



PUTUSAN

Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN AGAMA SOREANG

Memeriksa dan mengadili perkara perdata agama pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah (Perbuatan Melawan Hukum) antara:

**Neneng Maemunah**, NIK 3204095103600002, lahir di Bandung, 11 Maret 1960, umur 64 tahun, agama Islam, pendidikan D3, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat tinggal di Jalan Bihbul Raya, No.86 RT.001, RW.002, Desa Margahayu Tengah, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Asep Iwan Ristiawan, S.H., M.H., dan kawan-kawan**, para Advokat yang berkantor di Perum Baitul Marhamah 2, Blok E.21, Cisalak, Kota Tasikmalaya, dengan domisili elektronik di [asepiwan.r@gmail.com](mailto:asepiwan.r@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Mei 2024, yang terdaftar dalam Register Kuasa Nomor 1688/Reg.K/2024/PA.Sor, tanggal 15 Mei 2024, sebagai **Penggugat/Tergugat rekonvensi**;

Lawan

**PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk**, yang diwakili oleh **Karno** selaku Direktur PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Khusnudon dan kawan-kawan** yang berkedudukan di Muamalat Tower, Jalan Raya Prof. Dr. Satrio, Kav.18, Kuningan, Jakarta Selatan, dengan domisili elektronik di [ferry.ferdyan@bankmuamalat.co.id](mailto:ferry.ferdyan@bankmuamalat.co.id), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 278/B/DIR-SKU/VI/2024, tertanggal 11 Juni 2024 yang terdaftar dalam Register Kuasa Nomor 2397/Reg.K/2024/PA.Sor, tanggal 27 Juni 2024 dan Surat

Halaman 1 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tugas Nomor 66/B/CRD-SRT/VI/2024, tanggal 11 Juni 2024, sebagai **Tergugat I**;

**Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bandung**, yang diwakili Menteri Keuangan Republik Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Aloysius Yanis Dhaniarto dan Kawan-Kawan**, berkedudukan di Gedung N, Lantai I dan II, Gedung Keuangan Negara, Jalan Asia Afrika, No.114, Bandung, Jawa Barat, dengan domisili elektronik di [tuadvokasi2@gmail.com](mailto:tuadvokasi2@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-283/MK.1/2024, tanggal 04 Juni 2024, yang terdaftar pada Register Kuasa Nomor 2399/Reg.K/24/PA.Sor, tanggal 27 Juni 2024, sebagai **Tergugat II**;

**Andri Supriyanto**, NIK 3278011004810004, lahir di Bandung, tanggal 10 April 1981, umur 43 tahun, pendidikan Diploma, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Jalan Kopo Bihbul Raya, No.86, RT.001, RW.002, Desa Margahayu Tengah, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Asep Supriatna, S.H., dan kawan-kawan**, Advokat yang berkantor di Perum Cikadondong Pratama, Blok D19, Cikadondong, Singaparna, Tasikmalaya, dengan domisili elektronik di [andrisupriyanto81@gmail.com](mailto:andrisupriyanto81@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juni 2024, yang terdaftar dalam Register Kuasa Nomor 2396/Reg.K/24/PA.Sor, tanggal 27 Juni 2024, sebagai **Tergugat III**;

**Notaris dan PPAT Yani Suryaningsih S.H.**, berkantor di Jalan Rumah Sakit, Gg. Sukarasa, Kelurahan Kahuripan, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya, dengan domisili elektronik di [yani.notaris68@yahoo.co.id](mailto:yani.notaris68@yahoo.co.id), sebagai **Tergugat IV/Penggugat rekonsensi**;

Halaman 2 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk selanjutnya secara bersama-sama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV disebut sebagai **Para Tergugat;**  
**Kantor Pertanahan / BPN Kabupaten Bandung**, berkedudukan di Jalan Komplek Perkantoran Pemda, Jalan Raya Soreang, Pamekaran, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat;**

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara;

## DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 08 Mei 2024, yang terdaftar secara elektronik melalui aplikasi *e-Court* di Kepaniteraan Pengadilan Agama Soreang dengan Register Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor, tanggal 15 Mei 2024, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah/rumah seluas 202 yang terletak di Jalan Bihbul Raya, No.86, RT.002, RW.001, Desa Margahayu, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung. Dan rumah tersebut sejak dibeli hingga kini ditempati oleh Penggugat;
2. Bahwa objek tanah/rumah tersebut di atas diperoleh Penggugat dengan cara dibeli dari bapak Dodi Pada sekitar tahun 2007, sumber uangnya berasal dari penghasilannya selama berumah tangga dengan suami Penggugat, namun saat itu belum sempat dibuatkan akta jual beli secara notariil;
3. Bahwa pada sekitar tahun 2015 Tergugat 3, sebagai anak Penggugat bercerita kepada Penggugat bahwa Tergugat 3 membutuhkan sejumlah dana untuk kepentingan usahanya, kemudian Tergugat 3 meminjam sebidang tanah/rumah tersebut pada point 1 di atas kepada Penggugat;
4. Bahwa kemudian Tergugat 3 hendak meminjam sejumlah dana kepada Tergugat 1, dan untuk pencairan pinjaman dana tersebut, maka Tergugat 1 mengarahkan/meminta/menyuruh Tergugat 3 agar rumah milik Penggugat dibuatkan sertifikat atas nama Tergugat 3, dengan cara Tergugat 3 pura-

Halaman 3 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor

### 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

pura membeli dari bapak Dodi, karena saat itu tanah/rumah tersebut belum dibuatkan akta jual beli atau pun sertifikat;

Bahwa hal tersebut dilakukan Tergugat 1 dan Tergugat 3 sebagai syarat untuk jaminan pencairan dana pembiayaan;

5. Bahwa kemudian lahirlah Sertifikat Hak Milik Nomor: 1012 atas nama Andri Supriyanto (Tergugat 3) atas tanah/rumah seluas 202 yang terletak di Jalan Bihbul Raya, No.86, RT.002, RW.001, Desa Margahayu, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung yang dibuat di/melalui Turut tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat, sehingga karenanya hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa masih pada sekitar tahun 2015 Tergugat 3 kemudian mengajukan permohonan pembiayaan kepada Tergugat 1 dengan menjaminkan sertifikat point 5 diatas, hingga lahirlah akad Musyarakah Mutanaqosah antara Tergugat 1 dengan Tergugat 3 yang di buat di hadapan Tergugat 4 sebagaimana termuat dalam akad nomor: 20/2015 tertanggal 18 Desember 2015;

7. Bahwa dengan lahirnya akad nomor: 20/2015 tertanggal 18 Desember 2015, maka telah ternyata Tergugat 4 tidak teliti dan tidak berhati-hati dalam menjalankan pekerjaannya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, terutama pelanggaran/Perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf (i) dan (k), Pasal 44, 48, 49, 50 dan 51;

8. Bahwa dalam akad tersebut, Tergugat 3 menerima sejumlah dana pembiayaan dari Tergugat 1, dengan kewajiban Tergugat 3 mengembalikan pembiayaan tersebut kepada Tergugat 1 disertai dengan margin/keuntungan bagi Tergugat 3 yang dibayar secara angsur/cicil setiap bulannya, dengan jaminan sebidang tanah/rumah milik Penggugat;

9. Bahwa dengan lahirnya akad pembiayaan nomor: 20/2015 tertanggal 18 Desember 2015, maka Penggugat telah dirugikan;

Halaman 4 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa dalam proses pengembalian pembiayaan tersebut, ternyata Tergugat 3 mengalami kesulitan dalam mencicil hingga akhirnya bermasalah/macet;

11. Bahwa untuk menyelesaikan persoalan antara Tergugat 1 dengan Tergugat 3 maka Tergugat 3 pernah mengajukan gugatan terhadap Tergugat 1 di Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya, sebagaimana terdaftar dalam perkara nomor: 1514/Pdt.G/2023/PA.Tmk. yang putusannya menyatakan bahwa gugatan perkara aquo harus di ajukan di Pengadilan Agama Kabupaten Bandung/Soreang sebagaimana kesepakatan dalam akad Musyarakah Mutanaqosah nomor: 20/2015 tanggal 18 Desember 2015;

12. Bahwa kini rumah milik Penggugat sebagaimana point 1 di atas hendak diajukan lelang oleh Tergugat 1 kepada/melalui Tergugat 2 untuk menutupi/melunasi dana pembiayaan yang belum dikembalikan/belum dilunasi oleh Tergugat 3 kepada Tergugat 1, sehingga karenanya Penggugat merasa dirugikan atas hal tersebut karena tanah/rumah yang akan dilelang tersebut adalah milik Penggugat, bukan milik Tergugat 3;

13. Bahwa lelang sebagaimana yang disebutkan dalam angka 8 di atas dilaksanakan beberapa kali, dan berdasarkan Tergugat 3 pernah meminta Tergugat 2 menunda pelaksanaan lelang tersebut, namun Tergugat 2 menolak dan tetap melaksanakan lelang tersebut sebagaimana dalam suratnya nomor: S-100/KNL.0801/2024;

Bahwa sepengetahuan Penggugat, sampai dengan gugatan ini diajukan, lelang pertama dan kedua yang dilakukan oleh Tergugat 2 belum ada peminat/belum laku, dan akan dilaksanakan lelang-lelang selanjutnya sampai laku;

14. Bahwa dengan dilakukannya lelang atas tanah/rumah milik Penggugat tersebut maka jelas Penggugat sangat dirugikan karena Penggugat akan kehilangan rumah miliknya, dan seandainya pun laku dalam lelang maka uang hasil hasil lelang tersebut akan digunakan untuk membayar/melunasi hutang Pembiayaan Tergugat 3, kepada Tergugat 1;

Halaman 5 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa ternyata pelaksanaan lelang oleh Tergugat 2 tidak memenuhi prosedur permohonan dalam pengajuan lelang Hak Tanggungan, yaitu tidak dilengkapi dokumen yang bersifat khusus di antaranya, fotokopi Perjanjian Kredit, fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, fotokopi perincian hutang debitor, fotokopi surat peringatan, surat pernyataan dari Tergugat 3 yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana dan fotokopi Laporan penilaian barang jaminan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

16. Bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan terkait gugatan pelaksanaan lelang yaitu Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan;

17. Bahwa lebih lanjut, menurut Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi;

Maka dengan demikian maka lelang yang dilakukan oleh Tergugat 2 atas objek tanah/rumah milik Penggugat harus di hentikan dan Penggugat

*Halaman 6 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor*

#### 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

mohon kepada kelua Pengadilan Agama Bandung Cq Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo* untuk memutus dalam putusan provisi:

Memerintahkan kepada Tergugat 2 untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah/rumah seluas 202 yang terletak di jalan Bihbul Raya No.86 RT.002 RW.001 Desa Margahayu Kecamatan Margahayu Kabupaten Bandung sebagaimana Tertuang dalam sertifikat nomor: 1012 atas nama Tergugat 3 yang dimohonkan oleh Tergugat 1 atas nama nasabahnya Tergugat 3;

18. Bahwa persoalan penyelesaian hutang piutang (pembiayaan) antara Tergugat 1 dan Tergugat 3 seharusnya diselesaikan sendiri tanpa melibatkan objek tanah/rumah milik Penggugat, dan Tergugat 3 sesungguhnya memiliki tanah/rumah sendiri yang terletak di perumahan Bumi Cendana Asri No.19 Cihideung Kota Tasikmalaya yang dapat dijual untuk melunasi hutangnya/pembiayaan tersebut;

19. Bahwa objek sebagaimana tersebut pada angka 17 di atas dapat dijadikan sebagai jaminan hutang/pembiayaan Tergugat 3 kepada Tergugat 1, sehingga tidak harus merugikan Penggugat dengan melakukan lelang atas tanah/rumah milik Penggugat;

20. Bahwa dengan demikian Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4, dimana Tergugat berpotensi kehilangan tanah/rumah miliknya akibat perbuatan Para Tergugat sebagaimana diuraikan di atas;

21. Bahwa tindakan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH perdata;

22. Bahwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, oleh karena demikian atas kesalahan Para Tergugat tersebut, maka Para Tergugat diwajibkan untuk mengganti segala kerugian yang ditimbulkan baik kerugian materil maupun kerugian immaterial seharga tanah/rumah dalam

Halaman 7 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo* yaitu senilai Rp. 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah) secara tanggung renteng;

23. Bahwa ganti kerugian sebagaimana point 21 di atas, harus dibayarkan oleh Para Tergugat secara sekaligus dan tunai seketika pada saat putusan dibacakan atau setidaknya setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

24. Bahwa gugatan *a quo* sangat layak dan pantas untuk dikabulkan, disamping dampak yang sangat besar bagi Penggugat juga menjadi pelajaran bagi Para Tergugat untuk lebih berhati-hati dalam bertindak;

25. Bahwa karena Tanah/rumah sebagaimana tersebut diatas adalah milik Penggugat, maka demi kepastian hukum sehingga haruslah diterbitkan sertifikat baru atas nama Penggugat, dan oleh karenanya kami mohon agar Turut Tergugat sebagai pihak yang diberi kewenangan dalam hal itu, diperintahkan untuk menerbitkan sertifikat atas nama Penggugat;

26. Bahwa bilamana Para Tergugat dan Turut Tergugat lalai atau tidak melaksanakan putusan perkara *aquo* maka mohon dibebankan agar Para Tergugat membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000.- (dua juta rupiah) setiap harinya semenjak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dimana hal tersebut juga agar demi wibawa hukum dan wibawa Pengadilan tetap terjaga;

27. Bahwa ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini yaitu agar tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini, karena Turut Tergugat adalah Badan Pemerintah yang mempunyai kewenangan dalam bidang pertanahan;

28. Bahwa gugatan Penggugat telah diajukan dengan bukti-bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) HIR oleh karena demikian Putusan *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan (*Verzet*), Banding atau Kasasi dari Tergugat (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);

29. Bahwa karena Para Tergugat telah bersalah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Para Tergugat patut untuk dihukum membayar biaya perkara yang timbul;

Halaman 8 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Soreang cq. Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya dapat memutuskan sebagai berikut:

## DALAM PROVISI:

- Memerintahkan kepada Tergugat 2 untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah/rumah seluas 202 yang terletak di Jalan Bihbul Raya, No.86, RT.002, RW.001, Desa Margahayu, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, sebagaimana tertuang dalam sertifikat nomor: 1012 atas nama Tergugat 3, yang dimintakan lelangnya oleh Tergugat 1 atas nama nasabahnya Andri Supriyanto (Tergugat 3) sampai dengan Putusan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

