setempat;
- Bahwa di Indonesia ada perbankan konvensional dan perbankan syariah. Perbankan syariah selain mengikuti ketentuan-ketentuan regulasi Otoritas Jasa Keuangan juga harus mengikuti ketentuan aspek syariah dalam hal ini Fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia. Ditegaskan dalam Undang-Undang Perbankan Syariah tahun 2008 dan juga Undang-Undang terbaru P2SK yang dalam pasal 337 huruf h dimana ketentuan terkait syariah itu harus tunduk pada ketentuan Fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia.
- Bahwa dalam hal seorang korban perbankan syariah melakukan kontrak dengan lembaga non syariah, itu diperbolehkan selama klausul-klausul dan akad yang digunakan tidak bertentangan dengan syariah;
- Bahwa KPKNL adalah lembaga negara yang dia tidak syariah juga tidak konvensional, dia adalah lembaga negara yang resmi dalam penyelesaian sengketa dan KPKNL ini atau lelang itu sendiri sesungguhnya sudah ada dalam ketentuan syariah yaitu *bai' muzayyadah* satu bentuk jual beli yang

Halaman 85 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam bahasa kita disebut lelang. ini secara hukum dasarnya sudah sesuai dengan syariah aturan-aturan teknisnya itu mengacu pada peraturan perundang-undangan yang itu diatur oleh negara dan kalau sudah diatur oleh negara dan aturan itu tidak melanggar syariat maka hukum asalnya adalah boleh; *Al Ashlu Fil Mu`amalah Al Ibahah.*

- Bahwa kalau syariah tentu didahulukan akad syariahnya tapi kita tidak tahu sejauh yang kita pahami tidak ada di dalam Al-Qur'an KPKNL ini yang melanggar aspek syariah karena ketentuan ini sudah kita lihat berjalan dalam negara dan dilakukan oleh negara secara teknis.

Bahwa terhadap keterangan ahli tersebut, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV, tidak bisa dimintai tanggapannya karena tidak hadir di persidangan;

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti berupa:

1. Fotokopi bermeterai surat Permohonan Lelang Ulang Eksekusi Berdasarkan UU Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 No.xxx tanggal 5 Juli 2018 dari Xxx kepada KPKNL Jakarta V, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.II.1;
2. Fotokopi bermeterai surat Pernyataan Nomor: xxx tanggal 5 Juli 2018 dari Xxx, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.II.2;
3. Fotokopi bermeterai surat Pernyataan Limit Nomor: xxx tanggal 5 Juli 2018 dari Xxx, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.II.3;
4. Fotokopi bermeterai Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanahqisah (PT Xxx) No.16 tanggal 13 Mei 2014, diterbitkan Notaris di Jakarta: Xxx, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya yang berada pada Penggugat yaitu bukti P.5, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.II.4;
5. Fotokopi bermeterai Akad Pemberian Line Facility (Musyarakah) (PT Xxx) No.17 tanggal 13 Mei 2014, diterbitkan oleh PPAT di Jakarta: Runi Sri Wulandari, S.H., bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis ternyata sesuai

Halaman 86 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dengan aslinya yang berada pada Tergugat I yaitu bukti T.I.2, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti T.II.5;
6. Fotokopi bermeterai Akta Pemberian Hak Tanggungan No.xxx tanggal 12 Juni 2014, diterbitkan oleh PPAT di Jakarta: xxx, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis ternyata tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti T.II.6;
 7. Fotokopi bermeterai Sertipikat Hak Tanggungan No.xxx, Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Selatan, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis, ternyata tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti T.II.7;
 8. Fotokopi bermeterai Sertipikat Hak Milik No.xxx, Kota Adm Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Pejaten Barat, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti T.II.8;
 9. Fotokopi bermeterai Surat Peringatan Satu (SP1) No.xxx tanggal 11 September 2015 dari PT Xxx Bank Syariah kepada PT Xxx, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti T.II.9;
 10. Fotokopi bermeterai Surat Peringatan Satu (SP2) No.xxx tanggal 8 Oktober 2015 dari PT Xxx Bank Syariah kepada PT Xxx, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti T.II.10;
 11. Fotokopi bermeterai Surat Peringatan Satu (SP3) No.xxx tanggal 26 Oktober 2015 dari PT Xxx Bank Syariah kepada PT Xxx, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti T.II.11;
 12. Fotokopi bermeterai Surat Somasi No.xxx tanggal 24 November 2015 dari PT Xxx Bank Syariah kepada Xxx Dirut PT Xxx, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti T.II.12;
 13. Fotokopi bermeterai Surat Penetapan Jadwal Lelang No.xxx tanggal 02 Agustus 2018 dari KPKNL Jakarta V, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazegelen*, diberi tanda bukti T.II.13;

Halaman 87 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB

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

14. Fotokopi bermeterai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. xxx tanggal 30-08-2018, diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Adm Jakarta Selatan, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis dan telah dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.II.14;
15. Fotokopi bermeterai Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Penjualan Melalui Lelang atas SHM No. xxx/Pejaten Barat, nasabah atas nama PT Xxx, nomor: xxx tanggal 3 September 2018, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.II.15;
16. Fotokopi bermeterai Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Penjualan Melalui Lelang atas SHM No. xxx/Pejaten Barat, nasabah atas nama PT Xxx, nomor: xxx tanggal 3 September 2018, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis, namun tidak ada aslinya, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.II.16;
17. Fotokopi bermeterai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 16 Agustus 2018 oleh PT Xxx Tbk, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan telah dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.II.17;
18. Fotokopi bermeterai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Surat Kabar Korat Jakarta, tanggal 31 Agustus 2018 oleh PT Xxx Tbk, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan telah dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.II.18;
19. Fotokopi bermeterai Pernyataan No.18 tanggal 13 September 2018, diterbitkan Notaris di Jakarta: Catur Vrigo, S.H., M.H., bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan telah dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.II.19;
20. Fotokopi bermeterai Risalah Lelang Nomor: xxx tanggal 14 September 2018, Pejabat Lelang Habibi, S.E, Penjual: PT Xxx Tbk; Deb: Xxx, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan telah dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazege*len, diberi tanda bukti T.II.20;

Bahwa bukti-bukti tersebut semuanya telah diperlihatkan kepada Penggugat, Kuasa Tergugat I. Kuasa Turut Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat IV. Sedangkan Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat dimintai tanggapannya karena tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil sebagaimana mestinya;

Halaman 88 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti berupa:

1. Fotokopi bermeterai Salinan Keputusan Menteri Keuangan No.xxx tentang Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik xxx, xxx, xxx dan Rekan, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazegele*n, diberi tanda bukti TT.III.1;
2. Fotokopi bermeterai Salinan Keputusan Menteri Keuangan No.xxx tentang Izin Penilai Publik di Bidang Jasa Penilaian Properti (P) Xxx, diterbitkan Menkeu tanggal 25 Februari 2009, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazegele*n, diberi tanda bukti TT.III.2;
3. Fotokopi bermeterai Laporan Penilaian No.225/RTL/WYPR-WSU/1311/2017 tanggal 13 November 2017, debitur atas nama PT Xxx, bukti tersebut telah diperiksa oleh Majelis dan dicocokkan aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazegele*n, diberi tanda bukti TT.III.3;

Bahwa bukti-bukti tersebut semuanya telah diperlihatkan kepada Penggugat, Kuasa Tergugat I. Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat IV. Sedangkan Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat dimintai tanggapannya karena tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil sebagaimana mestinya;

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat IV telah mengajukan bukti-bukti berupa:

1. Fotokopi bermeterai Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata merupakan print out dari google, telah di-*nazegele*n, diberi tanda bukti TT.IV.1;
2. Fotokopi bermeterai Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata merupakan print out dari google, telah di-*nazegele*n, diberi tanda bukti TT.IV.2;
3. Fotokopi bermeterai Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor xxx tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum, tanggal 12 Juli 2017, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata merupakan print out dari google, telah di-*nazegele*n, diberi tanda bukti TT.IV.3;

Halaman 89 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



4. Fotokopi bermeterai Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor xxx tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, tanggal 18 April 2022, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata merupakan print out dari google, telah di-*nazege/en*, diberi tanda bukti TT.IV.4;
5. Fotokopi bermeterai Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor xxx tentang Penyelenggaraan Layanan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan oleh Otoritas Jasa Keuangan, tanggal 22 April 2020, bukti tersebut telah diperiksa Majelis, ternyata merupakan print out dari google, telah di-*nazege/en*, diberi tanda bukti TT.IV.5;
6. Fotokopi bermeterai Surat Tanggapan No.S-6/EP.12/2022 tanggal 18 Januari 2022, dari Kepala Departemen Perlindungan Konsumen kepada PT Xxx, bukti tersebut telah diperiksa Majelis dan telah dicocoka aslinya ternyata sesuai, telah di-*nazege/en*, diberi tanda bukti TT.IV.6;

Bahwa bukti-bukti tersebut semuanya telah diperlihatkan kepada Penggugat, Kuasa Tergugat I. Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat III. Sedangkan Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat dimintai tanggapannya karena tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil sebagaimana mestinya;

Bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat IV menyampaikan kesimpulannya, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang tanggal 2 Maret 2023;

Bahwa mengenai jalannya pemeriksaan perkara ini, selengkapnya dicatat dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini.

PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya masing-masing, Majelis dalam hal ini mempertimbangkan sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya yang diberi judul "Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*), dengan dalil-dalil pada hurup a, b dan c yang pada pokoknya antara lain menyatakan bahwa dalam

Halaman 90 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

posita gugatan Penggugat tidak ada satu pun dalil-dalil serta bukti-bukti yang kuat yang menyatakan perbuatan hukum seperti apa yang dilakukan Tergugat I yang dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum seperti dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata, dan karena dalam gugatan Penggugat tidak jelas menyebutkan Perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I, mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur. Sehingga gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya membantah dalil-dalil eksepsi tersebut dengan menyatakan tetap pada dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan tentang ketidakjelasan dalil-dalil gugatan Penggugat terkait Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Majelis dalam hal ini menilai dalil-dalil eksepsi Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum karena dalil-dalil gugatan Penggugat yang dikemukakan pada bagian posita gugatan Penggugat tersebut pada dasarnya telah memuat dasar hukum (*Rechtelijke Grond*) maupun dasar fakta (*Feitelijke Grond*) yang cukup jelas. Oleh karena itu eksepsi Tergugat I tersebut harus ditolak;

Eksepsi Tergugata II

Menimbang, bahwa dalil-dalil eksepsi yang dikemukakan Tergugat II pada pokoknya sebagai berikut:

1. Mohon dikeluarkan sebagai pihak, karena tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini PT Xxx yaitu Tergugat I karena Tergugat I telah membuat surat pernyataan tertanggal 05 Juli 2018 yang menyatakan bahwa Tergugat I menjamin dan membebaskan Pejabat Lelang terhadap tuntutan dari pihak ketiga, karena itu sepatutnya Majelis mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
2. Gugatan Penggugat cacat formal, dengan alasan pada pokoknya karena syarat untuk mengajukan gugatan harus terdapat perselisihan hukum antara kedua belah pihak bersangkutan, sementara posisi hukum Tergugat II dalam melaksanakan lelang adalah perantara lelang, dan tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan yang melawan hukum;

Halaman 91 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



3. *Persona Stxxx In Judicio*, dengan alasan yang pada pokoknya karena penyebutan person Tergugat II yang tidak tepat dan keliru karena Penggugat tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi Tergugat II tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa untuk menguatkan gugatan Penggugat memerlukan risalah lelang guna memperjelas duduk perkara. Selain itu Penggugat berkeyakinan pelaksanaan lelang hingga terbitnya risalah lelang adalah bermasalah tidak berdasarkan prosedur yang benar menurut hukum. Sedangkan mengenai penyebutan Tergugat II sebagai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V sudah sangat umum dan dikenal masyarakat luas;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi Tergugat II tersebut, Majelis dalam hal ini menilai bahwa dimasukan Tergugat II dalam hal ini KPKNL Jakarta V sebagai pihak dalam perkara *a quo* sama sekali tidaklah menyebabkan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* cacat formal, karena selain memang terkait kebutuhan dalil gugatan Penggugat, yang antara lain mempersoalkan pelaksanaan lelang oleh KPKNL Jakarta V, lagi pula dengan dimasukkannya Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini justeru akan melindungi hak dan kepentingan hukum dari Tergugat II itu sendiri dalam hal ini KPKNL Jakarta V, di samping untuk memperjelas persoalan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa adapun mengenai dalil-dalil eksepsi Tergugat II yang menganggap gugatan Penggugat tidak mempunyai *persona stxxx in judicio* karena penyebutan person Tergugat II yang tidak tepat dan keliru karena Penggugat tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Tergugat II, Majelis dalam hal ini menilai bahwa mendudukan KPKNL Jakarta V sebagai pihak dalam perkara ini sudah tepat dan benar karena KPKNL Jakarta V selain sebagai pihak yang terkait langsung dengan peristiwa hukum yang didalilkan Penggugat yaitu mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa dalam perkara ini, penyebutan KPKNL Jakarta V dalam gugatan Penggugat tersebut sudah bersifat institusi sehingga tidak menyebutkan atau mengikutsertakan instansi atasannya sama sekali tidak menyebabkan Penggugat tidak mempunyai *persona stxxx in judicio* dalam berhadapan dengan Tergugat II dalam perkara *a quo*;

Halaman 92 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis dalam hal ini menilai keseluruhan dalil-dalil eksepsi Tergugat II tersebut sama sekali tidak beralasan hukum, dan karena itu harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok dari gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah mohon agar Pengadilan Agama Jakarta Barat memutus perkara ini dengan amar yang pada pokoknya:

- Menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau perbuatan melanggar syariah;
- Menyatakan menurut hukum musyarakah muntanaqisah Akta No.16 dan Musyarakah (*line facility*) Akta No.17 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan dinyatakan batal demi hukum;
- Menyatakan lelang yang dilakukan perantara Kantor Tergugat II tanggal 14 September 2018 merupakan perbuatan melawan hukum, dan lelang tersebut batal demi hukum;
- Menyatakan risalah lelang No.381/29/2018 tanggal 14 September 2018 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan total keseluruhan Rp.11.540.857.725,- (sebelas milyar lima ratus empat puluh juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu tujuh ratus dua puluh lima rupiah), serta menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa upaya mendamaikan kedua belah pihak berperkara telah dilakukan sebagaimana mestinya sesuai ketentuan Pasal 130 ayat (1) H.I.R, dan kedua belah pihak berperkara telah pula menempuh mediasi sebagaimana ketentuan Pasal 3 ayat (1), Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 6 ayat (1) PERMA Nomor: 1 Tahun 2016, dengan Atourrokhman, S.H., S.Pd.I sebagai mediator, tetapi mediasi tersebut juga tidak berhasil sebagaimana laporan mediator tanggal 8 Desember 2022. Selanjutnya dibacakan surat gugatan Penggugat Nomor: 3551/Pdt.G/2022/PA.JB tanggal 7 November 2022 tersebut yang isinya tetap dipertahankan Penggugat sebagaimana selengkapnyanya dalam duduk perkara di atas;

Menimbang, bahwa surat gugatan Penggugat tersebut diajukan oleh Penggugat dalam kapasitasnya sebagai Direktur Xxx yang berkedudukan di

Halaman 93 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DKI Jakarta beralamat di xxx, yang diajukan secara elektronik (*E-court*) melalui Sistem Informasi Pengadilan sesuai dengan tata cara yang diatur dalam PERMA Nomor: 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik dan Keputusan Ketua Mahkamah Agung R.I Nomor: 129/KMA/VIII/2019 tentang Petunjuk Tehnis Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, dan surat gugatan Penggugat tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Barat dengan register No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB tanggal 7 November 2022, hal ini sudah sesuai dengan maksud ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Xxx (*Head of SAM*); 2. Xxx (*Litigation Head*); 3. Xxx (*Litigation Officer*); 4. Ardiyadi Widyarto (*Recovery & Restructuring Manager*), berdasarkan surat kuasa khusus No.xxx tanggal 15 November 2022 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Barat No.676/SK/ 2022/PA.JB tanggal 30 November 2022 dan Surat Tugas Nomor 219/DIR/INT/XI/ 2022 tanggal 15 November 2022 yang diberikan oleh XXX dan XXX selaku Direktur Utama dan Direktur PT. Xxx Tbk., yang beralamat di Gedung xxx;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1) Xxx (Kepala KPKNL Jakarta V); 2) Xxx (Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta V); 3) Xxx (Pelaksana pada KPKNL Jakarta V); 4) Xxx (Pelaksana pada KPKNL Jakarta V); dan 5) Xxx (Pelaksana pada KPKNL Jakarta V). Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-546/MK.6/KN.7/2022 tanggal 22 November 2022, diterbitkan oleh A.n. Menteri Keuangan, Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat DJKN. Surat Kuasa tersebut didaftar di Kepanitera Pengadilan Agama Jakarat Barat Nomor 681/SK/2022/PA.JB tanggal 1 Desember 2022, dan Surat Tugas No.ST-1712/KNL.0705/ 2022 tanggal 25 November 2022;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III dalam hal ini diwakili oleh Xxx, ST. selaku Pimpinan Rekan KJPP xxx & Rekan. Sedangkan Turut Tergugat IV yang diwakili Xxx selaku Ketua Dewan Komisaris Otoritas Jasa Keuangan beralamat Gedung xxx. Dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1) Xxx (Pegawai Otoritas Jasa Keuangan); 2) Xxx (Pegawai Otoritas Jasa Keuangan); 3) Xxx (Pegawai Otoritas Jasa Keuangan); 4) Xxx (Pegawai Otoritas Jasa Keuangan); 5) Xxx (Pegawai Otoritas Jasa Keuangan); 6) Xxx (Pegawai Otoritas Jasa Keuangan);

Halaman 94 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7) Xxx (Pegawai Otoritas Jasa Keuangan); 8) Xxx (Pegawai Otoritas Jasa Keuangan). Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.SKU-232/D.01/2022 tanggal 22 Desember 2022, yang terdaftar di Kepanitera Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 15/SK/2023/PA.JB tanggal 5 Januari 2023;

