



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 140/Pdt.Bth/2021/PN Mtr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

IRAWADI, SE, Laki-laki, Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tanggal Lahir Sembalun, 15 September 1982, WNI, Nomor NIK di KTP: 5201091509820006, Alamat JL. Krakatau No. 15 Midang, RT/RW 001/000, Desa Midang, Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat-NTB. Selanjutnya disebut Sebagai-----PELAWAN;

Melawan :

Hj. MUTHI'AH, Perempuan, Islam, Alamat Dusun Ledang Bajur, Desa Gunung Sari, Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat-NTB Dahulu sebagai pemohon eksekusi dan sekarang dalam perkara ini Selanjutnya disebut Sebagai-----TERLAWAN ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan tanggal 10 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 14 Juni 2021 dalam Register Nomor: 140/Pdt.Bth/2021/PN Mtr., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sebelum adanya permohonan eksekusi terhadap obyek, Pelawan memang benar telah menjaminkan obyek eksekusi karena adanya kredit Pengambilan Uang Angsuran Nasabah (PUAN) pada PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM dengan bentuk 2 perjanjian kredit Rp. 389.000.000 MURABAHAH dengan jaminan yaitu satu unit tanah & bangunan dengan luas tanah 156 m2 dan luas bangunan 135 m2 dengan alamat di Jalan Pariwisata Gunungsari Kelurahan

Halaman 1 dari 18 Putusan Sela No. 244/Pdt.G/2020/PN.Mtr

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)



Gunungsari Kecamatan Gunung sari dengan bukti kepemilikan SHM No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. dengan nomer akad 00006/870/06/2018/07A. Perkiraan setoran dana Rp. 10.829.667 dengan jangka waktu pembiayaan 48 (empat puluh delapan) bulan, terhitung sejak tanggal 11 Juli 2018 sampai dengan tanggal 10 Juli 2022; Dan perjanjian kredit Rp. 251.000.000 MURABAHAH dengan jaminan satu unit tanah & bangunan dengan luas tanah 21m 2 dan luas bangunan 21m 2 dengan alamat kompleks pasar mandalika blok AG 12 Kelurahan Bertais Kec. Mandalika Kota Mataram dengan bukti kepemilikan SHGB No. 1785 atas nama IRAWADI, SE dengan nomer akad 00006/870/06/2018/07B. Perkiraan setoran dana Rp. 6.986.166 dengan jangka waktu pembiayaan 48 (empat puluh delapan) bulan, terhitung sejak tanggal 11 Juli 2018 sampai dengan tanggal 10 Juli 2022;

2. Bahwa pada tanggal 8 Juli 2020 PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM memberi surat Pengumuman Lelang I (Pertama) kepada Pelawan, selanjutnya dengan adanya surat tersebut kemudian pada tanggal 29 Juli 2020 Pelawan bersurat kepada Pimpinan Cabang PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM, mengenai permohonan bebas margin, denda dan ongkos lainnya, yang dikarenakan Pelawan masih dalam pemulihan usaha Pasca kondisi Alam yaitu Gempa bumi yang terjadi di provinsi Nusa Tenggara Barat yang terjadi pada bulan Agustus 2018, dan membuat kegiatan ekonomi tidak stabil bagi usaha yang di jalankan oleh pelawan;
3. Bahwa surat yang diajukan oleh pelawan tersebut tidak di tanggapi dengan baik oleh PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM kemudian pada tanggal 12 Agustus 2020 PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM memberikan kembali surat Pemberitahuan Lelang II (Kedua) kepada Pelawan;
4. Bahwa dengan adanya surat pemberitahuan lelang kedua tersebut diatas, kemudian pada tanggal 25 Agustus 2020 Pelawan bersurat kepada Pimpinan Cabang PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM, mengenai permohonan bebas margin, denda dan ongkos lainnya, yang dikarenakan Pelawan masih dalam pemulihan Pasca Gempa Lombok yang terjadi bulan Agustus 2018 dan ditambah kondisi pandemi Covid-19 yang semakin membuat pertumbuhan ekonomi