## DALAM POKOK PERKARA:

### Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah/rumah seluas 202 yang terletak di Jalan Bihbul Raya, No.86, RT.002, RW.001, Desa Margahayu, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung;
4. Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum sertifikat hak milik nomor: 1012 atas nama Andri Supriyanto (Tergugat 3) atas sebidang tanah/rumah seluas 202 yang terletak di Jalan Bihbul Raya, No.86, RT.002, RW.001, Desa Margahayu, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung;
5. Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum akad Musyarakah Mutanaqisah antara Tergugat 1 dengan Tergugat 3 yang di buat di hadapan Tergugat 4 sebagaimana dalam akad 20/2015 tertanggal 18 Desember 2015 sepanjang mengenai objek jaminan pelunasan pembiayaan/hutang yang berupa sebidang tanah/umah seluas 202 yang terletak di Jalan Bihbul Raya, No.86, RT.002, RW.001, Desa Margahayu, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, sebagaimana tertuang dalam sertifikat nomor: 1012 atas nama Tergugat 3, dan memerintahkan Tergugat 3 untuk tetap dan segera melunasi sisa pelunasan pembiayaannya kepada Tergugat 1 dengan cara membayar secara tunai;

Halaman 9 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses penerbitan sertifikat atas sebidang tanah/rumah seluas 202 yang terletak di Jalan Bihbul Raya, No.86, RT.002, RW.001, Desa Margahayu, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, ke atas nama Neneng Maemunah (Penggugat);
7. Menyatakan Putusan ini dapat dijadikan dasar hukum bagi Penggugat dan Turut Tergugat untuk penerbitan sertifikat atas sebidang tanah/rumah seluas 202 yang terletak di Jalan Bihbul Raya, No.86, RT.002, RW.001, Desa Margahayu, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, ke atas nama Neneng Maemunah (Penggugat);
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat seharga objek tanah/rumah dalam perkara ini sebesar Rp. 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah) secara Tanggung renteng, secara sekaligus dan tunai seketika pada saat putusan dibacakan atau setidaknya setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);
9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.000.000.- (dua juta rupiah) setiap harinya sejak secara sekaligus dan tunai seketika pada saat putusan dibacakan atau setidaknya setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*), sampai dilaksanakannya putusan *a quo* oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat;
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (verzet), banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij Vorraad*);
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas gugatan *a quo*;

## SUBSIDAIR:

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, dalam Peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Para Tergugat datang menghadap di persidangan, sedangkan

Halaman 10 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat tidak pernah datang menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut;

Bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Para Tergugat untuk menyelesaikan gugatan ini secara kekeluargaan, namun tidak berhasil;

Bahwa Penggugat dan Tergugat juga telah diusahakan damai melalui mediasi dengan Mediator Hakim Pengadilan Agama Soreang, **Helson Dwi Utama, S.Ag., M.H.**, namun tidak juga berhasil mendamaikan Penggugat dan Tergugat;

Bahwa selanjutnya dibacakanlah surat gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat dan selanjutnya persidangan dilaksanakan secara elektronik;

Bahwa Tergugat I telah mengajukan jawaban secara elektronik sebagai berikut;

Bahwa Tergugat secara tegas menyangkal dan menolak seluruh dalil, alasan, dan argumen yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali atas hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat serta terbukti kebenarannya menurut hukum.

## DALAM EKSEPSI

### A. EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON

1. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah berkaitan dengan persoalan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Bihbul Raya No.86 RT.002 RW.001 Desa Sayati Kecamatan Margahayu Kabupaten Bandung dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 1012/Desa Sayati atas nama Andri Supriyanto (i.c Tergugat III) selanjutnya disebut "SHM No. 1012/Desa Sayati", yang saat ini menjadi jaminan pada Tergugat I berdasarkan Akad Musyarakah Mutanaqisah No. 20/2015 tanggal 18 Desember 2015 (selanjutnya disebut "Akad No.20/2015") dan telah dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana SHT No. 05412/2016 jo. APHT No 99/2016;
2. Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat pada Positanya, kedudukan Penggugat dalam gugatan *a quo* adalah sebagai orang tua dari Tergugat III

Halaman 11 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang merasa dirugikan atas lelang eksekusi hak tanggungan atas SHM No. 1012/Desa Sayati yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II;

3. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka gugatan *a quo* mengandung cacat formil diskualifikasi *in person* karena Penggugat bukanlah pihak dalam Akad No.20/2015 dan bukan pemilik atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan SHM No.1012/Desa Sayati. Akad No.20/2015 hanya mengikat antara Tergugat I dan Tergugat III, sedangkan pengakuan Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik atas objek perkara bertentangan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1012/Desa Sayati yang tercatat sebagai pemegang hak adalah atas nama Andri Supriyanto (I.c Tergugat III);
4. Bahwa Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* dalam mengajukan gugatan *a quo* karena nyatanya tidak memiliki kewenangan, hak dan kualitas sebagai Penggugat, terbukti Penggugat tidak memiliki hak terhadap Sertifikat Hak Milik No. 1012/Desa Sayati karena secara sah berdasarkan hukum sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1012/Desa Sayati adalah milik Tergugat III, kemudian Penggugat juga tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Tergugat I baik berdasarkan peristiwa hukum maupun hubungan perikatan;
5. Bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Tergugat I, sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditegaskan bahwa;

Pasal 1340 KUHPerduta

*"Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317";*

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka akad atau perjanjian hanya mengikat kepada kedua belah pihak yang melakukan akad/perjanjian. Akad tidak dapat mengikat pada pihak ketiga yang tidak ikut melakukan akad atau perjanjian. Akad atau perjanjian juga tidak dapat menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga, begitu juga sebaliknya pihak ketiga tidak dapat memperoleh manfaat dari akad/perjanjian tersebut. Oleh karena itu

Halaman 12 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor

#### 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)



yang dapat menjadi pihak Penggugat maupun Tergugat dalam sengketa yang timbul dalam suatu akad atau perjanjian, hanya terbatas pada diri orang yang terlibat menjadi pihak dalam akad atau perjanjian dimaksud yang dimana dalam perkara yang merupakan pihak dalam akad adalah pihak Tergugat I dan Tergugat III;

6. Bahwa Penggugat tidak memiliki hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1012/Desa Sayati karena Sertifikat Hak Milik No. 1012/Desa Sayati tercatat atas nama Tergugat III, sehingga demi hukum yang patut disebut pemilik adalah Tergugat III. Sebagaimana berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP Pendaftaran Tanah") Pasal 32 ayat (1) disebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis;

7. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan Pembuktian, dan Putusan", pada halaman 111 yang menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat diskualifikasi mengandung *error in persona*;

Lebih lanjut M Yahya Harahap mengklasifikasikan *error in persona* menjadi 3 jenis, yakni;

- a. Diskualifikasi *in person*, dimana yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang tidak memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan karena tidak berhak untuk menggugat dan/atau tidak cakap untuk melakukan tindakan hukum;
- b. Salah sasaran pihak yang digugat, dimana orang/pihak yang ditarik sebagai tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*); dan
- c. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), dimana pihak yang bertindak sebagai penggugat ataupun yang ditarik sebagai tergugat ternyata tidak lengkap/tidak masuk dalam perkara

Akibat/konsekuensi hukum dari gugatan yang mengandung *error in persona* adalah gugatan tersebut dianggap tidak memenuhi syarat

Halaman 13 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

formil/cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

8. Bahwa Tergugat I membantah dalil Penggugat dalam posita angka 11 yang mengaitkan perkara Perdata Nomor 1514/Pdt.G/2023/PA.TMK dengan perkara a quo, perlu Tergugat I jelaskan perkara Perdata Nomor 1514/Pdt.G/2023/PA.TMK telah diputus dengan amar menyatakan Pengadilan Agama Tasikmalaya tidak berwenang mengadili perkara sengketa antara Andri Supriyanto (I.c Tergugat III) yang dahulu bertindak sebagai Penggugat melawan Bank Muamalat (I.c Tergugat I) yang dahulu sebagai Tergugat, sedangkan Penggugat bukan pihak dan tidak terikat dengan perkara tersebut. Sehingga jika mengacu pada perkara tersebut, maka dapat dipahami bahwa Penggugat bukanlah pihak yang memiliki legal standing mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Agama Soreang;
9. Bahwa berdasarkan penjelasan point-point di atas, terbukti Penggugat bukanlah pihak yang patut dan berhak secara hukum untuk mengajukan gugatan aquo sehingga sudah sepatutnya dan seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

## **B. EKSEPSI DOMINII KARENA PENGGUGAT BUKAN PEMILIK OBJEK PERKARA**

10. Bahwa dalam gugatannya Penggugat berulang kali menyatakan sebagai pemilik sebidang tanah dan bangunan di Jalan Bihbul Raya No.86 RT.002 RW.001 Desa Sayati Kecamatan Margahayu Kabupaten Bandung yang merupakan objek perkara;
11. Bahwa Tergugat I menolak keras dalil Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik objek perkara, yang mana pernyataan Penggugat tersebut adalah pernyataan yang tidak berdasar dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sah. Adapun sebidang tanah dan bangunan di Jalan Bihbul Raya No.86 RT.002 RW.001 Desa Sayati Kecamatan Margahayu Kabupaten Bandung bukanlah milik Penggugat melainkan milik dari Andri Supriyanto (Tergugat III), sebagaimana tercatat pada SHM 1012/Desa Sayati pemegang hak adalah Andri Supriyanto (i.c Tergugat III);

Halaman 14 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Penggugat tidak memiliki hak atas objek perkara karena Sertifikat Hak Milik No. 1012/Desa Sayati tercatat atas nama Tergugat III, sehingga demi hukum yang patut disebut pemilik adalah Tergugat III. Sebagaimana berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP Pendaftaran Tanah") Pasal 32 ayat (1) disebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis;
13. Bahwa oleh karena Penggugat bukan merupakan pemilik objek perkara maka Penggugat secara hukum tidak memiliki alasan dan dasar hukum untuk mengajukan gugatan *a quo* kepada Tergugat I, serta tidak mempunyai kapasitas untuk menyatakan dirinya telah mengalami kerugian akibat upaya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut;
14. Bahwa tidak ada dasar dan alasan bagi Penggugat untuk menuntut karena Penggugat bukanlah pemilik atas objek perkara. Oleh sebab itu, gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);

### C. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

PENGGUGAT TIDAK MENARIK PIHAK PEMILIK SEBELUMNYA DALAM OBJEK PERKARA

15. Bahwa mengacu pada dalil-dalil gugatan Penggugat, sebagaimana dalil Posita Penggugat angka 2 menyatakan objek perkara dibeli oleh Penggugat dari bapak Dodi pada tahun 2007 dengan sumber uang yang berasal dari penghasilan selama berumah tangga dengan suami Penggugat namun saat itu belum dibalik nama;
16. Bahwa oleh karena Penggugat menyatakan membeli objek perkara dari Sdr. Dodi Herwanto maka terdapat urgensi Sdr. Dodi Herwanto harus diikutsertakan dalam perkara *a quo* untuk memberikan penjelasan, pengakuan, maupun bantahan dan peran pembuktian guna mengonfirmasi kebenaran dalil-dalil Penggugat sehingga membuat terang dan jelas duduk perkara *a quo*;

Halaman 15 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa dengan Penggugat tidak menarik Sdr Dodi Herwanto dalam perkara *a quo*, maka mengakibatkan Perkara *a quo* menjadi kurang pihak sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan, maka konsekuensi yuridisnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

PENGGUGAT TIDAK MENARIK NOTARIS/PPAT PEMBUAT AKTA SHM TERGUGAT III

18. Bahwa merujuk pada posita Penggugat angka 12 jo. petitum angka 3, yang pada pokoknya Penggugat mempermasalahkan mengenai Sertifikat Hak Milik No.1012/Desa Sayati yang menjadi objek perkara dan telah beralih balik nama atas nama Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli No.403/2015;

19. Bahwa terkait dengan jual beli tersebut, maupun proses pendaftaran dan penerbitan sertifikatnya melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak yang menjalankan proses dan/atau mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah dari pemilik sebelumnya (Dodi Herwanto) kepada Tergugat III;

20. Bahwa terkait dengan keterlibatan PPAT tersebut, dan untuk membuat terang perkara *a quo*, maka terdapat urgensi untuk mendengarkan keterangan dari PPAT terkait proses pendaftaran hak atas tanah sampai dengan terbitnya SHM 1012, termasuk penjelasan atau tanggapan atas petitum Penggugat angka 6 dan 7 yang menyatakan SHM 1012 harus diterbitkan atas nama Penggugat;

Oleh karenanya sangat tepat dan beralasan jika PPAT tersebut dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Namun faktanya Penggugat tidak menyertakan PPAT dalam perkara *a quo*;

21. Bahwa untuk mendukung dalil dan alasan hukum Tergugat I tersebut di atas, Tergugat I mengemukakan beberapa dalil dan kaidah hukum yang diterapkan oleh Mahkamah Agung RI, yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, diantaranya :

1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor : 365 K/Sip/1984 tanggal 30 Juni 1985 dalam pertimbangannya menyatakan : "Penting untuk mengikutsertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan

Halaman 16 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit/lengkap semua pihak diikutsertakan dalam gugatan”;

- 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor : 151 K/Sip/1975 tanggal 19 Mei 1975 dalam pertimbangannya menyatakan : “Agar tidak catat hukum yaitu kurang pihak (*plurium litis consortium*) maka orang yang ikut menjadi pihak dalam menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai pihak”;

- 3) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor : 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 dalam pertimbangannya menyatakan : “Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima”;

22. Bahwa akibat/konsekuensi hukum dari gugatan yang mengandung cacat *error in persona* adalah gugatan tersebut dianggap tidak memenuhi syarat formil/cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 14224K/Sip/1975 tertanggal 08 Juni 1976 dengan tegas menyebutkan “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi tidak digugat sehingga gugatan tidak sempurna”;

23. Bahwa akibat Penggugat tidak mengikutsertakan secara lengkap seluruh pihak yang terkait langsung dan atau memiliki hubungan hukum dengan objek perkara sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan, maka konsekuensi yuridisnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**D. GUGATAN PENGGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)  
PETITUM TIDAK DIDUKUNG DENGAN POSITA YANG MEMADAI**

24. Bahwa disamping itu pula di dalam petitum Penggugat angka 5 menyatakan “Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum akad Musyarakah Mutanaqisah antara Tergugat I dengan Tergugat III yang dibuat di hadapan Tergugat IV sebagaimana dalam akad 20/2015 tertanggal 18 Desember 2015 sepanjang mengenai objek jaminan pelunasan pembiayaan/hutang yang berupa sebidang tanah/rumah seluas



202 yang terletak di Jalan Bihbul Raya No.86 RT.002 RW.001 Desa Sayati Kecamatan Margahayu Kabupaten Bandung sebagaimana tertuang dalam sertifikat nomor 1012 atas nama Tergugat III dan memerintahkan Tergugat III untuk tetap dan segera melunasi sisa pelunasan pembiayaannya kepada Tergugat I dengan cara membayar secara tunai”;