Menimbang, bahwa terhadap surat kuasa dari Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV dan identitas para kuasa dan advokat tersebut, Majelis dalam hal ini menilai telah sesuai dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.6 Tahun 1994 dan Undang-Undang No.18 Tahun 2003 tentang Advokat;

Menimbang, bahwa meskipun gugatan Penggugat telah didaftar secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan dan diantara para pihak berperkara telah pula menunjuk kuasanya masing-masing dalam hal ini para advokat yang merupakan Pengguna Terdaftar dan juga para pejabat yang ditunjuk oleh PT Xxx Tbk, KPKNL Jakarta V dan OJK, namun oleh karena di antara para pihak yaitu Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir sama sekali dalam persidangan perkara ini maka pemeriksaan perkara ini tidak dilakukan secara elektronik, melainkan hanya dilakukan secara *offline* di ruang sidang Pengadilan Agama Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III telah menyampaikan jawaban dan juga duplik, sedangkan Turut Tergugat IV baru menyampaikan tanggapan melalui duplik yang pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, dan demikian juga Penggugat telah pula menyampaikan repliknya yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil gugatannya. Adapun Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sama sekali tidak memberikan tanggapan apapun, dan tidak pernah hadir di persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada bagian A. Dasar yaitu angka 1, 2 dan 3 yang pada pokoknya mengenai alasan hukum terkait kompetensi absolut dan relatif mengajukan gugatan ini di Pengadilan Agama Jakarta Barat, ternyata secara eksplisit sama sekali tidak dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV dalam jawaban maupun dupliknya. Bahkan Tergugat I dalam jawabannya pada bagian pokok perkara angka 4 dengan tegas mengakui bahwa antara pihak Penggugat dan Tergugat I terikat suatu perjanjian pembiayaan berdasarkan Pasal 1338

Halaman 95 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga para pihak harus tunduk terhadap peradilan tersebut. Demikian juga Tergugat II dalam jawabannya pada bagian II Dalam Pokok Perkara angka 6 dengan tegas pada pokoknya mengakui bahwa PT Xxx sebagai Debitur dan PT Bank Xxx sebagai kreditur telah melakukan akad pembiayaan dengan jaminan tanah dan bangunan dengan SHM No.xxx/Pejaten Barat atas nama Nyonya Xxx. Adapun Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sama sekali tidak memberikan tanggapan apapun terhadap gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa dengan diakuiinya dalil-dalil gugatan Penggugat pada bagian A. Dasar yaitu angka 1, 2 dan 3 posita gugatannya tersebut oleh Tergugat I, Tergugat II, dan tidak dibantah oleh Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, maupun Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Majelis dalam hal ini menilai bahwa hal tersebut merupakan bentuk pengakuan para Tergugat dan para Turut Tergugat atas dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang dimaksud ketentuan Pasal 174 dan 176 HIR serta Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa dengan diakuiinya dalil-dalil gugatan Penggugat pada bagian A. Dasar yaitu angka 1, 2 dan 3 posita gugatannya tersebut oleh Tergugat I, Tergugat II, dan tidak pula dibantah oleh Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, maupun Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 174 HIR jis. Pasal 1925 dan 1926 KUH Perdata, dalil-dalil gugatan Penggugat pada bagian A. Dasar yaitu angka 1, 2 dan 3 posita gugatannya tersebut telah terbukti kebenarannya. Dimana antara Penggugat dengan para Tergugat dan para Turut Tergugat terdapat hubungan hukum sebagai Bank dengan nasabah yang lahir dari perjanjian dalam bentuk akta yang diterbitkan Turut Tergugat I. Dengan demikian Penggugat dalam kapasitasnya sebagai Direktur Xxx yang berkedudukan di DKI Jakarta beralamat di Xxx, secara hukum mempunyai kedudukan dan kapasitas yang sah sebagai *persona stxxx in judicio* dalam perkara *a quo* berlawanan dengan para Tergugat dan para Turut Tergugat tersebut, dan karena perkara *a quo* terbukti sebagai perkara di bidang ekonomi syariah dan para pihak (Penggugat dan Tergugat I) telah pula sepakat dalam perselisihan akan diselesaikan dan diputusan melalui Pengadilan Agama Jakarta Barat maka sesuai ketentuan Pasal 49 huruf (i) UU No.3 Tahun 2006 sebagaimana telah diubah dengan UU

Halaman 96 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.50 Tahun 2009 dan ketentuan Pasal 118 H.I.R Pengadilan Agama Jakarta Barat dalam hal ini baik secara absolut maupun relatif berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada bagian B. Kronologi angka 1 sampai dengan 20 posita gugatannya, ternyata secara eksplisit tidak dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III dan IV, bahkan dari dalil-dalil Tergugat I pada bagian II Dalam Pokok Perkara angka 4 dengan tegas menyatakan bahwa antara pihak Penggugat dengan Tergugat I terikat suatu perjanjian pembiayaan berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata. Demikian juga mengenai adanya multi akad atau penggabungan akad sebagaimana didalilkan Penggugat pada bagian B. Kronologi angkat 1 hurup (a), (b) dan (c) posita gugatannya tersebut, hal itu telah pula dibenarkan oleh Tergugat I dalam jawabannya pada bagian II Dalam Pokok Perkara angka 5 dan 6, yang pada pokoknya menyatakan bahwa mengenai hal itu telah diatur dalam Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 dan Keputusan DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013;

Menimbang, bahwa demikian juga dalil Penggugat pada angka 1 hurup (c) tersebut yang mengenai adanya jaminan atas fasilitas pembiayaan yang berupa tanah dan bangunan yang terletak di xxx dengan SHM No.xxx atas nama Xxx, dalil-dalil tersebut juga sama sekali tidak dibantah baik oleh para Tergugat dan para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa selain tidak dibantah oleh para Tergugat dan para Turut Tergugat, dalil-dalil gugatan Penggugat pada bagian B. Kronologi angka 1 sampai dengan 20 posita gugatannya tersebut, telah pula diperkuat dengan bukti-bukti tertulis yaitu bukti P.1.a, P.3 dan P.5. Di mana bukti-bukti tersebut karena dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, bukti-bukti tersebut tidak lain merupakan akta otentik sebagaimana ketentuan Pasal 165 H.I.R jo. Pasal 1868 KUH Perdata, dan karena bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ditempel meterai secukupnya sebagaimana ketentuan Undang-Undang No.10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai serta telah diperlihatkan kepada pihak Tergugat dalam persidangan dan isinya pun terkait dengan dalil-dalil gugatan Penggugat maupun jawaban Tergugat, sehingga Majelis dalam hal ini menilai bahwa bukti-bukti tertulis Penggugat yaitu: P.1.a,

Halaman 97 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P.3 dan P.5 telah memenuhi kualitas sebagai bukti yang sah sehingga dapat dijadikan bukti dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan tidak dibantahnya dalil-dalil gugatan Penggugat pada bagian B. Kronologi angka 1 sampai dengan 20 posita gugatannya tersebut, yang diperkuat pula dengan bukti-bukti Penggugat yaitu P.1.a, P.3 dan P.5 tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 174 HIR jjs. Pasal 1925 dan 1926 KUH Perdata, dalil-dalil gugatan Penggugat pada bagian B. Kronologi angka 1 sampai dengan 20 posita gugatannya tersebut telah terbukti kebenarannya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada bagian D. Duduk Perkara angka 1 hurup (a), (b), (c) sampai dengan hurup (h) yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

- a. Terjadi perbedaan pendapat (khalafiyah) dalam aspek fikih terhadap status akad yang dijalankan. Hukum Islam pada dasarnya memperbolehkan dihentikannya akad (fasakh) dan bahkan wajib dibatalkan jika terbukti akadnya adalah batil. Dikarenakan perbedaan pendapat itu bertolak belakang (salah satu pihak menyatakan batil) dan tidak bisa dikompromikan, hal ini secara pasti berakibat pada hilangnya kesepakatan dan akad harus diakhiri atau dibatalkan. Pembatalan ini untuk selanjutnya diselesaikan dengan melakukan perhitungan nilai modal dan hak masing-masing pihak.
- b. Kebatilan yang terdapat dalam akad MMQ sebagaimana Penggugat fahami adalah: (1) Terdapat secara jelas penggunaan multi akad / uqudul murakabah yang telah dilarang Rasulullah dalam haditsnya. (Rasulullah melarang dua kesepakatan dalam satu kesepakatan) Dalil ini menunjukkan larangan multi akad secara mutlak dan tidak ditemukan taqyid. Karenanya, sesuai kaidah ushul (Kemutlakan akan tetap dalam kemutlakannya selama tidak ada dalil yang membolehkannya). Larangan Rasulullah ini berlaku juga pada penggabungan akad jual beli, musyarakah dan sewa sebagaimana dalam akad MMQ. Akad-akad tersebut dilakukan bersamaan, saling tertaut dan menjadi syarat bagi terjadinya akad yang lain.
- c. Rasulullah melarang dua kesepakatan dalam satu kesepakatan. Dalil ini berlaku umum dan mutlak. Artinya selama tidak ada dalil yang membolehkan, maka tetap haram. Misalpun akad ini tidak mengandung

Halaman 98 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gharar, riba dan maysir namun pelaksanaan transaksi multi akad tetap haram karena keumumannya.