Halaman 2 dari 27 Putusan No. 140/Pdt.G/2021/PN.Mtr



sulit untuk stabil, selanjutnya dengan 3 adanya surat permohonan yang diajukan oleh pelawan tersebut kemudian PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM memberikan tanggapan pada tanggal 2 September 2020 dengan Nomor: KC/870-00/700/09/2020; dengan isi tanggapan menjelaskan tentang uraian materi besaran denda dan keterlambatan pembayaran,

5. Bahwa pada tanggal 11 November 2020 Pelawan bersurat kepada Pimpinan Cabang PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM, mengenai kelanjutan permohonan bebas margin, denda dan ongkos lainnya. Ingin mengajukan permintaan pembayaran seluruhan pokok hutang yang tersisa yaitu sebesar Rp. 361.793.616 (tiga ratus enam puluh satu juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu enam ratus enam belas rupiah);
6. Bahwa pada saat sekitar waktu yang bersamaan, sebelum adanya permohonan eksekusi nomor 12/Eks.LLG/2021/PN.MTR tertanggal 28 Mei 2021 pada pengadilan Negeri mataram tersebut, Pelawan mencari Terlawan untuk pembelian langsung diluar pelelangan dan berprinsip jual bersama mengingatkan pengalihkan kredit kepada Terlawan dengan memberikan sejumlah uang kepada pelawan untuk menutup hutang pelawan kepada PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM, namun terhadap hal tersebut Terlawan menolak atas permintaan Pelawan, dan faktanya secara diam-diam dan siasat licik membeli obyek jaminan tersebut dengan cara kredit kepada pihak PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM;
7. Bahwa dengan adanya surat pelawan pada poin 5 tersebut kemudian pada tanggal 8 Desember 2020 Pelawan mendapat surat Permintaan Pengosongan obyek tanah & bangunan dari Terlawan dan adanya surat dari PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM secara bersamaan dengan Terlawan, kemudian sebelum adanya pelaksanaan dan proses pelelangan dan permohonan eksekusi tersebut bahwa tidak adanya proses penyelesaian pada pengadilan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain dan/atau melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum. selanjutnya bahwa adanya surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan nomor: S-399/WKN.14/KNL.03/2020 perihal penetapan jadwal lelang, bahwa

Halaman 3 dari 27 Putusan No. 140/Pdt.G/2021/PN.Mtr



surat penetapan jadwal lelang dari Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tersebut tidak di ketahui oleh pelawan dan juga tidak melibatkan dan tanpa ada persetujuan yang sah dari pelawan terhadap pelaksanaan lelang.

8. Bahwa pada tanggal 22 Desember 2020 Pelawan mendapat surat Permintaan Pengosongan obyek tanah & bangunan yang kedua kalinya dari Terlawan, yang dimana pelawan tidak pernah mengetahui dan berhubungan hukum secara langsung terkait dengan adanya pelelangan dengan Terlawan, maka pelawan tidak menanggapi surat tersebut, kemudian berdasarkan kejadian tersebut diatas maka sangat jelas Pelawan merasa sangat dirugikan dengan adanya permohonan eksekusi dari Terlawan dikarenakan pelelangan tersebut tidak adanya surat secara resmi dari PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kepada pelawan dengan adanya pelelangan, sehingga sangat jelas adanya tindakan dari PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM yang tidak melibatkan pelawan terhadap pelelang yang dijadikan jaminan terhadap pinjaman kredit dari PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM, kemudian dengan adanya niat terselubung dari PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM untuk mengalihkan jaminan pelawan dengan cara sedemikian rupa sehingga menghilangkan hak jaminan dari pelawan, hal ini melanggar ketentuan pasal 1238 KUHP dan ketentuan pasal 42 Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/pmk.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang; Selanjutnya sejak awal tanda tangan kontrak Nomor 00006/870/06/2018/07A dan Nomor 00006/870/06/2018/07B, pelawan tidak pernah diberikan akte pembiayaan murabahah dan pelawan meminta untuk diberikan setelah adanya pengumuman pelelangan dan diberikan salinan akad pembiayaan yang ternyata isi salinan tidak lengkap yang tidak memuat satu lembar khusus pasal sebagian pasal 16, 17 sampai dengan 20 tidak ada yang mengatur situasi FORCE MAJEURE dan perselisihan serta penyelesaian sengketa. Namun pada saat setelah pelelangan pemohon meminta kembali semua atas hak akad kredit pembiayaan murabahah dan baru diketahui adanya perbedaan turunan adanya akta kredit tersebut. Dan baru diketahui bahwa tahap-tahap penyelesaian sengketa kredit tidak pernah dilaksanakan