25. Bahwa Petitum tersebut sangatlah tidak jelas (*obscuur*), disamping itu pula di dalam posita Penggugat angka 7 dan angka 9 tidak sekalipun menguraikan dengan jelas dan terang bagian/pasal/ketentuan mana dari Akad 20/2015 yang dinilai keliru dan bertentangan dengan hukum menurut Penggugat sehingga harus dibatalkan. Mengingat posita sebagai fundamentum petendi adalah bagian yang berisi dalil-dalil yang menggambarkan adanya hubungan yang menjadi dasar atau uraian dari suatu tuntutan. Penggugat dalam suatu tuntutan hukum harus menguraikan secara jelas dan runtut mengenai alas hak yang dijadikan dasar menggugat. Hal ini sebagaimana pendapat Ahli hukum M. Yahya Harahap menyatakan “petitum harus sejalan dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita, tidak boleh saling bertentangan mengakibatkan gugatan cacat formil sehingga gugatan dianggap kabur”;

26. Bahwa prinsipnya petitum berisi tuntutan apa saja yang dimintakan oleh Penggugat tentunya dengan didasarkan kepada Posita gugatan itu sendiri. Oleh karena petitum Penggugat tidak didukung dengan posita yang jelas dan tegas, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*). Dengan demikian, sudah sepatutnya dan sangat beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaar*);

PENGUGAT KELIRU MENGUTIP KETENTUAN PERATURAN  
PERUNDANG-UNDANGAN

27. Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*), dimana dalam gugatannya Penggugat pada point 15 sampai point 17 yang menyatakan Tergugat II melanggar PMK No 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa perlu di sampaikan, Tergugat I tidak tunduk terhadap PMK No 27/PMK.06/2016 sebagaimana telah diubah dengan PMK 122/2023, ketentuan PMK 27/2016 tersebut sudah dicabut dan/atau tidak lagi berlaku karena telah digantikan dengan ketentuan PMK 122/2023 yang lebih baru;
29. Bahwa dengan tidak jelasnya atau keliru mengutip ketentuan undang-undang, menjadikan gugatan Penggugat kabur atau *Obscuur Libel* sehingga akibat dari gugatan *Obscuur Libel* harus ditolak;

### DALAM POKOK PERKARA

30. Bahwa Tergugat I mohon agar seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dianggap menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam pokok perkara ini;
31. Bahwa Tergugat I akan menanggapi gugatan *a quo* sepanjang terkait hubungan hukum dan demi kepentingan hukum Tergugat I, dan menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan terbukti secara hukum;

### E. PERJANJIAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT III SAH DAN MENGIKAT ANTARA PARA PIHAK

32. Bahwa Tergugat I menolak tegas dalil posita angka 4 yang dimana Penggugat menyatakan Tergugat I mengarahkan Tergugat III, karena perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat III sudah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku sebagaimana dijelaskan di bawah ini;
33. Bahwa akad atau perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II telah dibuat sesuai dan memenuhi unsur-unsur perjanjian sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara serta menurut tata cara yang ditentukan oleh undang-undang sehingga sah dan mengikat di antara Tergugat I dan Tergugat III dan tidak dapat ditarik kembali dengan alasan-alasan yang mengada-ada dan tidak bertanggungjawab;
34. Bahwa Akad 20/2015 sah dan mengikat antara Tergugat I dan Tergugat III sebagaimana ketentuan pasal 1338 KUHPerdara:  
"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Halaman 19 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Bahwa perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak serta harus dihormati oleh pihak lain sebagai bentuk ketaatan terhadap hukum yang berlaku. Namun, dalam perkara *a quo* terlihat sikap Penggugat yang tidak menghormati Akad 20/2015 dengan berupaya menghalang-halangi eksekusi Hak Tanggungan dan melakukan tuduhan-tuduhan, fitnah-fitnah tidak berdasar kepada Tergugat I yang justru dirugikan oleh Tergugat III yang merupakan anak dari Penggugat;

F. TERGUGAT I SELAKU KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TIDAK PERNAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN KARENA UPAYA PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS SHM 1012/DESA SAYATI ATAS NAMA ANDRI SUPRIYANTO ADALAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU

36. Bahwa Tergugat I menolak tegas seluruh posita dan petitum Penggugat sepanjang perbuatan melawan hukum dan eksekusi dalam surat gugatan tertanggal 15 Mei 2024 karena Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum apapun terhadap Penggugat;

Tergugat III adalah nasabah pembiayaan dari Tergugat I yang menerima fasilitas pembiayaan berdasarkan Akad 20/2015 dengan plafond sebesar Rp. 500.000.000,- jangka waktu 60 bulan;

37. Bahwa Tergugat III adalah nasabah pembiayaan/debitur dari Tergugat I, bermula Tergugat III mengajukan permohonan pembiayaan kepemilikan rumah kepada Tergugat I, atas permohonan Tergugat III tersebut selanjutnya Tergugat I menyetujui memberikan pembiayaan kepada Tergugat III dengan plafond sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dengan jangka waktu 60 bulan, yang diikat dengan Akad 20/2015 yang dibuat dihadapan Notaris Yani Suryaningsih, SH, Notaris di Kota Tasikmalaya;

38. Bahwa untuk menjamin fasilitas pembiayaan yang diajukan Tergugat III kepada Tergugat I tersebut, Tergugat III menyerahkan jaminan miliknya berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 1012/Desa

Halaman 20 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor





Sayati yang tercatat atas nama Andri Supriyanto (i.c Tergugat III). Atas objek jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No.05412/2016 tanggal 20 Juni 2016 (selanjutnya disebut "SHT 5412/2016");

39. Bahwa selama masa pembiayaan berlangsung, Tergugat III lalai memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I, dimana Tergugat III tidak melaksanakan pembayaran kewajiban kepada Tergugat I sebagaimana yang telah disepakati di dalam Akad 20/2015. Tergugat III selaku debitur bahkan telah dikirimkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali oleh Tergugat I, namun Tergugat III tetap tidak melaksanakan kewajibannya. Pembiayaan Tergugat III saat ini telah berstatus kolektibilitas 5 atau Macet;

40. Bahwa SHT No 05412/2016 berikut APHT No.99/2016 tanggal 15 April 2016 yang telah dibuat di hadapan Elis Nurhayati, S.H., M.H., dan Akad No.20/2015 yang dibuat Notaris Yani Suryaningsih, S.H., adalah merupakan Akta Otentik menurut Pasal 1 angka 7 UU Jabatan Notaris yang sah dan mengikat para pihak yang merupakan suatu bukti yang sempurna sebagaimana Pasal 1870 KUHPerdara, sehingga upaya eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan telah berdasarkan hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana tuduhan Penggugat dalam perkara *a quo*;

**G. TERGUGAT I SELAKU KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DILINDUNGI OLEH UNDANG-UNDANG**

41. Bahwa Tergugat I adalah Pemegang Hak Tanggungan yang sah atas jaminan-jaminan pembiayaan yang telah diberikan oleh Tergugat III kepada Tergugat I, sebagai kelanjutan proses dari Akad 20/2015;

Perlu Tergugat I tegaskan Penggugat bukanlah pihak yang berkepentingan, perjanjian itu dibuat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, sementara pihak-pihak didalam Akad 20/2015 hanya Tergugat III dan Tergugat I;

42. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 15, yang pada pokoknya menyatakan "Bahwa ternyata pelaksanaan lelang oleh Tergugat II tidak memenuhi prosedur permohonan dalam pengajuan lelang



Hak Tanggungan” dalil tersebut sangat keliru dan tidak berdasar sehingga perlu Tergugat I jelaskan;

43. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangatlah keliru, dengan menuduh Tergugat II melaksanakan lelang tanpa prosedur yang sesuai, Penggugat sendiri tidak mampu menjelaskan prosedur mana yang dilanggar atau diabaikan oleh Tergugat I didalam gugatannya, lelang yang akan dilakukan merupakan parate eksekusi, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU HT”) khususnya ketentuan Pasal 6 yang menyatakan apabila debitur (i.c.Tergugat III) cedera janji maka Pemegang Hak Tanggungan pertama (i.c. Tergugat I) mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum;
44. Bahwa hak Tergugat I timbul akibat cedera janjinya Tergugat III kepada Tergugat I, yang mana Tergugat III telah lalai melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I sehingga pembiayaan telah berstatus macet/menunggak. Pembiayaan Tergugat III telah dibebankan Jaminan Hak Tanggungan secara sempurna sehingga ketentuan-ketentuan dalam UUHT khususnya mengenai kewenangan untuk melakukan eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan oleh Tergugat I;
45. Bahwa UUHT secara jelas menyatakan hak dan kewenangan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan objek Hak Tanggungan dan mengambil pelunasan atas piutangnya dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, sebagaimana diatur dalam ketentuan sebagai berikut:

#### Pasal 6 UUHT

Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

#### Pasal 14 UUHT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayat-2 : Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Ayat-3 : Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";

Ayat-4 : Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;

46. Bahwa dengan ketentuan-ketentuan UUHT yang pada pokoknya mengatur kedudukan pemegang hak tanggungan haruslah dilindungi, sebagaimana dan sesuai dengan kaidah-kaidah yang dicantumkan dalam Penjelasan Umum angka 3 UUHT, yang menyatakan bahwa hak tanggungan merupakan lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri, sebagai berikut:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya;

47. Bahwa berdasarkan ketentuan UUHT diatas dan merujuk fakta hukum pemberian Hak Tanggungan yang terbukti dengan dokumen SHT No. 05412/2016, maka terbukti secara jelas tindakan Tergugat I melakukan proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas SHM No. 1012/Desa Sayati dengan SHT No. 05412/2016 bukanlah suatu perbuatan melawan hukum karena hak dan kewenangan (untuk melakukan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan) tersebut diberikan oleh Undang-Undang;

Halaman 23 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## H. TENTANG GANTI RUGI MATERIL, UANG PAKSA (DWANGSOM), PUTUSAN SERTA MERTA DAN BIAYA PERKARA

48. Bahwa Tergugat I menolak tegas posita angka 21 dan angka 22 jo. petitum angka 2 gugatan *a quo* Penggugat karena Tergugat I terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun kepada Penggugat dan justru Tergugat III yang telah lalai dan tidak menjalankan membayar kewajibannya kepada Tergugat I;

Dengan telah gagalanya Tegugat III selaku nasabah memenuhi komitmennya kepada Tergugat I maka, sudah sepantasnya Tergugat I berhak mengambil pelunasan atas pembiayaan yang sudah diberikan dengan cara melakukan eksekusi Lelang Hak Tanggungan atas SHM No. 1012/Desa Sayati mengingat Tergugat I berkedudukan sebagai kreditur Pemegang Hak Tanggungan;

49. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun kepada Penggugat maka, Tergugat tidak dapat dihukum untuk membayar ganti rugi materiil dan imateriil karena unsur perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara tidak terpenuhi;

50. Bahwa Tergugat I juga menolak tegas posita angka 26 jo. petitum angka 9 gugatan *a quo* perihal tuntutan Pembayaran Uang Paksa (Dwangsom) mengingat dalam perkara *a quo*, Penggugat nyatanya telah meminta adanya pembayaran sejumlah uang ganti rugi materiil dan immateriil (vide Petitum butir 8 Gugatan *aquo*), sehingga tuntutan dwangsom sangat beralasan dan patut untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Soreang;

51. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Berdasarkan uraian fakta dan dasar hukum sebagaimana telah Tergugat I kemukakan diatas, kiranya sudah cukup alasan yuridis bagi Majelis Hakim Pengadilan Agama Soreang yang memeriksa perkara *aquo* untuk mengadili dan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Halaman 24 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dan biaya-biaya lain yang timbul sehubungan dengan perkara ini;

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Soreang berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa Tergugat II telah mengajukan jawaban secara elektronik sebagai berikut;

## I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II;
2. Bahwa adapun yang menjadi objek perkara dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah seluas 202 m<sup>2</sup> sesuai SHM 1012/ a.n. Andri Supriyanto (*in casu* Tergugat III/anak dari Penggugat) yang terletak di Jalan Bihbul Raya No. 86, RT.002, RW.001 Desa Sayati, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, yang menjadi jaminan atas perjanjian kredit antara Andri Supriyanto (In casu Tergugat III) dengan PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk (*in casu* Tergugat I) berdasarkan Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor 20 tanggal 18 Desember 2015 ("Akad Musyarakah Mutanaqisah");
3. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum, karena:
  - a. Lelang tidak memenuhi prosedur karena tidak dilengkapi dengan dokumen sesuai ketentuan, sehingga Penggugat merasa dirugikan.
  - b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang pada pokoknya menjelaskan terkait adanya gugatan sebelum pelaksanaan lelang dari pihak lain, maka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.

Halaman 25 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah Nomor 106/PMK.06/2013, terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dan sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi;
4. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut, dapat Tergugat II sampaikan sebagai berikut:
  - a. Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang dari Tergugat I kepada Tergugat II telah dilengkapi dengan dokumen-dokumen pendukung dan juga telah dilakukan verifikasi dan penelitian oleh Tergugat II sesuai ketentuan yang berlaku;
  - b. Lelang telah dilaksanakan sesuai dengan Pasal 20 dan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ("UUHT") serta Peraturan Menteri Keuangan ("PMK") Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksana Lelang yang dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat, sudah tidak berlaku pada saat lelang *a quo* dilaksanakan;
  - c. Bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah Nomor 106/PMK.06/2013, sudah tidak berlaku pada saat lelang *a quo* dilaksanakan, dan sesuai Pasal 20 UU Hak Tanggungan tersebut di atas, diketahui bahwa untuk eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tidak memerlukan fiat eksekusi Pengadilan, karena didasarkan pada hak kreditor untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan dimaksud;
5. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor 20 tanggal 18 Desember 2015 antara Tergugat I dengan Andri Suprianto (*in casu* Tergugat III), objek perkara merupakan jaminan pelunasan utang yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan Pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat I;

Halaman 26 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek perkara adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU HT), Vendu Reglement, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) dengan hasil lelang adalah Tanpa Adanya Penawaran (TAP);
7. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini;

### DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas petitum Penggugat bagian provisi yang meminta kepada Majelis Hakim Agama Soreang untuk memerintahkan kepada Tergugat II untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah/rumah seluas 202 m<sup>2</sup> sesuai SHM 1012/ a.n. Andri Supriyanto (*in casu* Tergugat III/anak dari Penggugat) yang terletak di Jalan Binbul Raya No. 86, TR.002, RW.001 Desa Sayati, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, yang dimintakan lelang oleh Tergugat I sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
2. Bahwa menurut hukum acara perdata, tuntutan provisi merupakan suatu tindakan sementara yang sangat mendesak di luar materi pokok perkara dengan maksud untuk memperlancar jalannya perkara di persidangan dan untuk menghindari kerugian yang lebih besar;
3. Bahwa lelang terhadap objek perkara *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan PMK Lelang yang berlaku, pada tanggal 30 Januari 2024 dengan hasil Tanpa Adanya Penawaran (TAP), yang dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 213/08.01/2024-01 tanggal 30 Januari 2024;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan provisi Penggugat untuk menghentikan lelang atas objek perkara *a quo* sudah tidak relevan dan tidak berdasarkan hukum, maka sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Halaman 27 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor

#### 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

5. Bahwa selain itu, permohonan provisi Penggugat pada faktanya telah memasuki pokok perkara, sehingga sudah sepantasnya ditolak. Hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 279 K/Sip/1976

“Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak.”;

b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1070 K/Sip/1972 tanggal 14 Mei 1973

“Sesuai Pasal 180 HIR tentang tuntutan provisional (*Provisioneelleis*), yang merupakan permohonan yang diajukan untuk memperoleh tindakan sementara bukan mengenai materi pokok perkara sengketa (atau bodemgeschil) yang justru akan ditentukan dalam putusan akhir, maka jika tuntutan provisional tersebut diajukan dan menyangkut tentang materi pokok perkara, maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.”;

### DALAM EKSEPSI

#### Eksepsi *Obscuur Libel*

1. Bahwa pada angka 15, 16, dan 17 posita gugatan, pada pokoknya Penggugat menyatakan bahwa lelang tidak sesuai dengan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 jo. Nomor 106/PMK.06/2013 sebagaimana telah diubah Nomor 27/PMK.06/2016;
2. Bahwa sebagaimana Tergugat II sampaikan pada bagian Pendahuluan di atas, lelang atas objek perkara didasarkan pada PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bukan PMK Nomor 27/2016. Adapun PMK Nomor 27/2016 sudah tidak berlaku sejak berlakunya PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
3. Bahwa dengan demikian, terlihat jelas bahwa gugatan penggugat disusun secara tidak cermat dengan menggunakan dasar hukum yang telah tidak berlaku bahkan sejak 4 (empat) tahun yang lalu;

Halaman 28 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dalil Penggugat yang menyatakan lelang tidak memenuhi prosedur lelang adalah dalil yang tidak berdasar dan terbukti bahwa Penggugat telah menyusun gugatannya secara *obscuur libel*. Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara ini;

### A. Akar Permasalahan *a quo* adalah Wanprestasi atas Akad Musyarakah Mutanaqisah

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi concern. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Musyarakah Mutanaqisah yang telah dilakukan oleh Andri Supriyanto (*in casu* Tergugat III) selaku Debitur. yang dapat dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan I (Pertama) No. 27268/B/RCM-SRT/XI/2020 tanggal 19 November 2020, Surat Peringatan II (Kedua) No. 28351/B/RCM-SRT/XII/2020 tanggal 4 Desember 2020, dan Surat Peringatan III (Ketiga) No. 314/B/RCM-SRT/XIII/2021 tanggal 11 Januari 2021;
2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak melakukan perjanjian Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor 20 tanggal 18 Desember 2015 adalah Tergugat III/Nasabah dan Tergugat I/Bank;
3. Bahwa adapun salah satu barang jaminan dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah adalah sebidang tanah yang di atasnya terdapat tanaman kelapa sawit 202 m2 sesuai SHM 1012/ a.n. Andri Supriyanto (*in casu* Tergugat III);

Halaman 29 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa faktanya, Tergugat III mengalami kemacetan dalam melakukan kewajiban pembayaran angsuran. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Tergugat III telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Tergugat III, sebagai bentuk tanggung jawab Tergugat III sebagaimana pula telah disepakati dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah;
5. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah (Pasal 1338 KUHPerdata);
6. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat dan Tergugat III yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya;
7. Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:
  - a. Alinea kedua halaman 92 putusan  
"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali), *Reconditioning* (Persyaratan Kembali) serta *Restructuring* (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang

Halaman 30 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;”

b. Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

“Bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;

Bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;

Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;”

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik, dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-

Halaman 31 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor





undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim;

**B. Tentang Fakta Hukum Objek Dalam Perkara A Quo yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan**

1. Bahwa objek perkara sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan utang Tergugat III pada Tergugat I yang tertuang dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 05412/2016, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 99/2016;
2. Bahwa dengan diikatnya objek perkara dengan Hak Tanggungan, Tergugat III telah memberikan persetujuan objek perkara untuk diikat dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang Tergugat III. Hal tersebut sebagaimana ditegaskan dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah;
3. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para debitur, kreditur, dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya;
4. Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat III atas Akad Musyarakah Mutanaqisah, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *parate executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT jo. Pasal 20 ayat (1) UU HT;
5. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Tergugat III melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan;
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara telah dilakukan sesuai

Halaman 32 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor





dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Tergugat III dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur PMH;

7. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan Tergugat II atas objek perkara merupakan konsekuensi yang harus diterima oleh Penggugat sebagai akibat wanprestasi yang dilakukannya atas Akad Musyarakah Mutanaqisah. Oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

### C. Kedudukan KPKNL sebagai perantara

1. Bahwa Tergugat II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satu tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah dari eksekusi hak tanggungan;
2. Bahwa UU HT memberikan kekuasaan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui perantara pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPNKL);
3. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement), Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. PMK Nomor 213/PMK/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang);
4. Bahwa terjadinya proses lelang objek perkara karena adanya Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Nomor 099/C-TSM/BMI/VIII/2023 tanggal 30 Agustus 2023 dari Tergugat I selaku kreditur. Sehingga, kedudukan Tergugat II dalam proses pelelangan tersebut hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang;
5. Bahwa dikarenakan Tergugat II hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terdapat ganti rugi

Halaman 33 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya pada pihak penjual *in casu* Tergugat I dan tidak tepat apabila Tergugat II dihukum menanggung pembayaran ganti kerugian sebagaimana dalil Penggugat;

6. Bahwa *quad non* Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggung jawab Tergugat I karena Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL Soreang/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Wanprestasi Nomor 101/C-TSM/BMI/VIII/2023 tanggal 30 Agustus 2023;
7. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diserahkan bersamaan dengan surat permohonan lelang *a quo*, Tergugat II selaku perantara lelang melakukan pemeriksaan dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 25 PMK Lelang;

## D. Uraian Prosedur Lelang

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada petitum angka 15 s.d. 16 yang menyatakan prosedur karena tidak dilengkapi dengan dokumen sesuai ketentuan;
2. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta telah sesuai dengan prosedur lelang, dengan tahapan proses pelaksanaan lelang sebagai berikut:
  - a. Bahwa objek perkara merupakan barang milik Tergugat III yang dijadikan jaminan utang Tergugat III kepada Tergugat I yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana dibuktikan dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah dan telah diikat Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 05412/2016;
  - b. Bahwa pada perkembangannya dikarenakan Tergugat III tidak dapat melakukan pembayaran terhadap sisa utangnya, maka Tergugat I menyampaikan tiga kali Surat Peringatan kepada Tergugat III agar

Halaman 34 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segera menyelesaikan/melunasi kewajiban kreditnya, namun atas Surat Peringatan dimaksud, Penggugat tidak mengindahkannya, dengan demikian Penggugat telah wanprestasi;

- c. Bahwa dikarenakan Tergugat III telah lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (wanprestasi), dan selanjutnya berdasarkan kewenangan yang diperoleh sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6 UU HT, Tergugat I melalui Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Nomor 099/C-TSM/BMI/VIII/2023 tanggal 30 Agustus 2023, mengajukan permohonan lelang atas objek perkara kepada KPKNL Bandung *in casu* Tergugat II;
- d. Bahwa terhadap surat permohonan lelang tersebut, telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan, antara lain:
- Copy Akad Musyarakah Mutanaqisah tanggal 18 Desember 2015;
  - Copy Surat Peringatan I (Pertama) No.27268/B/RCM-SRT/XI/2020 tanggal 19 November 2020;
  - Copy Surat Peringatan II (Kedua) No.28351/B/RCM-SRT/XII/2020 tanggal 4 Desember 2020;
  - Copy Surat Peringatan III (Ketiga) No.314/B/RCM-SRT/XIII/2021 tanggal 11 Januari 2021;
  - Copy SHM No. 1012 tanggal 8 Januari 1994;
  - Copy SHT Nomor 05412/2016 dan APHT Nomor 99/2016;
  - Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 99/2016;
  - Surat Pernyataan Bertanggung Jawab Nomor 101/C-TSM/BMI/VIII/2023 tanggal 30 Agustus 2023;
- e. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, Tergugat II melakukan pemeriksaan, dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Sesuai Pasal 1 angka 10 PMK Lelang yang dimaksud dengan "Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang" adalah sebagai berikut:
- "suatu kondisi di mana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data,

Halaman 35 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjukkan hubungan hukum antara penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang dan objek lelang dapat dilelang.”

- f. Bahwa sesuai Pasal 25 PMK Lelang, atas permohonan lelang terhadap objek perkara yang diajukan oleh Tergugat I tersebut dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut;
  - g. Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai ketentuan Pasal 39 ayat (1) PMK Lelang, Pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas No10053/2024 tanggal 29 Januari 2024 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung;
  - h. Bahwa menindaklanjuti permohonan lelang tersebut, maka Tergugat II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat Nomor 8137/KNL.0801/2023 tanggal 21 Desember 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang;
  - i. Bahwa selanjutnya, atas penetapan jadwal lelang tersebut, Tergugat I telah menyampaikan kepada Debitur, Surat Pemberitahuan Jadwal Pelaksanaan Lelang Agunan untuk Penyelesaian Kewajiban Pembiayaan dan Pengosongan Objek Agunan No. 001/C-TSM/BMI/2024 tanggal 10 Januari 2024 kepada Tergugat III;
  - j. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 28 Desember 2023 dan melalui harian “Exspres” tanggal 12 Januari 2024;
  - k. Bahwa dalam lelang *a quo*, objek perkara tidak ada yang melakukan Penawaran dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 213/08.01/2024-01 tanggal 30 Januari 2024;
3. Bahwa terhadap dalil dan petitum Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dapat Tergugat II tanggapi sebagai berikut:

Halaman 36 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor

#### Disclaimer

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



- a. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:
    - 1) adanya suatu perbuatan;
    - 2) perbuatan tersebut melawan hukum;
    - 3) adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
    - 4) adanya kerugian bagi korban;
    - 5) adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
  - b. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara merupakan unsur yang bersifat kumulatif. Apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum;
  - c. Unsur "perbuatan tersebut melawan hukum" tidak terpenuhi, mengingat sesuai uraian jawaban sebelumnya, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek perkara telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
  - d. Tergugat II dalam hal ini melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek perkara atas permohonan Tergugat I adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2015 tentang Kementerian Keuangan dan PMK Lelang;
  - e. Sebaliknya, dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang didalilkannya terhadap Tergugat II sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
  - f. Berdasarkan hal-hal dimaksud, membuktikan bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
4. Bahwa berdasarkan uraian di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang mengikat dan sah serta Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, dalil dan petitum Penggugat sudah sepatutnya ditolak;

**E. Tanggapan atas dalil Penggugat terkait lelang tidak memenuhi prosedur karena tidak dilengkapi dengan dokumen sesuai ketentuan.**

1. Bahwa pada angka 15 posita halaman 5 gugatan, Penggugat menyatakan lelang tidak memenuhi prosedur karena tidak dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang sebagai syarat lelang;

2. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Nomor 099/C-TSM/BMI/VIII/2023 tanggal 30 Agustus 2023 yang diajukan oleh Tergugat I kepada KPKNL Bandung *in casu* Tergugat II, kemudian Tergugat II melakukan pemeriksaan, dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, Hal tersebut sebagaimana telah Tergugat II sampaikan pada huruf D uraian lelang di atas;

b. Bahwa semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa eksekusi lelang atas objek perkara telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

3. Bahwa dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan lelang *a quo* merupakan lelang yang tidak memenuhi prosedur karena tidak dilengkapi dengan dokumen sesuai ketentuan, jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak;

**F. Tanggapan atas Dalil Penggugat Terkait Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 terkait adanya gugatan sebelum pelaksanaan lelang dari pihak lain, maka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan**

1. Bahwa Penggugat pada angka 16 dan 17 posita gugatan, menyatakan bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 terkait adanya

Halaman 38 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor

**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)



gugatan sebelum pelaksanaan lelang dari pihak lain, maka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan;

2. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat tersebut di atas, dengan alasan sebagai berikut:
  - a. Penggugat telah keliru dalam mendasarkan dalilnya. Saat ini PMK 27/2016 sudah tidak berlaku lagi karena telah beberapa kali terdapat PMK penggantinya dan lelang atas objek perkara didasarkan pada PMK tentang lelang yang berlaku saat lelang atas objek perkara *a quo* dilaksanakan, yaitu PMK Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
  - b. Bahwa PMK No. 27/PMK.06/2016 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku berdasarkan ketentuan Pasal 110 PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
  - c. Bahwa sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas No10053/2024 tanggal 29 Januari 2024, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung terdapat catatan objek hak tanggungan "Bidang tanah ini tidak terdapat riwayat kasus" sehingga sangat jelas tidak gugatan terkait kepemilikan yang didalilkan oleh Penggugat;
  - d. Bahwa dengan demikian jelas bahwa apa yang didalilkan Penggugat PMK 27/2016 sangat tidak relevan dan tidak berkaitan sama sekali dengan lelang eksekusi yang dilakukan Tergugat I karena ketentuan tersebut berkaitan dengan apabila terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, sedangkan dalam perkara *a quo* sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan tidak pernah terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan. Sebagaimana juga sesuai ketentuan dalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 27 ayat (1);

Halaman 39 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



- e. Sebagaimana telah Tergugat II sampaikan pada Bagian D Uraian Pelaksanaan Lelang pada Pokok Perkara, lelang *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Sebagaimana telah Tergugat II uraikan pada sub judul Fakta Hukum atas Objek Sengketa *a quo* Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan di atas, bahwa Tergugat II hanya melaksanakan lelang berdasarkan permohonan dari Penjual, sehingga bukan kewenangan Tergugat II untuk mengatur atau menentukan jenis pelaksanaan lelangnya;
- g. Bahwa dengan demikian, Penggugat telah salah memahami ketentuan terkait jenis lelang yang dilaksanakan Tergugat II, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II melanggar PMK No. 27/PMK.06/2016 sangatlah mengada-ada, dikarenakan jelas lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan PMK Lelang (PMK No. 213/PMK.06/2020);

**G. Tanggapan atas Dalil Penggugat Terkait pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dan sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi**

1. Bahwa Penggugat pada angka 17 posita gugatan, menyatakan 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah Nomor 106/PMK.06/2013, terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dan sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi;
2. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat tersebut di atas, dengan alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa PMK No. 106/PMK.06/2013 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku berdasarkan ketentuan Pasal 99 PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan telah terjadi beberapa kali



perubahan, terakhir diubah dengan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang);

- b. Bahwa Pasal 20 UU Hak Tanggungan tersebut di atas, diketahui bahwa untuk eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tidak memerlukan fiat eksekusi Pengadilan, karena didasarkan pada hak kreditor untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan dimaksud, bukan berdasarkan pada kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan;
3. Bahwa mengenai pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan (tanpa dengan fiat/penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri) telah diperkuat dengan pendapat para ahli hukum, sebagai berikut:
  - a. Dr. Herowati Poesoko, SH., MH. dalam Buku “Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma, dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)” halaman 248 menyatakan:

“Pasal 6 UUHT ini memberikan kemudahan dan efektifitas waktu tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri karena eksekusi hanya dilakukan dengan pelelangan umum dan dengan adanya Pasal 6 UUHT ini maka kreditor akan terlindungi dari perbuatan debitur yang tidak layak atau bahkan tidak mempunyai itikad baik sehingga pasal tersebut sebagai tiang penyanggah utama bagi kreditor dalam memperoleh percepatan pelunasan piutangnya agar piutang yang telah kembali pada kreditor kemudian keuangan tersebut dapat digunakan untuk perputaran roda perekonomian.”