- d. Selain multi akad, terdapat pula gharar/ketidakjelasan pada akad yang dipakai yakni apakah berdasar pada syirkah 'inan atau syirkah amlak. Keduanya merupakan syirkah yang berbeda dan memiliki implikasi hukum yang berbeda. Dan ditinjau dari kedua skema syirkah maka ada pelanggaran syariah.
- e. Berdasarkan syariat islam, jika akad MMQ dan akad musyarakah ini merupakan akad amlak maka pembelian itu harus seketika meskipun pembayaran boleh dilakukan secara bertahap, maka sejatinya seluruh Jaminan itu pada dasarnya sudah dimiliki oleh Penggugat. Dengan demikian, Tergugat I telah kehilangan hak mendapat porsi sewa karena Jaminan masih dimiliki secara total oleh Penggugat. Dalam konteks ini, kewajiban Penggugat adalah mengembalikan pokok dana yang diberikan Tergugat I sebagai utang.
- f. Jika yang terjadi adalah syirkah amlak, dimana Tergugat I membeli sebagian Jaminan yang dalam kuasa Direktur Penggugat (Xxx) lalu dijual kembali kepada Penggugat, maka faktanya telah terjadi jual beli balik (bay'ul 'innah) yang dilarang dalam Islam. Terlebih lagi, tidak diperbolehkan melakukan akad jual beli secara bertahap, karena jual beli adalah akad munjaz yakni harus berlaku seketika saat itu.
- g. Sebaliknya, jika menggunakan syirkah 'inan sebagaimana terdapat dalam POJK, maka Tergugat I telah mengabaikan kewajibannya untuk mengelola secara bersama-sama usaha musyarakah. Tergugat I juga telah mengikat Penggugat untuk menyewa Jaminan padahal perikatan sewa itu terjadi sebelum barang dimiliki Tergugat I. Dengan demikian akad sewa yang terjadi pun batal.
- h. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Pengugat Tersebut maka Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) No akta 16 dan Musyarakah (line facility) no Akta 17 yang ditandatangani pada tanggal 13 Mei 2014 antara Penggugat dan Tergugat I adalah tidak sesuai dengan ketentuan syariah islam sehingga Perjanjian Tersebut batal demi hukum.

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada bagian D. Duduk Perkara angka 1 hurup (a), (b), (c) sampai dengan hurup (h) posita

Halaman 99 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya tersebut di atas, ternyata dibantah secara tegas oleh Tergugat I dalam jawabannya pada bagian II Dalam Pokok Perkara angka 3 s.d 7, yang pada pokoknya antara lain menyatakan bahwa mengenai hal tersebut telah sesuai dengan Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 dan Keputusan DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013, dan juga dalam Akad Pembiayaan MMQ No.16 pasal 19 dan 20 mengenai tanggung jawab para pihak dan tanggung jawab tambahan bagi nasabah;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil bantahan Tergugat I tersebut, Penggugat dalam repliknya pada pokoknya tetap sebagaimana dalil-dalil gugatannya. Demikian juga Tergugat I dalam dupliknya pada pokoknya tetap sebagaimana dalil-dalil bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa dengan dibantahnya dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 163 H.I.R jo. Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV masing-masing telah mengajukan bukti-bukti tertulis. Penggugat mengajukan bukti tertulis yaitu: P.1 s.d P.45, 3 (tiga) orang saksi fakta dan seorang ahli. Tergugat I mengajukan bukti tertulis yaitu: T.I.1 s.d T.I.12 dan seorang ahli. Tergugat II mengajukan bukti tertulis yaitu: T.II.1 s.d T.II.20. Turut Tergugat III mengajukan bukti tertulis yaitu: TT.III.1 s.d TT.III.3. Sedangkan Turut Tergugat IV mengajukan bukti tertulis yaitu: TT.IV.1 s.d TT.IV.6;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti Penggugat yaitu: P.1.a, P.3, P.5, P.7, P.8, P.14, P.15, P.16, P.19, P.20, tersebut karena dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, bukti-bukti tersebut tidak lain merupakan akta otentik sebagaimana ketentuan Pasal 165 H.I.R jo. Pasal 1868 KUH Perdata, dan karena bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ditempel meterai secukupnya sebagaimana ketentuan Undang-Undang No.10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai serta telah diperlihatkan kepada para Tergugat dan para Turut Tergugat dalam persidangan dan isinya pun terkait dengan dalil-dalil gugatan Penggugat maupun jawaban para Tergugat, serta sama sekali tidak dibantah oleh para Tergugat maupun para Turut Tergugat, dengan demikian Majelis dalam hal ini menilai bahwa bukti-bukti tertulis dari Penggugat tersebut yaitu: P.1.a, P.3, P.5, P.7, P.8, P.14, P.15, P.16, P.19,

Halaman 100 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P.20, telah memenuhi kualitas sebagai bukti yang sah sehingga dapat dijadikan bukti dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti Penggugat yaitu: P.1.b, P.4, P.6, P.9 s.d P.13, P.27, P.28, P.29, P.42, dan P.43 karena bukti-bukti tersebut ternyata semuanya hanya berupa fotokopi yang tidak ada atau tidak dapat dicocokkan aslinya, padahal kekuatan pembuktian suatu bukti tertulis terletak pada aslinya sesuai ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata, maka Majelis menilai bukti-bukti Penggugat tersebut yaitu: P.1.b, P.4, P.6, P.9 s.d P.13, P.27, P.28, P.29, P.42, dan P.43, tidak mempunyai kualitas sebagai alat bukti yang sah, sehingga tidak dapat mendukung kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat dan karenanya harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti Penggugat yaitu: P.39, P.40 dan P.41, oleh karena hanya berupa fotokopi yang tanpa aslinya, tanpa diberi meterai dan tanpa *di-nazegele*n, maka dengan memperhatikan ketentuan Pasal 8 ayat (1) huruf d dan Pasal 21 ayat (1) huruf a dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, bukti-bukti tersebut tidak dapat dipertimbangkan sebagaimana mestinya, dan karena itu harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti Penggugat yaitu: P.17, P.18, P.21, P.25, P.30 s.d P.36, P.37 dan P.38 (video), P.44 dan P.45, meskipun bukti-bukti tersebut dinyatakan sebagai bukti sebagaimana ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang No.11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, namun oleh karena bukti-bukti tersebut hanya berupa fotokopi dari *prin out* media elektronik antara lain dari *WhatsApp* yang tidak dapat dilacak sumber maupun keotentikannya, tidak dapat berdiri sendiri, tidak ada pembandingan dan tidak ada keterangan ahli di bidang Informasi Teknologi terkait keaslian bukti-bukti tersebut maka Majelis dalam hal menilai bukti-bukti: P.17, P.18, P.21, P.25, P.30 s.d P.36, P.37 dan P.38 (video), P.44 dan P.45, tersebut tidak mempunyai kualitas sebagai alat bukti yang sah, dan karena itu harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai ketiga orang saksi Penggugat, selain sudah dewasa dan disumpah sebagaimana ketentuan Pasal 147 H.I.R jo. Pasal 1911 KUH Perdata. Ketiga orang saksi Penggugat tersebut diperiksa sesuai ketentuan Pasal 144 ayat (1) dan (2) H.I.R, dan juga memberi keterangan di muka sidang sebagaimana ketentuan Pasal 171 HIR jo. 1907 KUH Perdata,

Halaman 101 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas dasar yang didengar, dilihat dan dialaminya sendiri terkait beberapa hal yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, dan terhadap ketiga saksi tersebut tidak pula ada keberatan dari para Tergugat maupun para Turut Tergugat. Dengan demikian ketiga saksi tersebut baik secara formil maupun materil mempunyai kualitas sebagai saksi yang sah. Dengan demikian Majelis menilai, baik secara formil maupun materil ketiga orang saksi Penggugat tersebut mempunyai kualitas sebagai saksi yang sah sehingga dapat dijadikan bukti dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis dan ketiga orang saksi tersebut, Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 154 ayat (1) HIR jo. Pasal 215 Rv atas permintaannya telah pula mengajukan seorang ahli bernama: xxx. Di mana ahli tersebut Telah memberi keterangan di muka persidangan secara lisan sebagaimana ketentuan Pasal 154 ayat (2);

Menimbang, bahwa adapun mengenai bukti-bukti Tergugat I yaitu: T.I.1, T.I.2, T.I.3 dan T.I.8, T.I.10, tersebut karena dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, bukti-bukti tersebut tidak lain merupakan akta otentik sebagaimana ketentuan Pasal 165 H.I.R jo. Pasal 1868 KUH Perdata, dan karena bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ditempel meterai secukupnya sebagaimana ketentuan Undang-Undang No.10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai serta telah diperlihatkan kepada Penggugat Tergugat II dan para Turut Tergugat dalam persidangan dan isinya pun terkait dengan dalil-dalil bantahan Tergugat I, serta tidak pula dibantah oleh Penggugat, Tergugat II para Turut Tergugat, dengan demikian Majelis dalam hal ini menilai bahwa bukti-bukti tertulis Tergugat I tersebut yaitu: T.I.1, T.I.2, T.I.3 dan T.I.8, telah memenuhi kualitas sebagai bukti yang sah sehingga dapat dijadikan bukti dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti Tergugat I yaitu: T.I.7 dan T.I.9, karena bukti-bukti tersebut ternyata semuanya hanya berupa fotokopi yang tidak ada atau tidak dapat dicocokkan aslinya, padahal kekuatan pembuktian suatu bukti tertulis terletak pada aslinya sesuai ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata, maka Majelis menilai bukti-bukti Tergugat I yaitu: T.I.7 dan T.I.9, tidak mempunyai kualitas sebagai alat bukti yang sah, sehingga tidak dapat mendukung kebenaran dalil-dalil bantahan Tergugat I dan karenanya harus dikesampingkan;

Halaman 102 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti Tergugat I: T.I.4 dan T.I.5, meskipun bukti-bukti tersebut dinyatakan sebagai bukti sebagaimana ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang No.11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, namun oleh karena bukti-bukti tersebut hanya berupa fotokopi dari *prin out* media elektronik yang tidak dapat dilacak sumber maupun keotentikannya, tidak dapat berdiri sendiri, tidak ada pembxxxng dan tidak ada keterangan ahli di bidang Informasi Teknologi terkait keaslian bukti-bukti tersebut maka Majelis dalam hal menilai bukti: T.I.4 dan T.I.5, tersebut tidak mempunyai kualitas sebagai alat bukti yang sah, dan karena itu harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis tersebut, Tergugat I sesuai dengan ketentuan Pasal 154 ayat (1) HIR jo. Pasal 215 Rv atas permintaannya telah pula mengajukan seorang ahli bernama: Dr. H. Aminudin Yakub, M.A. bin H. Yakub. Di mana ahli tersebut telah memberi keterangan di muka persidangan secara lisan sebagaimana ketentuan Pasal 154 ayat (2) HIR;

Menimbang, bahwa adapun mengenai bukti-bukti Tergugat II yaitu: T.II.1, T.II.2, T.II.3, T.II.4, T.II.5, T.II.14, T.II.17, T.II.18, T.II.19 dan T.II.20 tersebut karena dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, bukti-bukti tersebut tidak lain merupakan akta otentik sebagaimana ketentuan Pasal 165 H.I.R jo. Pasal 1868 KUH Perdata, dan karena bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ditempel meterai secukupnya sebagaimana ketentuan Undang-Undang No.10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai serta telah diperlihatkan kepada Penggugat, Tergugat I dan para Turut Tergugat dalam persidangan dan isinya pun terkait dengan dalil-dalil bantahan Tergugat II, serta sama sekali tidak dibantah oleh Penggugat, Tergugat I para Turut Tergugat, dengan demikian Majelis dalam hal ini menilai bahwa bukti-bukti tertulis Tergugat II tersebut yaitu: T.II.1, T.II.2, T.II.3, T.II.4, T.II.5, T.II.14, T.II.17, T.II.18, T.II.19, T.II.20 telah memenuhi kualitas sebagai bukti yang sah sehingga dapat dijadikan bukti dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti Tergugat II yaitu: T.II.13, T.II.15, T.II.16, karena bukti-bukti tersebut ternyata semuanya hanya berupa fotokopi yang tidak ada atau tidak dapat dicocokkan aslinya, padahal kekuatan pembuktian suatu bukti tertulis terletak pada aslinya sesuai ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata, maka Majelis menilai bukti-bukti Tergugat II yaitu: T.II.13,

Halaman 103 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



T.II.15, T.II.16 tersebut tidak mempunyai kualitas sebagai alat bukti yang sah, sehingga tidak dapat mendukung kebenaran dalil-dalil bantahan Tergugat II dan karenanya harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa adapun mengenai bukti-bukti Tergugat III yaitu: T.III.1, T.III.2 dan T.III.3, tersebut karena dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, bukti-bukti tersebut tidak lain merupakan akta otentik sebagaimana ketentuan Pasal 165 H.I.R jo. Pasal 1868 KUH Perdata, dan karena bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ditempel meterai secukupnya sebagaimana ketentuan Undang-Undang No.10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai serta telah diperlihatkan kepada Penggugat Tergugat I, Tergugat II dan para Turut Tergugat dalam persidangan dan isinya pun terkait dengan dalil-dalil bantahan Tergugat III, serta sama sekali tidak dibantah oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II para Turut Tergugat, dengan demikian Majelis dalam hal ini menilai bahwa bukti-bukti tertulis Tergugat III tersebut yaitu: T.III.1, T.III.2 dan T.II.3, telah memenuhi kualitas sebagai bukti yang sah sehingga dapat dijadikan bukti dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa adapun mengenai bukti Tergugat IV yaitu: T.IV.6, tersebut karena dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, bukti tersebut tidak lain merupakan akta otentik sebagaimana ketentuan Pasal 165 H.I.R jo. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan karena bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ditempel meterai secukupnya sebagaimana ketentuan Undang-Undang No.10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai serta telah diperlihatkan kepada Penggugat, para Tergugat dan Turut Tergugat III dalam persidangan dan isinya pun terkait dengan dalil-dalil bantahan Tergugat IV, serta sama sekali tidak dibantah oleh Penggugat, para Tergugat maupun Turut Tergugat III, dengan demikian Majelis dalam hal ini menilai bahwa bukti tertulis Tergugat IV tersebut yaitu: T.IV.6, telah memenuhi kualitas sebagai bukti yang sah sehingga dapat dijadikan bukti dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti Tergugat IV: yaitu: T.IV.1, T.IV.2, T.IV.3, T.IV.4, dan T.IV.5, meskipun bukti-bukti tersebut dinyatakan sebagai bukti sebagaimana ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang No.11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, namun oleh karena bukti-bukti tersebut hanya berupa fotokopi dari *prin out* media elektronik *Google*

Halaman 104 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak dapat dilacak sumber maupun keotentikannya, tidak dapat berdiri sendiri, tidak ada pembxxxng dan tidak ada keterangan ahli di bidang Informasi Teknologi terkait keaslian bukti-bukti tersebut maka Majelis dalam hal menilai bukti: T.IV.1, T.IV.2, T.IV.3, T.IV.4 dan T.IV.5 tersebut tidak mempunyai kualitas sebagai alat bukti yang sah, dan karena itu harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa khusus terhadap bukti-bukti yaitu: P.2, P.22, P.23, P.24 dan T.I.6 T.I.11, T.I.12 dan T.II.6, T.II.7, T.II.8, T.II.9, T.II.10, T.II.11, T.II.12, yang telah ditempel meterai dan telah *dinazegelen*, meskipun bukti-bukti tersebut tidak dapat dicocokkan aslinya di persidangan, namun oleh karena bukti-bukti tersebut selain tidak dibantah oleh para pihak dan isinya pun sesuai dengan dalil-dalil Penggugat, para Tergugat maupun para Turut Tergugat yang dikemukakan baik dalam gugatan, jawaban, replik maupun dupliknya, yang saling terkait satu sama lain, maka Majelis dalam hal ini menilai bukti-bukti tersebut dalam perkara *a quo* dapat dipertimbangkan sebagai bukti guna memperjelas fakta dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara seksama dalil-dalil yang diajukan para pihak yaitu: Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, baik dalam jawaban, replik, duplik dan kesimpulannya masing-masing, serta bukti-bukti sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas yang saling terkait satu sama lain, terungkap fakta sebagai berikut:

- Bahwa antara Tergugat I yang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Xxx Tbk. dan Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Xxx, terbukti terikat hubungan hukum sebagai Bank dan Nasabah yang mempunyai hak dan kewajiban;
- Bahwa hubungan hukum tersebut terbukti didasarkan pada Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No.16 tanggal 13 Mei 2014 dan Akad Pemberian Line Facility (Musyarakah) No.17 tanggal 13 Mei 2014 yang telah disepakati bersama oleh Tergugat I dan Penggugat sebagaimana bukti P.3, P.5 dan T.I.1, T.I.2 serta T.II.4, dan T.II.5;
- Bahwa Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No.16 tanggal 13 Mei 2014 dan Akad Pemberian Line Facility (Musyarakah) No.17 tanggal 13 Mei 2014 tersebut terbukti dibuat oleh Turut Tergugat I bernama: Xxx, selaku notaris pada tanggal 13 Mei 2014 sebagaimana bukti P.5, P.3 dan T.I.1, T.I.2 serta T.II.4, T.II.5;