Sudikno Mertokusumo dalam Makalah Penataran Dosen Hukum Perdata yang berjudul “Obyek Hak Tanggungan, Permasalahan dan Hambatan” halaman 273:

“Dengan kata lain, logika hukumnya pelaksanaan atas parate executie HT tidak menggunakan prosedur Hukum Acara Perdata dan tidak diperlukan ijin atau perintah dari Ketua Pengadilan Negeri, melainkan cukup dilaksanakan melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara.”

Halaman 41 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



- b. Henny Tanuwidjaja dalam Buku “Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat” halaman 36 s.d. 37:  
“Berdasarkan Pasal 6 UUHT dijelaskan bahwa “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”, pasal ini memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan parate eksekusi, sehingga pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas objek hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor, dalam hal debitor cidera janji. Pemegang hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada kepala kantor lelang untuk melaksanakan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan.”
- c. Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeni, S.H. dalam “Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan” halaman 46 menyatakan:  
“Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum), maka Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.”
4. Bahwa ketentuan-ketentuan di atas, juga dikuatkan oleh Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 04 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang pada huruf A angka 4 rumusannya menyatakan “Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui

Halaman 42 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor





gugatan". Dari rumusan sebagaimana tersebut di atas maka *expressis verbis* dapat dipahami pula bahwa lelang eksekusi terhadap hak tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh kreditur melalui Kantor Lelang, tidak harus melalui fiat pengadilan;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas terbukti bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, tidak memerlukan fiat/penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat;
6. Bahwa mengenai dalil Penggugat terkait Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3210 K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 dikaitkan dengan eksekusi hipotek harus dilakukan dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR/258 Rbg, yang menyatakan lelang harus dilakukan melalui Pengadilan Negeri setempat, dapat Tergugat II sampaikan sebagai berikut:
  - a. Bahwa yurisprudensi tersebut tidak relevan untuk digunakan sebagai rujukan, mengingat putusan Mahkamah Agung RI tersebut diterbitkan sebelum berlakunya UU Hak Tanggungan;
  - b. Ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg yang dirujuk oleh Penggugat adalah ketentuan mengenai eksekusi untuk Grosse Akta Pengakuan Hutang, bukan mengenai eksekusi Hak Tanggungan;
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas terlihat bahwa dalil Penggugat yang menyatakan lelang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan karena dilaksanakan tanpa fiat/penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat, merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum, oleh karenanya patut untuk ditolak;

**H. Tuntutan Ganti Kerugian dan Pembebanan Biaya Perkara serta Dwangsom kepada Tergugat II Tidak Berdasarkan Hukum**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada angka 22 posita dan angka 8 petitum serta Petitum angka 10 gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), untuk kerugian immateriil serta uang paksa (dwangsom) sebesar Rp2000.000,- (dua juta rupiah) perhari keterlambatan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum;

Halaman 43 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya;
3. Bahwa kedudukan KPKNL Bandung selaku Tergugat II merupakan perantara pelaksanaan lelang dari Tergugat I yang ditunjuk Undang-Undang untuk membantu Pemohon Lelang dalam penjualan objek lelang;
4. Bahwa *quad non* Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggung jawab Tergugat I karena Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL Bandung/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor 101/C-TSM/BMI/VIII2023 tanggal 30 Agustus 2023 dari Tergugat I;
5. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat II nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan 1365 KUHPerdara (vide: Yurisprudensi MA RI Nomor 19K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983);
6. Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah dan tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat;
7. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah ditolak karena tidak dirinci dan tidak berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada, sehingga bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
  - a. Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah

Halaman 44 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan;

- b. Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan;

- c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak;

8. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa di dalam surat Permohonan Lelang Tergugat I juga disertai dengan Surat Pernyataan Surat Pernyataan Bertanggung Jawab Nomor 101/C-TSM/BMI/VIII/2023 tanggal 30 Agustus 2023, menyatakan:

"Bank Muamalat akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun termasuk serta bertanggung jawab apabila ada tuntutan ganti rugi/dwangsom.";

9. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan huruf l PMK Lelang yang menyebutkan yaitu:

"(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:

- k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

- l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h;

10. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per hari keterlambatan pelaksanaan putusan;

11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606a Rv, suatu tuntutan uang paksa (dwangsom) tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang menghukum untuk melakukan pembayaran sejumlah uang;

Halaman 45 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) bertentangan dengan:

a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973:

- 1) dwangsom hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam pasal 1234 BW;"
- 2) dwangsom tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (PMH) ataupun perjanjian utang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan;

b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976, antara lain menyatakan:

- 1) Dwangsom tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;
- 2) Dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil;

13. Bahwa sejalan dengan hal tersebut, pendapat hukum Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, 1992, halaman 133 menyatakan "Dalam pasal 606 a Rv itu ditegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang";

14. Bahwa oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat II, maka Tergugat II tidak patut untuk dituntut membayar ganti rugi dan uang paksa (dwangsom);

15. Bahwa tuntutan ganti rugi dan uang paksa (dwangsom) yang diajukan oleh Penggugat, apabila dikabulkan, akan sangat membebani keuangan negara dan hal ini hanya merupakan upaya dari Penggugat untuk mencari keuntungan seketika dari pengajuan gugatan *a quo*;

**I. Tergugat II Menolak Tuntutan Penggugat Agar Putusan Perkara *a quo* Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (*uit voerbaar bij voorad*)**

a. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada petitum angka 10 yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu

Halaman 46 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Uitvoerbaar Bij Voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi;

- b. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri, dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
  - 1) gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
  - 2) gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - 3) gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
  - 4) pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
  - 5) dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - 6) gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
  - 7) pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;
- c. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut;
- d. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan

Halaman 47 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor





putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;

- e. Bahwa pada faktanya, Penggugat dalam gugatannya tidak mengajukan atau memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek sengketa. Hal demikian, membuktikan bahwa permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001;
- f. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang telah diuraikan di atas, mengingat tidak terdapat permohonan putusan serta merta dalam petitum dan oleh karena tidak ada satu pun ketentuan yang dipenuhi oleh Penggugat, maka tuntutan Penggugat terkait putusan serta merta (Uitvoerbaar bij voorraad) harus dinyatakan ditolak;

#### **J. Simpulan**

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Tergugat II berikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Tuntutan provisi yang diajukan Penggugat tidak berdasar hukum dan tidak relevan, karena lelang telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan hasil objek perkara telah laku terjual dan faktanya permohonan provisi Penggugat telah memasuki pokok perkara sehingga sudah sepatasnya ditolak;
2. Gugatan Penggugat *obscuur libel* karena mendasarkan dalilnya pada peraturan perundang-undangan yang telah tidak berlaku;
3. Lelang telah dilaksanakan sesuai dengan Pasal 20 dan Pasal 6 UU HT serta PMK Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh karenanya, sesuai dengan ketentuan PMK Lelang dan Buku II Mahkamah Agung, lelang tersebut adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;
4. Pelelangan yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II adalah eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Oleh karena itu, jelas terbukti bahwa terhadap pelelangan ini tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan;
5. Dalil pada posita dan petitum gugatan Penggugat yang menuntut Para Tergugat melakukan pembayaran ganti rugi materiil sebesar

Halaman 48 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp2.000.000,000,00 (dua milyar rupiah) serta uang paksa (dwangsom) sebesar Rp2000.000,- (dua juta rupiah) sangat tidak berdasarkan hukum, karena Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum dan Tergugat II hanya merupakan perantara lelang atas permohonan dari Tergugat I selaku Penjual;

6. Tuntutan Penggugat mengenai putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001, sehingga patut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa;

Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Soreang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

## DALAM PROVISI:

Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

## DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 213/08.01/2024-01 tanggal 30 Januari 2024 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Halaman 49 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



Bahwa Tergugat III telah mengajukan jawaban secara elektronik sebagai berikut;

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam jawaban ini;
2. Bahwa memang benar Tergugat 3 mengakui Penggugat adalah pemilik sebidang tanah/rumah seluas 202 yang terletak di Jalan Bihbul Raya, No.86, RT.002, RW.001, Desa Margahayu, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung. Dan rumah tersebut sejak dibeli hingga kini ditempati oleh Penggugat, karena itu bukanlah milik Tergugat 3;
3. Bahwa benar objek tanah/rumah tersebut di atas diperoleh Penggugat dengan cara dibeli dari bapak Dodi pada sekitar tahun 2007, sumber uangnya berasal dari penghasilannya selama berumah tangga dengan suami Penggugat, namun saat itu belum sempat dibuatkan akta jual beli secara notarial, bukan dibeli oleh Tergugat 3;
4. Bahwa benar pada sekitar tahun 2015 Tergugat 3, Tergugat 3 bercerita kepada Penggugat bahwa Tergugat 3 membutuhkan sejumlah dana untuk kepentingan usahanya, kemudian Tergugat 3 meminjam sebidang tanah/rumah (tanah tersebut yang kini menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*) kepada Penggugat untuk keperluan pencairan pinjaman dana kepada Tergugat 1;
5. Bahwa benar demi kepentingan pencairan dana pembiayaan kebutuhan Tergugat 3, maka Tergugat 1 mengarahkan/meminta/menyuruh Tergugat 3 agar rumah milik Penggugat di buatkan sertifikat atas nama Tergugat 3, dengan cara Tergugat 3 pura-pura membeli dari bapak Dodi, karena saat itu belum pernah dibuat akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan belum disertifikatkan atas nama Penggugat, Dimana proses jual beli tersebut dibuatkan pada Tergugat 4;
6. Bahwa benar karena hal pada point 5 di atas, maka terhadap tanah milik Penggugat kemudian telah lahir Sertifikat Hak Milik nomor: 1012 atas nama Andri Supriyanto (Tergugat 3) atas tanah/rumah seluas 202 yang terletak di Jalan Bihbul Raya, No.86, RT.002, RW.001, Desa Margahayu, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, yang dikeluarkan oleh Turut

Halaman 50 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



Tergugat, yang kemudian sertifikat tersebut oleh Tergugat 3 dijaminakan kepada Tergugat 1 sebagaimana akad Musyarakah Mutanaqisah antara Tergugat 1 dengan Tergugat 3 yang dibuat di hadapan Tergugat 4 sebagaimana dalam akad nomor: 20/2015 tertanggal 18 Desember 2015;

7. Bahwa benar dalam mengembalikan fasilitas kredit/pembiayaan tergugat 3 mengalami kesulitan dalam hingga kini bermasalah/macet dan belum lunas;

8. Bahwa benar untuk menyelesaikan persoalan antara Tergugat 1 dengan Tergugat 3 maka Tergugat 3 pernah mengajukan gugatan terhadap Tergugat 1 di Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya, sebagaimana terdaftar dalam perkara nomor: 1514/Pdt.G/2023/PA.Tmk. yang putusannya menyatakan bahwa gugatan perkara *a quo* harus diajukan di Pengadilan Agama Kabupaten Bandung/Soreang sebagaimana kesepakatan dalam akad Musyarakah Mutanaqisah nomor: 20/2015 tanggal 18 Desember 2015;

9. Bahwa benar saat ini rumah milik Penggugat tersebut hendak dilelang oleh Tergugat 1 karena kesalahan Tergugat 3 belum bisa melunasi pinjaman kepada Tergugat 1, namun hal tersebut juga adalah karena kesalahan dari Tergugat 1 karena ketika proses pembuatan sertifikat, Tergugat 3 diminta oleh Tergugat 1 agar rumah milik Penggugat dibuatkan sertifikat atas nama Tergugat 3 agar supaya dapat dijadikan jaminan pinjaman untuk pencairan dana demi kepentingan Tergugat 3;

10. Bahwa Tergugat 3 ingin menyelesaikan persoalan ini dengan cara membayar atau melunasi hutang tergugat 3 kepada Tergugat 1, namun terkendala kondisi keuangan yang tidak stabil, sehigga bermasalah/macet dalam pengembalian kepada Tergugat 1. Namun Tergugat 3 tetap beritikad ingin melunasinya hanya saja meminta kebijakan kepada Tergugat 1 agar Tergugat 3 dapat membayar pelunasan senilai pokok hutang sebesar Rp. 251.690.005,94 (dua ratus lima puluh satu juta enam ratus sembilan puluh ribu lima koma sembilan puluh empat rupiah) dengan jangka waktu maksimal bulan November 2024;

Halaman 51 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**11.** Bahwa pada sekitar bulan april 2024 atas dari petunjuk kantor cabang Tergugat 1 yang ada di Tasikmalaya, Tergugat 3 disarankan menghadap Tergugat 1 yang berkantor di Jalan Buah Batu Bandung, Kemudian Tergugat 3 menghadap di tempat tersebut dan diterima oleh Petugas/karyawan yang bernama bapak Muji, lalu kami membuat permohonan tertulis untuk meminta kebijakan pelunasan diangka pokok sebesar Rp. 251.690.005,94 (dua ratus lima puluh satu juta enam ratus sembilan puluh ribu lima koma sembilan puluh empat rupiah), sambil membawa uang tunai yang sebesar Rp. 80.000.000.- (delapan puluh juta rupiah) untuk dibayarkan sebagai bukti itikad baik dan keseriusan untuk melunasinya;

Namun permohonan Tergugat 3 tersebut ditolak bahkan jika ingin melunasinya Tergugat 3 diminta membayar biaya sebesar 3% tiga persen (dari nilai lelang) objek tanah tersebut untuk dibayarkan kepada Balai Lelang Swasta, dan uang Rp. 80.000.000.- (delapan puluh juta rupiah) yang diniatkan untuk pembayaran sebagian ditolak dan disuruh bawa pulang kembali dengan alasan di kantor tersebut sedang ada audit;

Menjadi suatu hal yang ganjil bagi tergugat 3, karena itikad baiknya ditolak dengan alasan ada audit, hingga akhirnya uang untuk pelunasan tersebut tidak diterima oleh Tergugat 1;

Kemudian Tergugat 3 meminta agar permohonan tertulis dari Tergugat 3 tersebut dapat dibalas secara tertulis pula, agar ada kejelasan, namun hingga kini tidak ada jawaban;

**12.** Bahwa menjadi pertanyaan besar bagi Tergugat 3 mengapa Tergugat 1 tidak mau menerima pelunasan dan tidak bisa negosiasi memberi kebijakan? Malah seolah keukeuh ingin melakukan lelang terhadap objek tanah/rumah tersebut;

Padaahal label usaha Tergugat 1 adalah Bank Syariah yang seharusnya mengedepankan hal-hal yang menunjukkan sikap yang Islami;

**13.** Bahwa Tergugat 3 siap melunasi hutangnya kepada Tergugat 1 dan meminta kiranya Tergugat 1 dapat bersikap bijak dalam

Halaman 52 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor

#### Disclaimer

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





menyelesaikan persoalan ini, lebih mengedepankan penyelesaian yang damai dan menyejukan, bukan kekeuh bersikeras ingin lelang;

**14.** Bahwa terhadap Tergugat 2 Penggugat menyampaikan bahwa barang yang dimintakan lelang oleh Tergugat 1 yaitu sebidang tanah / rumah seluas 202 yang terletak di Jalan Bihbul Raya, No.86, RT.002, RW.001, Desa Margahayu, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung. Sesungguhnya bukan milik Tergugat 3 sebagai nasabah dari Tergugat 1, tetapi milik Penggugat, oleh karenanya untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari agar supaya Tergugat 2 dapat menghentikan atau setidaknya tidaknya menunda lelang tersebut, karena Tergugat 3 siap melunasi hutangnya kepada Tergugat 1 dan saat ini sudah ada uang sekitar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) yang siap dibayarkan kapan saja sebagai pelunasan, dan sisanya sekitar sebesar Rp. 151.690.005,94 (seratus lima puluh satu juta enam ratus sembilan puluh ribu lima koma sembilan puluh empat rupiah) Tergugat 3 minta waktu kepada Tergugat 1 sampai dengan bulan November 2024;

**15.** Bahwa kondisi keuangan/ekonomi Tergugat 3 saat ini sedang tidak baik, dahulu tinggal dan menjalankan usaha bsebagai broker ayam di Tasikmalaya, namun kini bekerja serabutan dan numpang tinggal ditempat ibunya (Penggugat). Maka dalam kondisi seperti ini hendaklah kita mengamalkan firman Allah SWT dalam surat Albaqarah ayat 20 yang berbunyi:

**وَإِنْ كَانَ دُوْ عُسْرُهُ فَنُطْرُهُ إِلَى مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا حَيْرَ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ**

Yang artinya: "dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah Tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (Sebagian atau semua hutang) itu lebih baik bagimu jika kamu mengetahui; Bahwa kemudian Rasulullah SAW juga pernah bersabda sebagaimana dalam Hadits Muslim nomor: 3006 berbunyi:

**مَنْ أَنْطَرَ مُعْسِرًا أَوْ وَضَعَ عَنْهُ أَطْلَهُ اللَّهُ فِي طَلِّهِ**



Yang artinya: Barang siapa yang memberi tenggang waktu bagi orang yang berada dalam kesulitan untuk melunasi hutang atau bahkan membebaskan utangnya, maka dia akan mendapat naungan Allah SWT.

**16.** Bahwa Tergugat 3 menyadari kelalaiannya tidak dapat membayar hutang sebagaimana jadwal yang telah disepakati dengan Tergugat 1, namun bukan berarti hendak melepaskan diri dari tanggung jawab membayar hutang, hanya saja meminta diskon/kebijakan/pengurangan untuk bayar sisa pokok hutang yang belum terbayar saja, dan meminta tenggang waktu sampai bulan November 2024;

**17.** Bahwa apabila setelah dilunasi, Tergugat 3 berharap jaminan sertifikat nomor: 1012 atas nama Tergugat 3 segera dikembalikan oleh Tergugat 1 kepada Tergugat 3 untuk selanjutnya diberikan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sebenarnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon majelis hakim yang mengadili perkara ini berkenan untuk memutus:

1. Memerintahkan kepada Tergugat 2 untuk tidak melaksanakan setiap permintaan lelang dari Tergugat 1 terhadap sebidang tanah/rumah seluas 202 yang terletak di Jalan Bihbul Raya, No.86, RT.002, RW.001, Desa Margahayu, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, sebagaimana Tertuang dalam sertifikat nomor: 1012 atas nama Tergugat 3, yang dimintakan lelangnya oleh Tergugat 1 atas nama nasabahnya Andri Supriyanto (Tergugat 3) sampai dengan Putusan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
2. Memerintahkan Tergugat 1 untuk menerima Pembayaran pelunasan dari Tergugat 3 atas hutangnya dalam perjanjian Musyarakah Mutanaqisah hadapan Tergugat 4 sebagaimana dalam akad nomor: 20/2015 tertanggal 18 Desember 2015, senilai pokok hutang yang belum terbayar sebesar Rp. 251.690.005,94 (dua ratus lima puluh satu juta enam ratus Sembilan puluh ribu lima koma Sembilan puluh empat rupiah), paling lambat sampai akhir bulan November tahun 2024;
3. Memerintahkan kepada Tergugat 1 untuk segera mengembalikan jaminan sertifikat nomor: 1012 atas nama Tergugat 3 sesaat setelah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tiga melakukan pembayaran pelunasan sebagai mana petitum angka 2 (dua) di atas, dan kemudian memerintahkan Tergugat 3 untuk memberikan sertifikat tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik yang sebenarnya;

4. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;

Atau:

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa Tergugat IV telah mengajukan jawaban secara elektronik sebagai berikut;

## DALAM KONVENSI

### SELAKU EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat IV menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya kecuali hal-hal yang menguntungkan bagi Tergugat IV;
2. Bahwa Tergugat IV sama sekali tidak kenal dengan Penggugat dan sama sekali tidak ada dan/atau tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat sehingga Penggugat yang menggugat Tergugat IV sama sekali tidak berdasar dasar dan gugatan demikian haruslah ditolak dan/atau tidak diterima;
3. Bahwa ternyata di dalam perkara perdata Nomor: 2726/PdLG/2024/PA.Sor ini masih terdapat kekurangan pihak/partai karena seluruh pihak yang tersangkut dengan perkara ini masih ada pihak-pihak yang harus diikutsertakan/digugat dalam perkara ini;
  - 3.1 Bahwa dalam forum-forum pengadilan, siapa-siapa yang menjadi Penggugat dan siapa-siapa yang harus digugat, atau siapa-siapa yang harus jadi Tergugat haruslah tepat dan benar;

Kalau yang digugat para pihaknya itu salah atau masih ada yang harus diikutsertakan sebagai pihak/partai maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
  - 3.2 Bahwa sebagaimana petitum gugatan Penggugat, point 3 dan point 4 yang menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah/rumah seluas 202 yang terletak di Jalan Bihbul Raya, Nomor 86, RT.002, RW.001, Desa Margahayu, Kecamatan Margahayu,

Halaman 55 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bandung dan menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 1012 atas nama Andri Supriyanto (Tergugat III) atas sebidang tanah/rumah seluas 202 yang terletak di Jalan Bihbul Raya, Nomor 86, RT.002, RW.001, Desa Margahayu, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, sedangkan atas tanah dan bangunan tersebut sudah menjadi milik Andri Supriyanto, berdasarkan Akta Jual Beli No. 403/2015 Tanggal 18 Desember 2015 yang dibuat di hadapan Elis Nurhayati, S.H., PPAT di Kabupaten Bandung, sehingga dengan demikian seharusnya Saudari Elis Nurhayati, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Bandung ikut disertakan sebagai pihak dalam gugatan ini;

- 3.3 Bahwa karena PPAT Elis Nurhayati, S.H., yang membuat akta jual beli tidak disertakan sebagai pihak dalam perkara ini sehingga demikian gugatan kekurangan pihak dan gugatan demikian haruslah ditolak atau tidak dapat diterima;
4. Bahwa melihat sistem gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak tepat/kabur serta salah dalam penerapan hukumnya, hal ini terlihat dari gugatan Penggugat yang mengelompokkan beberapa gugatan yaitu perbuatan melawan hukum, gugatan pembatalan sertifikat dan gugatan pembuatan sertifikat, serta gugatan ganti rugi. Karena gugatan Penggugat yang menggabungkan itu semua dalam satu gugatan maka gugatan menjadi tidak jelas/kabur dan gugatan harus tidak diterima;
5. Bahwa ternyata pula gugatan Para Penggugat telah keliru dan salah alamat dalam menggugat, ini sebagaimana dalam menggugat kepada Tergugat I seharusnya gugatan ditujukan kepada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. berkedudukan di Jakarta qq PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Tasikmalaya, begitupun kepada Tergugat II seharusnya gugatan ditujukan kepada Pemerintah Republik Indonesia qq Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, serta gugatan kepada Turut Tergugat seharusnya gugatan berbunyi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan

Halaman 56 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional qq Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Jawa Barat qq Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, karena gugatan berbunyi seperti tersebut di atas, maka gugatan menjadi kabur, keliru dan salah alamat sehingga gugatan harus ditolak.

Berdasarkan pada hal-hal tersebut diatas mohon kiranya Majelis Hakim yang Mulia berkenan untuk memutuskan;

- Menerima dalil-dalil eksepsi dari Tergugat IV secara keseluruhan;
- Menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan atau tuntutan Penggugat.

## SELAKU POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah Tergugat IV uraikan dalam eksepsi mohon kiranya dijadikan satu rangkaian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dan menyangkal semua dalil dalil gugatan Penggugat secara keseluruhan kecuali yang diakui secara tegas dan menguntungkan bagi Tergugat IV;
3. Bahwa tidak benar Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
  - 3.1. Bahwa tidak benar Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah/rumah seluas 202 M2 yang terletak di Jalan Bihbul Raya, Nomor 86, RT.001, RW.002, Desa Sayati, (sekarang Desa Margahayu Tengah) Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung;
4. Bahwa peristiwa hukum sebenarnya adalah bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1012/Desa Sayati semula adalah Milik Dodi Herwanto, bahwa kemudian Tergugat III membuat surat kuasa untuk membeli kepada suami Penggugat yaitu Tuan Suharto, untuk membeli tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Milik No. 1012/Desa Sayati sebagaimana Akta Surat Kuasa untuk Membeli No. 14 Tanggal 15 Desember 2015 yang dibuat di hadapan Tergugat IV, selaku Notaris di Kota Tasikmalaya;

Halaman 57 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dengan akta kuasa untuk membeli tersebut, selanjutnya Tuan Suharto suami dari Penggugat menghadap PPAT di Kabupaten Bandung yaitu Elis Nurhayati, S.H., membeli tanah Sertifikat Hak Milk No. 1012 Desa Sayati untuk kepentingan Tergugat III sehingga terbitlah Akta Jual Beli No. 403/2015 Tanggal 18 Desember 2015, antara Dodi Herwanto dengan Suharto, suami dari Penggugat dimana suami Penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat III sehingga kemudian Sertifikat Hak Milk No. 1012/Desa Sayati beralih nama ke atas nama Tergugat III;
6. Bahwa kemudian Tergugat mengajukan pembiayaan kepada Tergugat I dan oleh Tergugat I disetujui keinginan Tergugat III untuk memperoleh pembiayaan dari Tergugat I;
7. Bahwa selanjutnya Tergugat I meminta Tergugat IV membuat Akta Pembiayaan antara Tergugat I dengan Tergugat III dan kemudian antara Tergugat I dan Tergugat II dibuatlah akta-akta Akad Musyarakah Mutanaqisah Pembiayaan Kepemilikan Rumah Muamalat iB Nomor 20 Tanggal 18 Desember 2015 dan Akad Ijarah Nomor 21 Tanggal 18 Desember 2015 yang keduanya dibuat di hadapan Tergugat IV; Akad Masyarakat Matanaqisah Pembiayaan Kepemilikan Rumah Muamalat iB antara Tergugat I dengan Tergugat III, dengan besar pembiayaan Rp.500.000.000- dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milk No. 1012/Desa Sayati;
8. Bahwa kemudian atas jaminan Sertifikat Hak Milik No. 1012/Desa Sayati yang telah menjadi milik Tergugat III haruslah dipasang Hak Tanggungan dan karena tanah tersebut berada di Kabupaten Bandung maka antara Tergugat I dan Tergugat II dibuatlah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Tergugat IV;
9. Bahwa oleh Tergugat I dipasanglah dibuatlah Hak Tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 99/2016 Tanggal 15 April 2016 yang dibuat di hadapan Elis Nurhayati, S.H., PPAT di Kabupaten Bandung untuk kemudian tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1012/Desa Sayati ini terpasang Hak Tanggungan untuk dan atas nama Tergugat I;

Halaman 58 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa semua akad yang dibuat oleh/antara Tergugat I dengan Tergugat III telah sesuai dengan yang dikehendaki oleh Tergugat I dan Tergugat III sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV;
11. Bahwa gugatan perdata yang mendasarinya dengan perbuatan melawan hukum tidak cukup bukti, dan tidak memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdata oleh karena itu gugatan yang ditujukan kepada Tergugat IV tidak cukup bukti sehingga gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV mohon untuk ditolak atau tidak dikabulkan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia berkenan untuk memutuskan:

- Menerima seluruh dalil-dalil jawaban Tergugat IV;
- Menolak atau setidaknya-tidaknya tidak menerima gugatan/tuntutan Penggugat;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;

## DALAM REKONVENSI

1. Bahwa segala sesuatu hal yang telah Tergugat IV dalam konvensi/Penggugat rekonsensi uraikan dalam konvensi, mohon termasuk pula dan merupakan bagian dari rekonsensi ini;
2. Bahwa Penggugat dalam konvensi/Tergugat rekonsensi telah melakukan suatu kesalahan hukum yaitu dengan menggugat Tergugat IV Dalam konvensi/Penggugat rekonsensi tanpa bukti-bukti yang kuat dan telah menuduh Tergugat IV dalam konvensi/Penggugat rekonsensi melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan Penggugat dalam konvensi/Tergugat rekonsensi tidak sedikitpun menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV dalam konvensi/Penggugat rekonsensi;
3. Bahwa tidak benar pemilik tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Milik No. 1012/ Desa Sayati adalah Penggugat (Tergugat rekonsensi), bahwa semula tanah tersebut adalah milik dari Dodi Herwanto yang kemudian dibeli oleh Tergugat III, pembelian mana dilakukan oleh Tergugat III yang memberi kuasa untuk membeli kepada Tuan Suharto yang merupakan suami dari

Halaman 59 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Tergugat dalam rekonsensi, sebagaimana Akta Kuasa Untuk Membeli No. 14 Tanggal 15 Desember 2015 yang dibuat di hadapan Penggugat rekonsensi (Tergugat IV dalam konvensi);