Halaman 105 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan akad perjanjian tersebut Penggugat dan Tergugat I telah sepakat membuat akad pembiayaan berupa kepemilikan atas tanah dan bangunan berdasarkan prinsip Musyarakah Mutanaqisah, dengan hak dan kewajiban serta persyaratan sebagaimana telah disepakati dalam kedua akad tersebut sebagaimana bukti P.3, P.5 dan T.I.1, T.I.2 serta T.II.4, T.II.5;
- Bahwa berdasarkan akad perjanjian tersebut Penggugat dan Tergugat I telah pula sepakat objek pembiayaan tersebut berupa tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Pejaten Barat II No.40B, dengan Sertipikat Hak Milik No.3636/Pejaten Barat, Luas tanah: 1.034 M² (seribu tiga puluh empat meter persegi) dan Luas bangunan: 430 M² (empat ratus tiga puluh meter persegi) atas nama: Nyonya Xxx;
- Bahwa terhadap objek tersebut Penggugat dan Tergugat I telah pula sepakat menjadikannya sebagai objek Hak Tanggungan, di mana Tergugat I dalam hal ini PT. Bank Xxx Tbk sebagai pemegang hak tanggungan untuk menjamin pelunasan utang Penggugat sebesar Rp.15.000.000.000.- (lima belas milyar rupiah) kepada Tergugat I sebagaimana bukti T.I.12, T.II.6 dan T.II.7. Sedangkan nilai agunan tersebut adalah sebesar Rp.17.940.600.000.- (tujuh belas milyar Sembilan ratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa akad pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut sudah berlangsung sedemikian rupa sesuai akad perjanjian, namun Penggugat dinyatakan telah menunggak, tidak memenuhi kewajibannya sesuai yang telah disepakati. Hal ini terjadi sejak tanggal 25 Agustus 2015 hingga September 2018 sebagaimana bukti: P.7, P.15, P.16, dan P.19;
- Bahwa terhadap hal tersebut Tergugat I telah memberi peringatan sebagaimana mestinya kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali peringatan dan somasi sebagaimana bukti: T.I.6 dan T.II.9, T.II.10, T.II.11, dan T.II.12;
- Bahwa dengan tidak dipenuhinya peringatan Tergugat I tersebut oleh Penggugat, Tergugat I telah melanjutkan proses lelang eksekusi atas objek hak tanggungan, di mana lelang eksekusi hak tanggungan tersebut telah pula dilaksanakan melalui KPKNL Jakarta V sebagai Tergugat II sebagaimana bukti T.II.17, T.II.18, T.II.19 dan T.II.20;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di atas, akad pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana bukti P.3, P.5 dan T.I.1, T.I.2 serta T.II.4, dan T.II.5 tersebut telah berjalan sedemikian rupa

Halaman 106 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan akad perjanjian yang telah disepakati tersebut. Bahkan, telah selesai dengan telah dilaksanakannya eksekusi lelang atas objek hak tanggungan melalui KPKNL Jakarta V sebagai Tergugat II. Dengan demikian Penggugat pun telah pula memanfaatkan objek akad dalam hal ini selaku nasabah;

Menimbang, bahwa dengan fakta-fakta sebagaimana terungkap di atas, Majelis dalam hal ini menilai bahwa pada dasarnya sudah tidak relevan lagi untuk mempersoalkan sah tidaknya akad pembiayaan yang menjadi dasar perjanjian kerja sama antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana didalilkan Penggugat pada bagian C. Perbuatan Melanggar Hukum/Pelanggaran Syariah angka 1, bagian D. Duduk Perkara angka 1 hurup (a), (b), (c) sampai dengan hurup (h) posita gugatannya tersebut maupun dalil-dalil Penggugat yang disampaikan dalam repliknya ketika menanggapi jawaban Tergugat I Dalam Pokok Perkara pada angka 1 sampai dengan angka 5 dan juga dalil-dalil Penggugat ketika menanggapi jawaban Tergugat II Dalam Pokok Perkara angka 1 sampai dengan angka 8. Namun, dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 yang menyatakan bahwa gugatan pembatalan akad ekonomi syariah oleh debitur yang akadnya bertentangan dengan hukum Islam hanya dapat dilakukan sebelum objek akad dimanfaatkan oleh debitur, dan apabila akad tersebut dibatalkan, debitur dihukum mengembalikan pokok pinjaman ditambah margin/nisbah sesuai dengan masa pinjaman yang telah berjalan, maka Majelis dalam hal ini memandang perlu untuk mempertimbangkan sebagaimana mestinya dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Akad Pembiayaan Musyarakat Mutanaqisah (bukti P.5, T.I.1) dan Akad Pemberian Line Facility (Musyarakat) (bukti: P.3, T.I.2), yang dibuat oleh Turut Tergugat I selaku notaris didasarkan atas kesepakatan bersama Penggugat dengan Tergugat I, dengan mengacu pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah dan Keputusan Dewan Syariah Nasional Nomor: 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakat Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan;

Halaman 107 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat baik bukti tertulis maupun ketiga orang saksinya, Majelis menilai tidak cukup mendukung untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat pada bagian C. Perbuatan Melanggar Hukum/Pelanggaran Syariah angka 1, bagian D. Duduk Perkara angka 1 hurup (a), (b), (c) sampai dengan hurup (h) posita gugatannya tersebut, maupun dalil-dalil Penggugat yang disampaikan dalam repliknya ketika menanggapi jawaban Tergugat I Dalam Pokok Perkara pada angka 1 sampai dengan angka 5 dan juga dalil-dalil Penggugat ketika menanggapi jawaban Tergugat II Dalam Pokok Perkara angka 1 sampai dengan angka 8. Adapun keterangan yang disampaikan oleh ahli dari Penggugat terkait dengan keabsahan akad dalam kasus ini merupakan pendapat yang bersifat umum dan khilafiyah, sementara terkait pelaksanaan pembiayaan musyarakah mutanaqisah dalam hal ini harus memedomani Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, Fatwa Dewan Syariah Nasional No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah dan Keputusan Dewan Syariah Nasional Nomor: 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoaman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan. Atas dasar itu dengan memperhatikan ketentuan Pasal 154 ayat (4) HIR dan Pasal 229 Rv, Majelis dalam hal ini tidak sependapat dengan ahli Penggugat tersebut terkait dengan pelaksanaan akad pembiayaan dalam kasus ini dan karena itu mengesampingkan keterangan ahli dari Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu terhadap Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dan Akad Pemberian Line Facility (Musyarakah) sebagaimana bukti P.5, T.I.1 dan P.3, T.I.2. Dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat tersebut, Majelis dalam hal ini menilai tidak terbukti adanya hal-hal yang melanggar syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditentukan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, juga tidak terbukti adanya hal-hal yang melanggar asas-asas akad sebagaimana ditentukan Pasal 21 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, tidak pula terbukti adanya hal-hal yang bertentangan dengan syariat Islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum atau kesusilaan sebagaimana ditentukan Pasal 26 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Dan oleh karena kedua akad pembiayaan tersebut sebagaimana bukti P.5, T.I.1 dan P.3, T.I.2, terbukti telah dibuat oleh Turut Tergugat I selaku notaris atas kesepakatan bersama Penggugat dan Tergugat I maka terhadap

Halaman 108 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua akad pembiayaan tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338 ayat (1) bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. (2) Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis dalam hal ini menilai bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada bagian C. Perbuatan Melanggar Hukum/Pelanggaran Syariah, angka 1, bagian D. Duduk Perkara angka 1 hurup (a), (b), (c) sampai dengan hurup (h) posita gugatannya tersebut, maupun dalil-dalil Penggugat yang disampaikan dalam repliknya ketika menanggapi jawaban Tergugat I Dalam Pokok Perkara pada angka 1 sampai dengan angka 5 dan juga dalil-dalil Penggugat ketika menanggapi jawaban Tergugat II Dalam Pokok Perkara angka 1 sampai dengan angka 8 tersebut, tidak terbukti kebenarannya, oleh karena itu petitum gugatan penggugat pada hurup F angka 3 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada bagian C. Perbuatan Melanggar Hukum/Pelanggaran Syariah, angka 2, 3, 4 dan bagian D. Duduk Perkara, angka 2 hurup (a), (b) dan (c), angka 3 hurup (a), (b), hurup (i) sampai dengan (vi) serta angka 4 hurup (a) sampai dengan (d) posita gugatannya yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam undang-undang dan syariah Islam, hal ini selain telah dibantah oleh Tergugat I dalam jawabannya pada angka 9 bagian pokok perkara, juga telah pula dibantah secara tegas oleh Tergugat II dalam jawabannya yang diuraikan pada bagian pokok perkara angka 1, 2, 3 sampai dengan angka 8.9 serta Turut Tergugat III dan IV. Terhadap dalil-dalil bantahan dari Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III dan IV tersebut, Penggugat telah pula menyampaikan repliknya yang pada pokoknya membantah dalil-dalil jawaban Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III dan IV tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya pada bagian C. Perbuatan Melanggar Hukum/Pelanggaran Syariah, angka 2, 3, 4 dan bagian D. Duduk Perkara, angka 2 hurup (a), (b) dan (c), angka 3 hurup (a), (b), hurup (i) sampai dengan (vi) serta angka 4 hurup (a) sampai dengan hurup (d) posita gugatannya yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan

Halaman 109 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



lelang tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam undang-undang dan syariah Islam, maupun dalil-dalil yang disampaikan dalam repliknya ketika menanggapi jawaban Tergugat I dalam pokok perkara angka 6 dan 7 serta dalil-dalil repliknya ketika menanggapi jawaban Tergugat III, sesuai dengan ketentuan Pasal 163 H.I.R jo. Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Penggugat telah mengajukan bukti-buktinya yaitu 3 (tiga) orang saksi dan seorang ahli yang keabsahannya telah dipertimbangkan di atas. Demikian juga Tergugat I selain mengajukan bukti-bukti tertulis juga mengajukan seorang ahli, sedangkan Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV hanya mengajukan bukti-bukti tertulis, untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya baik yang disampaikan dalam jawaban maupun dupliknya telah pula mengajukan bukti-buktinya sebagaimana telah dipertimbangkan di atas;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat baik bukti-bukti tertulis maupun ketiga orang saksinya, Majelis menilai tidak cukup mendukung untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat pada bagian C. Perbuatan Melanggar Hukum/Pelanggaran Syariah, angka 2, 3, 4 dan bagian D. Duduk Perkara, angka 2 hurup (a), (b) dan (c), angka 3 hurup (a), (b), hurup (i) sampai dengan (vi) serta angka 4 hurup (a) sampai dengan hurup (d) posita gugatannya, maupun dalil-dalil yang disampaikan dalam repliknya ketika menanggapi jawaban Tergugat I dalam pokok perkara angka 6 dan 7 serta dalil-dalil repliknya ketika menanggapi jawaban Tergugat III tersebut;

Menimbang, bahwa adapun mengenai keterangan ahli dari Penggugat, Majelis dalam hal ini tidak sependapat dengan keterangan ahli dari Penggugat sepanjang mengenai hukum akad pembiayaan dalam kasus ini, oleh karena itu dengan memperhatikan ketentuan Pasal 154 ayat (4) HIR dan Pasal 229 Rv, Majelis dalam hal ini mengesampingkan keterangan ahli dari Penggugat tersebut. Sebaliknya, Majelis dalam hal ini sependapat dengan keterangan ahli dari Tergugat I sepanjang mengenai hukum akad pembiayaan dalam kasus ini yang berpedoman pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah dan Keputusan Dewan Syariah Nasional Nomor: 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakat Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan;

Halaman 110 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis dalam hal ini menilai bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada bagian C. Perbuatan Melanggar Hukum/Pelanggaran Syariah, angka 2, 3, 4 dan bagian D. Duduk Perkara, angka 2 hurup (a), (b) dan (c), angka 3 hurup (a), (b), hurup (i) sampai dengan (vi) serta angka 4 hurup (a) sampai dengan hurup (d) posita gugatannya yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam undang-undang dan syariah Islam, maupun dalil-dalil yang disampaikan dalam repliknya ketika menanggapi jawaban Tergugat I dalam pokok perkara angka 6 dan 7 serta dalil-dalil repliknya ketika menanggapi jawaban Tergugat III tersebut, tidak terbukti kebenarannya;

Menimbang, bahwa selain itu terkait dengan keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas, Majelis dalam hal ini perlu pula mempertimbangkan bahwa hal yang menjadi pokok, pertama dan utama terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut yang harus dipertimbangkan dan dibuktikan terlebih dahulu dalam hal ini adalah mengenai: apakah Penggugat dalam hal ini telah terbukti melakukan cidera janji atau wanprestasi, dan apakah pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan melalui KPKNL Jakarta V dalam hal ini Tergugat II tersebut telah berlangsung sesuai menurut prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga akad perjanjian yang telah disepakati bersama oleh Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa sehubungan pertimbangan tersebut, terhadap keseluruhan dalil-dalil posita gugatan Penggugat yang pada pokoknya mempersoalkan masalah akad yang telah dibuat dan pelaksanaan lelang eksekusi yang telah selesai dilakukan, baik dalil-dalil Penggugat yang diuraikan dalam bagian B. Kronologi, bagian C. Perbuatan Melanggar Hukum/Pelanggaran Syariah, angka 2, 3, 4 dan bagian D. Duduk Perkara, angka 2 hurup (a), (b) dan (c), angka 3 hurup (a), (b), hurup (i) sampai dengan (vi) serta angka 4 hurup (a) sampai dengan (d) posita gugatannya yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam undang-undang dan syariah Islam, maupun dalil-dalil yang disampaikan dalam repliknya ketika menanggapi jawaban Tergugat I dalam pokok perkara

Halaman 111 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angka 6 dan 7 serta dalil-dalil repliknya ketika menanggapi jawaban Tergugat III tersebut, dalam hal ini Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai apakah Penggugat telah terbukti cidera janji atau wanprestasi, dalam hal ini dari bukti-bukti yang diajukan pihak Tergugat I dan Tergugat II yaitu bukti: T.I.6, T.II.9, T.II.10, T.II.11, dan T.II.12, Majelis menilai bahwa Penggugat terbukti terkatagori telah cidera janji atau wanprestasi sesuai ketentuan Pasal 2 angka 18 dan Pasal 17 ayat (1) Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No.16 (bukti P.5) dan Pasal 1 angka 17 Akad Pemberian Line Facility (bukti P.3), serta ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi syariah;

Menimbang, bahwa adapun mengenai pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I diawali dan diikat dengan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (bukti P.5, T.I.1 dan T.II.4) dan Akad Pemberian Line Facility (Musyarakah) (bukti P.3, T.I.2 dan T.II.5). Di mana berdasarkan kedua akad tersebut disetujui oleh kedua pihak dengan skema Akad Pembiayaan Kepemilikan Tanah dan Bangunan berdasarkan Prinsip Musyarakah Mutanaqisah dengan objek pembiayaan berupa tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Pejaten Barat II No.40B, Sertipikat Hak Milik No.xxx/Pejaten Barat, atas nama: Nyonya Xxx sebagaimana bukti P.2, T.I.11, dan T.II.8;

Menimbang, bahwa atas dasar Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (bukti P.5, T.I.1 dan T.II.4) dan Akad Pemberian Line Facility (Musyarakah) (bukti P.3, T.I.2 dan T.II.5) tersebut, Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Xxx, sekaligus selaku pemegang hak atas tanah yang menjadi objek pembiayaan tersebut, telah pula melakukan perbuatan hukum dengan PT. Bank Xxx Tbk dalam hal ini Tergugat I, dengan memberikan Hak Tanggungan atas objek pembiayaan berupa tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No.xxx/Pejaten Barat (bukti P.2, T.I.11 dan T.II.8) tersebut kepada PT. Bank Xxx Tbk selaku penerima dan sekaligus sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas objek tersebut sebagaimana bukti T.I.12, T.II.6 dan T.II.7, yang diperuntukkan untuk menjamin pelunasan utang Debitur dalam hal ini Penggugat sebesar Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) yang terdiri dari Rp.5.700.000.000,- (lima milyar tujuh ratus juta rupiah) berdasarkan

Halaman 112 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor: 16, dan Rp.6.300.000.000,- (enam milyar tiga ratus juta rupiah) berdasarkan Akad Pemberian Line Facility (Musyarakah) Nomor:17;

Menimbang, bahwa atas dasar perbuatan hukum yang dilakukan Penggugat selaku pemegang hak atas tanah yang menjadi objek pembiayaan tersebut sekaligus dalam kapasitasnya untuk dan atas nama Xxx dengan PT. Bank Xxx Tbk. yang dalam hal ini diwakili Tergugat I, maka kedudukan objek pembiayaan berupa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik no.xxx/Pejaten Barat tersebut, menjadi terikat pada Akta Pemberitan Hak Tanggungan (bukti: T.I.12, T.II.6 dan T.II.7) tersebut. Dengan demikian kedudukan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No.xxx/Pejaten Barat atas nama: Nyonya Xxx tersebut, yang tadinya disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I sebagai objek akad pembiayaan dengan skema Musyarakah Mutanaqisah, juga sekaligus disepakati pula oleh Penggugat dan Tergugat I menjadi objek hak tanggungan dengan status untuk menjamin pelunasan utang Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan status dan kedudukan tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No.xxx/Pejaten Barat atas nama: Nyonya Xxx tersebut, maka konsekuensi hukumnya segala prosedur terkait dengan status dan kedudukan tanah dan bangunan tersebut sebagai objek Hak Tanggungan menjadi selain tunduk pada akad perjanjian yang telah disepakati yaitu: akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No.16 (bukti P.5) dan Akad Pemberian Line Facility (Musyarakah) No.17 (bukti P.3), sekaligus juga tunduk sepenuhnya pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Hak Tanggungan dan pelaksanaan lelang antara lain yaitu: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Peraturan Lelang *Staatsblad* 1941:3, ketentuan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan *jo.* Pasal 78 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta peraturan perundang-undangan lainnya;

Menimbang, bahwa dengan status dan kedudukan objek pembiayaan berupa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No.xxx/Pejaten Barat tersebut sebagai objek Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan utang Penggugat, dimana segala akibat yang timbul terkait dengan status dan kedudukan objek