4. Bahwa dengan Akta Kuasa Untuk Membeli No. 14 Tanggal 15 Desember 2015 yang dibuat di hadapan Penggugat Rekonsensi (Tergugat IV dalam konvensi) tersebut dibuatlah Akta Jual Beli antara Pemilik Sertifikat Hak Milik No. 1012/Desa Sayati Saudara Dodi Herwanto dengan Saudara Suharto yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat III dalam konvensi, pembelian mana dilakukan di hadapan Elis Nurhayati, S.H., PPAT di Kabupaten Bandung, sehingga sekarang atas sertifikat tersebut tertulis atas nama Tergugat III dalam konvensi membuktikan bahwa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No 1012/Desa Sayati adalah milik Tergugat III dalam konvensi;
5. Bahwa kemudian ternyata Tergugat III dalam konvensi mengajukan pembiayaan kepada Tergugat I dalam konvensi dan oleh Tergugat I dalam konvensi disetujui mendapat pembiayaan yang untuk kepentingan pembiayaan ini Tergugat I dalam konvensi menunjuk Penggugat dalam rekonsensi (Tergugat IV dalam konvensi) untuk membuat akad-akad pembiayaannya yaitu Akad Musyarakah Mutanaqisah Pembiayaan Kepemilikan Rumah Muamalat iB Nomor 20 Tanggal 18 Desember 2015 dan Akad Ijarah Nomor 21 Tanggal 18 Desember 2015 yang keduanya dibuat di hadapan Tergugat IV dengan jaminan tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1012/Desa Sayati;
6. Bahwa selanjutnya dibuat juga Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan guna dipasang Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1012/Desa Sayati untuk kepentingan Tergugat I Dalam Konvensi
7. Bahwa berdasarkan pada point 3, 4, 5, dan 6 tersebut di atas nyata dan terbukti bahwa pembuatan akta-akta tersebut di atas oleh Penggugat rekonsensi (Tergugat IV dalam konvensi) telah sesuai dan sah menurut hukum;

Halaman 60 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena itu dengan adanya gugatan konvensi di Pengadilan Agama Soreang dengan dasar perbuatan melawan hukum tidak cukup bukti dan tidak beralasan dan sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV dalam konvensi dan telah mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV dalam konvensi yang dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan sewenang-wenang dan fitnah dan sebagai perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan itu, mengganti kerugian;
9. Bahwa selanjutnya atas tindakan Penggugat dalam konvensi/Tergugat rekonvensi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut di atas jelas sangat merugikan Tergugat IV dalam konvensi/Penggugat rekonvensi dan merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya beralasan apabila Tergugat IV dalam konvensi/Penggugat rekonvensi mengajukan gugat balik rekonvensi untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum;
10. Bahwa oleh karena itu Penggugat dalam konvensi/Tergugat rekonvensi diwajibkan membayar kerugian yang diderita Tergugat IV dalam konvensi Penggugat rekonvensi berupa kerugian materil dan immaterial yaitu:
  - A. Kerugian Materil
    1. Dengan adanya gugatan Penggugat dalam konvensi/Tergugat rekonvensi mengakibatkan Tergugat IV dalam konvensi/Penggugat rekonvensi tidak mengerti seluk beluk beracara di Pengadilan Agama telah berkonsultasi menggunakan jasa pengacara dan mengeluarkan biaya konsultasi pengacara sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
    2. Bahwa dengan adanya gugatan dari Penggugat dalam konvensi/Tergugat rekonvensi mengakibatkan Tergugat IV dalam konvensi Penggugat rekonvensi kehilangan kepercayaan dari teman-teman usahanya serta klien yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Halaman 61 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



B. Kerugian Immaterial

1. Dengan adanya gugatan Penggugat dalam konvensi/Tergugat rekonvensi pikiran Tergugat IV Dalam konvensi/Penggugat rekonvensi menjadi tidak menentu, sehingga bekerja menjadi tidak tenang dan hubungan dengan keluarga menjadi tidak harmonis yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
2. Dengan adanya perkara ini, waktu yang bisa dipergunakan oleh Tergugat IV dalam konvensi/Penggugat rekonvensi untuk kepentingan lain dipergunakan untuk mengurus perkara ini yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Sehingga jumlah kerugian materil dan immaterial yang diderita oleh Tergugat IV dalam konvensi/Penggugat rekonvensi adalah sebesar 1.505.000.000,- (satu milyar lima ratus lima juta rupiah);

11. Bahwa untuk supaya Gugatan Tergugat IV Dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi ini tidak sia-sia maka mohon kiranya diletakan sita jaminan atas:

- Sebidang tanah berikut bangunannya serta barang-barang bergerak yang ada di dalamnya milik Penggugat dalam konvensi Tergugat dalam rekonvensi terletak di Jalan Bihbul Raya, No.86, RT.001, RW.002, Desa Sayati, (sekarang Desa Margahayu Tengah), Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung;

12. Bahwa gugatan rekonvensi ini dilandasi oleh alat bukti yang sah, yang akan diajukan nanti dalam acara pembuktian, maka oleh karenanya cukup beralasan apabila Putusan Pengadilan nanti dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada Verzet, banding maupun kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat IV dalam konvensi/Penggugat rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia berkenan untuk memutuskan:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Mengabulkan gugatan Tergugat IV dalam konvensi/Penggugat Rekonvensi secara keseluruhan;
- 2) Menyatakan menurut hukum sah dan berharga Akad Musyarakah Mutanaqisah Pembiayaan Kepemilikan Rumah Muamalat iB Nomor 20 Tanggal 18 Desember 2015 dan Akad Ijarah Nomor 21 Tanggal 18 Desember 2015 yang keduanya dibuat di hadapan Tergugat IV dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi;
- 3) Menyatakan Menurut Hukum Tergugat IV dalam konvensi/Penggugat rekonvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
- 4) Menyatakan Penggugat dalam konvensi/Tergugat rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat IV dalam konvensi/Penggugat rekonvensi;
- 5) Menghukum Penggugat dalam konvensi/Tergugat rekonvensi untuk membayar kerugian materil dan immaterial yang dialami oleh Tergugat IV dalam konvensi/Penggugat rekonvensi sebesar Rp. 1.505.000.000,- (satu milyar lima ratus lima juta rupiah) secara seketika dan sekaligus sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 6) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) atas barang-barang milik Penggugat dalam konvensi/Tergugat rekonvensi;
- 7) Menyatakan menurut hukum putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;
- 8) Menghukum Penggugat dalam konvensi Tergugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon diputus seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap jawaban Para Tergugat, Penggugat tidak mengajukan replik sehingga tahap jawab menjawab tidak dilanjutkan ke tahap duplik;

Bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut:

## A. Bukti Surat

Halaman 63 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Nomor S-100/KNL.0801/2024, tanggal 26 Januari 2024, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah di-*nazegelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.1;
2. fotokopi Surat Nomor 28019/B/RCM-SRT/VIII/2024, tanggal 21 Agustus 2024, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah di-*nazegelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.2;

## B. Bukti Saksi

1. **Suharto bin Citrojono**, umur 70 tahun, agama Islam, pendidikan SLTA, pekerjaan Pensiunan, bertempat tinggal di Jalan Kopo Bihbul Raya, No.86, RT.001, RW.002, Desa Margahayu Tengah, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, saksi mengaku sebagai **suami Penggugat dan ayah kandung Tergugat III**;
2. **Saeful Rahman bin Asep Juhana**, umur 39 tahun, agama Islam, pendidikan SLTA, pekerjaan Buruh, bertempat tinggal di Jalan Kopo Bihbul Raya I, RT.01, RW.02, Desa Margahayu Tengah, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, saksi mengaku sebagai **keponakan Penggugat**;

Kedua saksi Penggugat tersebut telah memberikan keterangan yang selengkapnyanya sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang;

Bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05412/2016 berikut lampirannya berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 99/2016, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah di-*nazagelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.1;
2. Fotokopi Sertipihak Hak Milik Nomor 1012/Desa Sayati, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah di-*nazagelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.2;
3. Fotokopi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pembiayaan Kepemilikan Rumah Muamalat iB Nomor 20, tanggal 18 Desember 2015,

Halaman 64 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



yang dibuat di hadapan Notaris Yani Suryaningsih, S.H., telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah di-*nazagelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.3;

4. Fotokopi Surat Peringatan I, tanggal 25 Januari 2023, yang dikeluarkan Bank Muamalat, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah di-*nazagelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.4;

5. Fotokopi Surat Peringatan II, tanggal 09 Februari 2023, yang dikeluarkan Bank Muamalat, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah di-*nazagelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.5;

6. Fotokopi Surat Peringatan III, tanggal 24 Februari 2023, yang dikeluarkan Bank Muamalat, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah di-*nazagelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.6;

Bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Surat Peringatan I, Nomor 27268/B/RCM-SRT/XI/2020, tanggal 19 November 2020, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, tidak diperlihatkan aslinya dan telah di-*nazagelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.1;

2. Fotokopi Surat Peringatan II, Nomor 28351/B/RCM-SRT/XII/2020, tanggal 04 Desember 2020, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, tidak diperlihatkan aslinya dan telah di-*nazagelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.2;

3. Fotokopi Surat Peringatan III, Nomor 314/B/RCM-SRT/I/2021, tanggal 11 Januari 2021, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, tidak diperlihatkan aslinya dan telah di-*nazagelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.3;

4. Fotokopi Surat Pernyataan, Nomor 101/C-TSM/BMI/VIII/2023, tanggal 30 Agustus 2023, , yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah di-*nazagelen*, oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.4;

5. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pemohonan Jadwal Lelang, Nomor 099/c-

Halaman 65 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TSM/BMI/VIII/2023, tanggal 30 Agustus 2023, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah di-nazagelen, oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.5;

6. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang atas nama Debitur Andri Supriyanto, Nomor S-8173/KNL.0801/2023, tanggal 21 Desember 2023, yang dikeluarkan Kantor Pelayanan Lelang Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah di-nazagelen, oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.6;

7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang, Nomor 001/C-TSM/BMI/I/2024, tanggal 10 Januari 2024, yang dikeluarkan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah di-nazagelen, oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.7;

8. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 28 Desember 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah di-nazagelen, oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.8;

9. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 12 Januari 2024, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah di-nazagelen, oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.9;

10. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor Berkas 10053/2024, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah di-nazagelen, oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.10;

11. Fotokopi Risalah Lelang, Nomor 213/08.01/2024-01, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah di-nazagelen, oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.11;

12. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia, Nomor 21/PMK.06/2020, tentang Petunjuk Pelaksana Lelang, telah di-nazagelen, oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.12;

Bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut;

## A. Bukti Surat

Halaman 66 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang, Nomor 28019/B/RCM-SRT/VIII/2024, tanggal 21 Agustus 2024, tidak diperlihatkan aslinya dan telah di-nazegelen, oleh Ketua Majelis diberi tanda TIII.1;

## B. Bukti Saksi

1. **Ohan Sopyan bin Karwo**, umur 34 tahun, agama Islam, pekerjaan buruh, pendidikan SMK, tempat tinggal di Kp. Paseh Panutatan, RT.03, RW.01, Kelurahan Tuguraja, Kecamatan Cihideung, Kota Tasikmalaya dan saksi mengaku sebagai **karyawan Tergugat III**;

2. **Haerul Fatah bin Ahmad Musa Rasuna Said**, umur 51 tahun, agama Islam, pekerjaan buruh, pendidikan SMK, tempat tinggal di Kp. Taman Jaya, RT.01, RW.12, Kelurahan Tamanjaya, Kecamatan Tamansari, Kota Tasikmalaya, Kabupaten Tasikmalaya dan saksi mengaku sebagai **karyawan Tergugat III**;

Kedua saksi Tergugat III tersebut telah memberikan keterangan yang selengkapnyanya sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang;

Bahwa Tergugat IV tidak mengajukan bukti apapun di persidangan;

Bahwa terhadap gugatan provisi Penggugat, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor, tanggal 26 November 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

### MENGADILI

1. Menolak gugatan provisi Penggugat;
2. Menangguhkan perhitungan biaya perkara dan akan diperhitungkan seluruhnya pada putusan akhir;

Bahwa terhadap permohonan peletakkan sita jaminan Tergugat IV, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor, tanggal 26 November 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

### MENGADILI

1. Menolak gugatan rekonvensi Penggugat rekonvensi/Tergugat IV tentang sita jaminan atas obyek sengketa;
2. Menangguhkan perhitungan biaya perkara dan akan diperhitungkan seluruhnya pada putusan akhir;

Halaman 67 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV telah menyampaikan kesimpulannya secara elektronik yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang, sementara Tergugat III tidak menyampaikan kesimpulan;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, cukup ditunjuk semua hal ihwal sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

## PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan keabsahan Surat Kuasa Khusus yang Penggugat dan Para Tergugat berikan kepada masing-masing para Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan mempelajari Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Mei 2024, ternyata Surat Kuasa Khusus tersebut telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 jo. Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994, dimana Penerima Kuasa berprofesi sebagai advokat yang telah disumpah oleh Ketua Pengadilan Tinggi, dalam Surat Kuasa Khusus tersebut dicantumkan dengan jelas keperluan pemberian kuasa dan Surat Kuasa Khusus tersebut telah pula dibubuhi meterai yang cukup, oleh karenanya Para Penerima Kuasa dapat mendampingi atau mewakili Penggugat beracara di Pengadilan Agama Soreang;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan mempelajari Surat Kuasa Khusus Nomor 278/B/DIR-SKU/VI/2024, tertanggal 11 Juni 2024, ternyata Surat Kuasa Khusus tersebut telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur Pasal 98 ayat (1), (2) dan 103 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, dimana

Halaman 68 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberi Kuasa adalah salah satu Direktur pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, dan Para Penerima Kuasa adalah karyawan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, oleh karenanya Para Penerima Kuasa dapat mewakili Tergugat I beracara di Pengadilan Agama Soreang;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan mempelajari Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-283/MK.1/2024, tanggal 04 Juni 2024, ternyata Surat Kuasa Khusus tersebut telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur Pasal 123 ayat (2) HIR jo. Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Agama, Buku II, Tahun 2013, (hal.70), dimana Pemberi Kuasa adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia, dan para Penerima Kuasa adalah Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Kementerian Keuangan Republik Indonesia, oleh karenanya para Penerima Kuasa dapat mewakili Tergugat II beracara di Pengadilan Agama Soreang;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan mempelajari Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juni 2024, ternyata Surat Kuasa Khusus tersebut telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 jo. Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994, dimana Penerima Kuasa berprofesi sebagai advokat yang telah disumpah oleh Ketua Pengadilan Tinggi, dalam Surat Kuasa Khusus tersebut dicantumkan dengan jelas keperluan pemberian kuasa dan Surat Kuasa Khusus tersebut telah pula dibubuhi meterai yang cukup, oleh karenanya Para Penerima Kuasa dapat mendampingi atau mewakili Tergugat III beracara di Pengadilan Agama Soreang;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Para Tergugat untuk menyelesaikan gugatan ini secara kekeluargaan, namun tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat juga telah diusahakan damai melalui mediasi dengan Mediator Hakim Pengadilan Agama Soreang, **Helson Dwi Utama, S.Ag., M.H.**, namun tidak juga berhasil mendamaikan Penggugat dan Tergugat;