Halaman 113 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut harus tunduk pada peraturan perundang-undangan mengenai Hak Tanggungan, maka ketika terjadinya kredit macet oleh Penggugat selaku nasabah sejak tanggal 25 Agustus 2015 hingga September 2018 sebagaimana bukti: P.7, P.15, P.16 dan P.19, sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam akad pembiayaan, Tergugat I dalam hal ini PT. Bank Xxx Tbk memberi peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali dan somasi agar memenuhi kewajibannya. Setelah berbagai upaya dilakukan kedua belah pihak untuk menyelesaikan masalah tersebut tidak menemukan jalan penyelesaian, lalu sesuai yang telah diperjanjikan dan sepakati bersama dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No.16 tanggal 13 Mei 2014 (bukti P.5 dan T.I.1) serta Sertipikah Hak Tanggungan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (bukti T.I.12, T.II.6 dan T.II.7), Tergugat I menempuh proses lelang eksekusi atas objek hak tanggungan melalui KPKNL Jakarta V dalam hal ini Tergugat II, yang tunduk dan dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan serta akad perjanjian yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa dengan berlandaskan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (bukti P.5, T.I.1 dan T.II.4) dan Akad Pemberian Line Facility (bukti P.3, T.I.2 dan T.II.5) serta Sertipikah Hak Tanggungan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (bukti T.I.12, T.II.6 dan T.II.7), atas objek pembiayaan tersebut telah dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL Jakarta V dalam hal ini Tergugat II, dan sesuai dengan bukti-bukti: P.7, P.8 dan T.I.8, dan T.II.1, T.II.2, T.II.3, T.II.4, T.II.17, T.II.18, T.II.19, T.III.1, T.III.2, T.III.3 dan T.IV.6, lelang eksekusi hak tanggungan tersebut selain terbukti telah dilaksanakan sesuai dengan Akad Pemberian Line Facility (Musyarakat) No.17 Pasal 14 (bukti P.3) dan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No.16 Pasal 17 ayat (2) dan Pasal 18 ayat (2) dan (3) (bukti P.5), juga terbukti telah dilaksanakan sebagaimana mestinya sesuai prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undang yang berlaku, antara lain yaitu: Peraturan Lelang *Staatsblad* 1941:3, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, ketentuan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan *jo.* Pasal 78 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor

Halaman 114 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan sebagai akhir dari proses pelaksanaan lelang eksekusi atas objek hak tanggungan tersebut telah pula terbit Risalah Lelang yang merupakan akta outentik dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut sebagaimana bukti T.I.10, T.II.20;

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya Penggugat telah termasuk katagori cidera janji atau wanprestasi, dan prosedur pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut terbukti pula telah dilakukan sesuai menurut akad pembiayaan yang telah diperjanjian dan sesuai pula dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah pula terbit Risalah Lelang sebagaimana bukti: T.I.10 dan T.II.20 tersebut, maka terhadap semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang mempersoalkan keabsahan akad pembiayaan yang telah disepakati, soal syariah tidaknya akad tersebut, mengenai keabsahan pelaksanaan lelang eksekusi atas objek hak tanggungan tersebut, mengenai nilai limit yang digunakan, mengenai penilaian atas objek jaminan, soal harga lelang, soal penghitungan harga sewa (ijarah) terhadap objek yang dibebankan oleh Tergugat I kepada Penggugat dan lain-lain, sebagaimana diuraikan dalam gugatan Pengugat pada bagian B. Kronologi, bagian C. Perbuatan Melanggar Hukum/ Pelanggaran Syariah, angka 2, 3, 4 dan bagian D. Duduk Perkara, angka 2 hurup (a), (b) dan (c), angka 3 hurup (a), (b), hurup (i) sampai dengan (vi) serta angka 4 hurup (a) sampai dengan (d) posita gugatannya, maupun dalil-dalil yang disampaikan dalam repliknya ketika menanggapi jawaban Tergugat I dalam pokok perkara angka 6 dan 7 serta dalil-dalil repliknya ketika menanggapi jawaban Tergugat III tersebut, pada dasarnya sudah tidak relevan lagi untuk dipersoalkan. Apalagi objek yang menjadi agunan atau objek akad pembiayaan berupa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No.xxx/Pejaten Barat tersebut, terbukti telah pula berpindah kepemilikannya kepada pihak lain diluar para pihak dalam perkara ini, sebagaimana didalilkan Penggugat dan keterangan ketiga orang saksi Penggugat, serta bukti P.20 dan P.22;

Menimbang, bahwa selain itu terlaksananya lelang eksekusi atas objek hak tanggungan tersebut pada dasarnya tidak lain didasarkan atas perbuatan hukum Penggugat sendiri yang telah mengikatkan diri dengan membuat akad perjanjian pembiayaan dan akta pemberian hak tanggungan atas dasar kemauan sendiri dan dalam keadaan sadar, tanpa pengaruh atau paksaan dari

Halaman 115 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

siapa dan pihak manapun sebagaimana bukti P.5, T.I.1 dan T.II.4, P.3, T.I.2 dan T.II.5 serta T.I.12, T.II.6 dan T.II.7. Di mana akad perjanjian pembiayaan serta akta pemberian hak tanggungan tersebut dengan sendirinya menjadi undang-undang yang tidak bisa diingkari atau dibatalkan sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut perlu pula diketengahkan Firman Allah dalam Surat Al-Maidah (5) ayat 1 yang berbunyi:

يا ايها الذين آمنوا اوفوا بالعقود Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman penuhilah oleh mu akad-akad (perjanjian-perjanjian) itu”. Sedangkan dalam hadis Nabi SAW yang diriwayatkan Imam Muslim, Nabi SAW bersabda:

المسلمون على شروطهم والصلح جائز بين المسلمين

Artinya: “orang-orang muslim itu terikat akan perjanjian yang mereka buat, dan mengadakan perjanjian merupakan diperbolehkan antar sesama muslim”. (HR Muslim).

Sementara itu menurut kaidah hukum Islam (*ushul fikih*), antara lain menyatakan bahwa:

المسلمون على شروطهم الاشرطا حرم حلالا او احل حراما

Artinya: “orang-orang muslim wajib memenuhi syarat-syarat (perjanjian) yang telah mereka sepakati, kecuali syarat (perjanjian) untuk mengharamkan yang halal, atau menghalalkan yang haram”.

Menimbang, bahwa adapun terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada hurup E yang pada pokoknya mengenai selisih nilai jaminan sebesar Rp. 8.540.857.725 (delapan milyar lima ratus empat puluh juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu tujuh ratus dua puluh lima rupiah), di mana Penggugat menuntut uang kerahiman yang menurut hitungan Penggugat sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), dalam hal ini oleh karena keseluruhan dalil-dalil posita gugatan Pengugat dalam perkara *a quo* tidak terbukti kebenarannya, lagi pula dalil-dalil tersebut tidak didukung dengan bukti yang memadai, maka Majelis dalam hal ini menilai bahwa dalil-dalil gugatan Pengugat tersebut tidak terbukti kebenarannya;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan-pertimbangan di atas, oleh karena keseluruhan dalil-dalil posita gugatan Penggugat bagian C. Perbuatan Melanggar Hukum/ Pelanggaran Syariah, angka 2, 3, 4 dan bagian D. Duduk

Halaman 116 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara, angka 2 hurup (a), (b) dan (c), angka 3 hurup (a), (b), hurup (i) sampai dengan (vi) serta angka 4 hurup (a) sampai dengan (d) posita gugatannya, maupun dalil-dalil yang disampaikan dalam repliknya ketika menanggapi jawaban para Tergugat dan para Turut Tergugat, maupun dalil-dalil pada bagian hurup E posita gugatan tersebut, sebagaimana dipertimbangkan di atas tidak terbukti kebenarannya, maka terhadap petitum gugatan Penggugat pada bagian F angka 1 sampai dengan angka 7 harus ditolak seluruhnya.

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara dalam perkara ini, oleh karena Penggugat dalam hal ini merupakan pihak yang kalah maka sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat (1) H.I.R., semua biaya perkara ini sejumlah Rp.7.650.000,- (tujuh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum syara' yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 7.650.000,- (tujuh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Barat pada hari Kamis tanggal 6 April 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 15 Ramadhan 1444 Hijriyah, oleh kami **Drs. CIK BASIR, S.H., M.H.I** sebagai Ketua Majelis, **Drs. H. RAHMATULLAH, M.H** dan **AGUS FAISAL YUSUF, S.Ag** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu **RAKHMAT FAIZIN, S.H., M.H** sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Tergugat I, kuasa Turut Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat IV, diluar hadirnya Kuasa Tergugat II, dan tanpa hadirnya Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

KETUA MAJELIS,

Halaman 117 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TTD

Drs. CIK BASIR, S.H., M.H.I.

HAKIM ANGGOTA

TTD

Drs. H. RAHMATULLAH, M.H

HAKIM ANGGOTA,

TTD

AGUS FAISAL YUSUF, S.Ag

PANITERA PENGGANTI,

TTD

RAKHMAT FAIZIN, S.H., M.H

Perincian biaya :

- PNBP Pendaftaran : Rp. 30.000,00
- Pemberkasan : Rp. 75.000,00
- PNBP Panggilan I : Rp. 80.000,00
- Panggilan T1, T2, T3 : Rp.2.845.000,00
- Panggilan TT1, TT2, TT3, TT4 : Rp.4.600.000,00
- Redaksi : Rp. 10.000,00
- Meterai : Rp. 10.000,00

J u m l a h : Rp. 7.650.000,00.

(tujuh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 118 dari 118 halaman, putusan No.3551/Pdt.G/2022/PA.JB

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)