### Dalam Eksepsi

Halaman 69 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV dalam jawabannya selain mengajukan jawaban atas pokok perkara, juga mengajukan eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tersebut;

Menimbang, bahwa eksepsi yang dibenarkan menurut hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 136 HIR adalah eksepsi berkenaan dengan ada atau tidaknya kewenangan (kompetensi) pengadilan untuk memeriksa perkara *a quo*, baik menyangkut kewenangan absolut maupun kewenangan relatif pengadilan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV merupakan bagian dari jawaban atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang harus dibuktikan dalam pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV, tidak beralasan hukum, karena eksepsi tersebut tidak berkaitan dengan kewenangan (kompetensi) pengadilan, oleh karenanya eksepsi Termohon harus **ditolak**;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena sebidang tanah / rumah seluas 202 m2 yang terletak di Jalan Bihbul Raya, No.86, RT.002, RW.001, Desa Margahayu, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, untuk selanjutnya disebut obyek sengketa, yang sedang dalam proses lelang oleh Tergugat II adalah milik Penggugat dengan alasan sebagaimana terurai pada surat gugatannya itu;

Menimbang, bahwa apakah benar atau tidak Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang paling utama untuk dipertimbangkan pertama kali dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* adalah apakah benar Penggugat adalah pemilik sah dari obyek sengketa;

Halaman 70 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama perkara *a quo*, Majelis Hakim menilai bahwa perkara *a quo* bukanlah perkara gugatan terhadap perbuatan melawan hukum, karena yang menjadi dalil utama Penggugat adalah obyek sengketa yang akan dieksekusi lelang adalah milik Penggugat, dengan demikian oleh karena obyek sengketa yang sedang dalam proses lelang didalilkan sebagai hak milik Penggugat, maka perkara *a quo* masuk dalam kategori perkara perlawanan pihak ketiga terhadap eksekusi lelang atau yang biasa disebut *derden verzet*, sehingga ketika Penggugat mengajukan perkara *a quo* sebagai perkara gugatan terhadap perbuatan melawan hukum adalah gugatan yang salah dalam penerapan acaranya;

Menimbang, bahwa dalam perkara *derden verzet* pihak yang harus ada minimal, adalah:

1. Pelawan, yaitu pihak yang mengaku bahwa obyek sengketa yang akan dieksekusi atau dilelang adalah hak miliknya;
2. Terlawan I dan Terlawan II, yaitu pihak yang bersengketa pada perkara asal yang kemudian salah satunya ditetapkan sebagai pemilik obyek sengketa;

Menimbang, bahwa meskipun proses eksekusi lelang yang sedang berjalan tidak dilakukan atas perintah Pengadilan (*fiat eksekusi*), melainkan lelang yang dilakukan sendiri oleh Tergugat I atas dasar adanya hak tanggungan atas obyek sengketa yang merupakan jaminan atas pembiayaan yang diperoleh Tergugat III dari Tergugat I (*parete eksekusi*), namun sebagaimana disebutkan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan bahwa sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan dengan memperhatikan bukti TI.1, berupa fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05412/2016 berikut lampirannya berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 99/2016, yang telah memenuhi syarat formil dan materiil alat bukti dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, sebagaimana maksud Pasal 165 HIR jo. Pasal 1868 dan 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Pasal 3 ayat (1) huruf b dan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai, di mana bukti tersebut telah dicocokkan dan sesuai



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan aslinya dan telah pula di-nazegelen dan bukti tersebut dikategorikan sebagai akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang dengan format yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yang dari bukti TI.1 **terbukti** bahwa Tergugat I adalah pemegang hak tanggungan peringkat 1 atas obyek sengketa, Majelis Hakim berpendapat bahwa fiat eksekusi atau parete eksekusi sama-sama memiliki kekuatan hukum yang sama, oleh karenanya perkara *a quo* lebih tepat diajukan sebagai perkara perlawanan pihak ketiga terhadap eksekusi (derden verzet);

Menimbang, bahwa meskipun ada yang salah dalam penerapan acaranya ketika mengajukan perkara *a quo*, namun dengan memperhatikan pihak yang ada dalam perkara *a quo* dan keharusan pihak yang ada dalam perkara derden verzet telah terpenuhi, yaitu adanya Pelawan / Penggugat dalam perkara *a quo* dan ada Terlawan I dan Terlawan II / Tergugat I dan Tergugat III dalam perkara *a quo* serta alasannya pun sama yaitu obyek sengketa didalilkan sebagai hak milik Penggugat dan untuk menghindari adanya rekayasa perkara yang hanya bertujuan untuk memperlambat atau mengulur-ulur waktu pelaksanaan lelang atas obyek sengketa, Majelis Hakim berpendapat perkara *a quo* tetap dapat diperiksa dengan menjadikan hal-hal yang wajib diperiksa dalam perkara derden verzet sebagai patokan dalam memeriksa perkara *a quo* dan bukan memeriksa hal-hal yang berkaitan dengan ada atau tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* yang penting untuk diperiksa adalah apakah benar obyek sengketa adalah hak milik Penggugat?

Menimbang, bahwa dalam jawabannya angka 2, Tergugat III mengakui bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa meskipun menurut Pasal 174 HIR pengakuan merupakan bukti yang sempurna, mengikat dan menentukan, namun dalam perkara kebendaan untuk membuktikan kepemilikan atas obyek sengketa, tidak hanya cukup berdasarkan pada pengakuan pihak berperkara yang biasanya terjadi pada tahap jawab menjawab di persidangan, karena bila hanya disandarkan pada pengakuan pihak berperkara, akan sangat rentan terjadinya

Halaman 72 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

manipulasi perkara, dalam perkara kebendaan yang terpenting adalah apakah pihak berperkara dapat membuktikan kepemilikan atas obyek sengketa yang didalilkannya sebagai harta miliknya dengan akta otentik atau bukti lainnya yang tidak terbantahkan;

Menimbang, bahwa Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa bukti P.1 dan P.2 yang Penggugat ajukan di persidangan sama sekali tidak membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik obyek sengketa;

Menimbang, bahwa salah satu saksi yang Penggugat ajukan yang bernama **Suharto bin Citrojono** adalah suami dari Penggugat sendiri dan ayah kandung Tergugat III, yang menurut ketentuan Pasal 145 ayat (1) HIR, adalah orang yang tidak boleh didengar sebagai saksi, maka keterangan saksi Penggugat tersebut dikesampingkan tidak akan dipertimbangan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat lainnya, **Saeful Rahman bin Asep Juhana** dan saksi yang dihadirkan Tergugat III, **Ohan Sopyan bin Karwo** dan **Haerul Fatah bin Ahmad Musa Rasuna Said**, sama sekali tidak mengerti mengenai asal usul obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari bukti TI.2, berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1012, yang telah memenuhi syarat formil dan materiil alat bukti dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, sebagaimana maksud Pasal 165 HIR jo. Pasal 1868 dan 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Pasal 3 ayat (1) huruf b dan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai, di mana bukti tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah pula di-nazegelen dan bukti tersebut dikategorikan sebagai akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang dengan format yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, **terbukti** bahwa Tergugat III adalah pemilik sah obyek sengketa;

Halaman 73 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor

#### 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)



Menimbang, bahwa dari yang telah dipertimbangkan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa obyek sengketa dalam perkara *a quo* **tidak terbukti** sebagai milik Penggugat, dan dengan tidak terbuktinya Penggugat sebagai pemilik sah dari obyek sengketa, Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat lainnya karena sudah tidak lagi memiliki pijakan untuk dipertimbangkan dan seperti yang telah dipertimbangkan di atas bahwa Majelis Hakim berpegangan pada hal-hal yang wajib diperiksa dalam perkara *derden verzet* sebagai patokan dalam memeriksa perkara *a quo* dan bukan memeriksa hal-hal yang berkaitan dengan ada atau tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, oleh karenanya seluruh gugatan Penggugat harus **ditolak**;

Menimbang, bahwa dengan telah ditolaknya seluruh gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat tidak perlu lagi untuk mempertimbangkan jawaban Para Tergugat dan bukti-bukti yang lain yang diajukan Penggugat dan Para Tergugat di persidangan, karena sudah tidak memiliki urgensi lagi;

#### **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, selain menjawab dalil gugatan Penggugat, Tergugat IV juga mengajukan gugatan reconvensi;

Menimbang, bahwa gugatan reconvensi Tergugat IV ajukan bersamaan dengan jawabannya, dengan demikian pengajuan gugatan reconvensi Tergugat IV tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 132a dan 132b ayat (1) HIR, oleh karenanya patut untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa dalam reconvensi ini, Tergugat IV dalam konvensi selanjutnya disebut Penggugat reconvensi dan Penggugat dalam konvensi selanjutnya disebut Tergugat reconvensi;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan reconvensi angka 2 yang pada pokoknya Penggugat reconvensi meminta agar dinyatakan sah dan berharga Akad Musyarakah Mutanaqisah Pembiayaan Kepemilikan Rumah Muamalat iB Nomor 20 Tanggal 18 Desember 2015 dan Akad Ijarah Nomor 21 Tanggal 18 Desember 2015 yang dibuat di hadapan Penggugat reconvensi dan petitum gugatan reconvensi angka 3 yang pada pokoknya Penggugat





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekonvensi meminta agar Penggugat rekonvensi dinyatakan tidak melakukan perbuatan melawan hukum, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian konvensi bahwa perkara yang diajukan Tergugat rekonvensi (gugatan konvensi) tidak dapat dikategorikan sebagai gugatan terhadap perbuatan melawan hukum, melainkan gugatan perlawanan pihak ketiga (derden verzet), maka permintaan Penggugat rekonvensi sebagaimana tersebut pada petitum gugatan rekonvensi angka 2 dan 3, tidak memiliki hubungan dengan perkara yang diajukan Tergugat rekonvensi, oleh karena itu petitum gugatan rekonvensi angka 2 dan 3 harus dinyatakan **tidak dapat diterima**;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonvensinya, sebagaimana mana tersebut pada petitum gugatan rekonvensi angka 4 dan 5, Penggugat rekonvensi pada pokoknya meminta agar Tergugat rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan mengajukan gugatan perbuatan melakukan perbuatan hukum (gugatan konvensi) terhadap Penggugat rekonvensi, Tergugat rekonvensi telah mencemarkan nama baiknya dan Penggugat rekonvensi meminta pula agar Tergugat rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian materil dan imateril dengan alasan sebagaimana termuat pada bagian duduk perkara putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang atau lembaga dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila terpenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1.  
Adanya perbuatan;
2.  
Perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum;
3.  
Harus ada kesalahan;
4.  
Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
5.  
Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Halaman 75 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor





Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan konvensi yang Tergugat rekonvensi ajukan sama sekali tidak dapat dikategorikan bahwa Tergugat rekonvensi telah melakukan pencemaran nama baik terhadap Penggugat rekonvensi, karena apa yang telah Tergugat rekonvensi lakukan dengan mengajukan gugatan konvensi ke Pengadilan adalah perbuatan yang tepat menurut hukum, karena Pengadilan adalah institusi yang tepat bagi siapa saja untuk menyelesaikan sengketa, menuntut hak atau kepentingan hukum lainnya sepanjang bersesuaian dengan kewenangan Pengadilan tempat diajukan gugatannya itu;

Menimbang, bahwa apabila ada orang yang mengajukan suatu gugatan ke Pengadilan lalu oleh pihak lawannya dianggap telah melakukan perbuatan pencemaran nama baik, tentunya tidak akan ada lagi orang yang percaya kepada Pengadilan, yang harus dilakukan oleh pihak lawan adalah dengan menghadiri persidangan dan mengajukan bukti-bukti untuk menguatkan tanggapannya atau bantahannya, sehingga terang bagi Pengadilan gugatan yang diajukan itu beralasan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat rekonvensi tidak terbukti melakukan pencemaran nama baik dan Penggugat rekonvensi juga tidak membuktikan dalilnya mengenai kerugian yang dideritanya, sehingga menjadi tidak jelas mengenai hubungan kausalitas antara gugatan konvensi yang Tergugat rekonvensi ajukan dengan kerugian yang diderita Penggugat rekonvensi, maka gugatan rekonvensi yang meminta agar Tergugat rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang karena itu pula Tergugat rekonvensi harus dihukum untuk membayar kerugian materil dan imateril kepada Penggugat rekonvensi sebagaimana tersebut pada petitum gugatan rekonvensi angka 4 dan 5, harus **ditolak**;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan rekonvensi angka 2, 3, 4 dan 5 tidak ada yang dikabulkan, maka petitum gugatan rekonvensi angka 7 juga harus **ditolak** karena tidak memiliki pijakan lagi;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat/Tergugat rekonvensi yang dikalahkan, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR

*Halaman 76 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Tergugat rekonvensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan semua ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta hukum syara' yang berkenaan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Para Tergugat;

#### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Peggugat seluruhnya;
2. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

### DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan gugatan rekonvensi Peggugat rekonvensi sebagaimana tersebut pada petitum gugatan rekonvensi angka 2 dan 3 tidak dapat diterima;
2. Menolak gugatan rekonvensi Peggugat rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Peggugat/Tergugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp425.000,00 (empat ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Soreang pada hari **Kamis**, tanggal **19 Desember 2024** Masehi, bertepatan dengan tanggal **17 Jumadil Akhir 1446** Hijriah, oleh Kami **Abdul Rahman, S.Ag.**, sebagai Ketua Majelis, **Andi Mia Ahmad Zaky, S.H.I., M.H.**, dan **Miftah Farid, S.H.I.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Drs. H. Misbahul Anwar**, sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri Peggugat dan Para

Halaman 77 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat berserta masing-masing Kuasanya secara elektronik tanpa hadirnya

Turut Tergugat;

Ketua Majelis,

**Abdul Rahman, S.Ag.**

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

**Andi Mia Ahmad Zaky, S.H.I., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Miftah Farid, S.H.I.**

**Drs. H. Misbahul Anwar**

Perincian Biaya Perkara:

1. PNBP

- |    |                   |                |
|----|-------------------|----------------|
| a. | Pendaftaran       | : Rp 30.000,00 |
| b. | Panggilan Pertama | : Rp 60.000,00 |
| c. | Redaksi           | : Rp 10.000,00 |

2. Biaya Proses : Rp 75.000,00

3. Panggilan : Rp240.000,00

4. Meterai : Rp 10.000,00

---

Jumlah : Rp425.000,00

Terbilang

Empat ratus dua puluh lima ribu rupiah

Halaman 78 dari 78 halaman. Putusan Nomor 2726/Pdt.G/2024/PA.Sor

**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)