Halaman 4 dari 27 Putusan No. 140/Pdt.G/2021/PN.Mtr

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)



oleh pihak Bank BNI Syariah sekarang Bank Syariah Indonesia dengan kesengajaan menutupi klausul penyelesaian sengketa dan serta merta dengan sewenang – wenang tanpa hak melawan hukum melampaui tahapan penyelesaian sengketa untuk kepentingan penyelamatan perkreditan perbankan secara sepihak. Hal ini merupakan pelanggaran prosedur bank dalam menyelesaikan masalah kredit 5 macet. Untuk itu bersamaan dengan diajukannya Verzet ini telah pula diajukan keberatan terhadap sengketa kredit dihadapan pengadilan agama khusus untuk sengketa syariah.

Bahwa berdasarkan fakta kasus dan fakta hukum dan dalil-dalil gugatan Perlawanan (Daden Verzet) Pelawan, kiranya telah cukup alasan bagi Pelawan untuk memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus perkara ini dengan amar putusannya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan Perlawanan (Daden Verzet) Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas satu unit tanah & bangunan dengan luas tanah 156 m2 dan luas bangunan 135 m2 dengan alamat di Jalan Pariwisata Gunungsari Kelurahan Gunungsari Kecamatan Gunung sari dengan bukti kepemilikan SHM No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. Harus di tolak untuk dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Mataram;

3. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara;
Dan bila mana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak-pihak datang menghadap di persidangan, Pelawan datang menghadap sendiri Terlawan datang menghadap kuasanya Kuasa kepada APRIADI HERU, SH, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Juli 2021 yang telah di daftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 19 Juli 2021 dengan register Nomor : 545/ SK.Pdt /2021/PN.Mtr ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuki HIRAS SITANGGANG, SH. MM. Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram, sebagai



Mediator berdasarkan penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 140/Pdt.G/2020/PN.Mtr. tertanggal 22 Juni 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Juni 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Pelawan tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa Terlawan telah mengajukan tangkisan/eksepsi dan jawaban terhadap gugatan Pelawan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

A. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK UNTUK MENGGUGAT (DISKUALIFIKASI IN PERSON)

1. Bahwa antara **PELAWAN** dengan **TERLAWAN** sama sekali **tidak** memiliki hubungan hukum maupun perjanjian apapun, sehingga **PELAWAN** tidak mempunyai hak untuk menggugat **TERLAWAN** dan sangat keliru dalam mengajukan gugatan *a quo* terhadap **TERLAWAN**
2. Bahwa **TERLAWAN** dalam perkara perlawanan ini hanya berkedudukan sebagai pihak pembeli atas obyek agunan yang dilakukan lelang oleh **KPKNL MATARAM dan PT BANK BNI SYARIAH**;
3. Bahwa **TERLAWAN** sama sekali tidak mengetahui atas duduk permasalahan yang terjadi antara **PELAWAN** dengan **PT BANK BNI SYARIAH**.
4. Bahwa hal tersebut telah dipertegas dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:
 - a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 menyatakan bahwa:

*“Syarat materiil dari pada gugatan untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah **adanya perselisihan hukum antara kedua pihak**”;*
 - b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973 menyatakan bahwa:

Halaman 6 dari 27 Putusan No. 140/Pdt.G/2021/PN.Mtr



“Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

- c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa :

“Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

5. Bahwa dikarenakan antara **PELAWAN** dan **TERLAWAN** tidak memiliki hubungan hukum apapun, sehingga **PELAWAN** tidak mempunyai hak untuk mengajukan perlawanan kepada **TERRLAWAN** dan cukup patut dan beralasan gugatan perlawanan yang diajukan oleh **PELAWAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet onvankelijke verklaard*).
6. Bahwa berdasarkan argumentasi yuridis tersebut di atas, jelas Gugatan Perlawanan **PELAWAN** kepada **TERLAWAN** tidak sesuai dengan syarat formal suatu gugatan, maka dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 5 ayat 2 Undang- Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yakni mengenai Asas Peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, **maka eksepsi TERLAWAN** beralasan untuk diterima, oleh karenanya **GUGATAN PELAWAN HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA** (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. EKSEPSI KEWENANGAN MENGADILI (KOMPETENCY ABSOLUTE)

1. Bahwa setelah **TERLAWAN** cermati terhadap gugatan perlawanan yang diajukan oleh **PELAWAN**, obyek sengketa perkara aquo yaitu SHM No. 1182 an. Asrita Selvy Dely dengan luas 156 M2, dan obyek sengketa tersebut dahulunya merupakan obyek jaminan hak tanggungan yang dikuasai oleh **PT Bank BNI Syariah**. Dikarenakan **PT Bank BNI Syariah** merupakan bank syariah maka sudah sepatutnya berdasarkan hukum yang berlaku penyelesaian sengketa tersebut dilakukan di Pengadilan Agama setempat.
2. Bahwa apa yang didalilkan oleh **PELAWAN** terkait perkara *a quo* merupakan sengketa ekonomi syariah karena didasarkan pada



prinsip-prinsip hukum syariah, sehingga merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Agama sebagaimana diatur dalam Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

3. Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, menegaskan:

“yang menjadi kewenangan dari pengadilan agama adalah perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: a. Perkawinan b. Waris c. Wasiat, d. Hibah e. Wakaf f. Zakat g. Infaq Shadaqoh h. Ekonomi Syari’ah.”

Dengan demikian tidak beralasan hukum apabila **PELAWAN** mengajukan sengketa/permasalahan tentang ekonomi syari’ah dalam perkara ini kepada Pengadilan Negeri Mataram.

4. Mengenai kewenangan mengadili ini Pasal 132 Rv menegaskan:

“Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang”.

5. Berdasarkan argumentasi yuridis tersebut di atas dan pokok perkara yang diajukan oleh **PELAWAN**, maka Pengadilan Negeri Mataram demi hukum harus menyatakan diri **TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA a quo**.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa **TERLAWAN** dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan **PELAWAN** dalam **PERLAWANANNYA**, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh **TERLAWAN**. Bahwa dalil-dalil **TERLAWAN** yang telah digunakan dalam **EKSEPSI** dengan ini **SECARA MUTATIS MUTANDIS BERLAKU** dan **DINYATAKAN KEMBALI DALAM POKOK PERKARA** sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam **POKOK PERKARA** ini:

1. Bahwa dalil Gugatan **PELAWAN** dalam posita angka 1 s.d 5 yang pada intinya menjelaskan tentang hubungan antara **PELAWAN** dengan **PT**



BANK BNI SYARIAH MATARAM terkait perjanjian kredit murabahah dengan jaminan SHGB 1785 atas nama Irawadi SE dan SHM No 1182 atas nama Asrita Selvy, kemudian menjelaskan mengenai upaya lelang yang dilakukan oleh **PT BANK BNI SYARIAH** atas obyek jaminan diatas serta permohonan **PELAWAN** perihal bebas margin kepada **PT BANK BNI SYARIAH** merupakan dalil yang tidak tepat dan keliru.

2. Bahwa pada faktanya, **TERLAWAN** sama sekali tidak mengetahui secara langsung maupun tidak langsung atas hubungan kredit antara **PELAWAN** dengan **PT BANK BNI SYARIAH**;
3. Lebih lanjut, **TERLAWAN** sama sekali tidak terlibat juga atas upaya hukum lelang yang ditempuh oleh **PT BANK BNI SYARIAH**, maka sangatlah keliru **PELAWAN** mengajukan perlawanan kepada **TERLAWAN** yang notabeneanya tidak mengetahui duduk awal permasalahan tersebut.
4. Bahwa pada faktanya **TERLAWAN** memperoleh obyek sengketa berupa **SHM No. 1182 atas nama Arsita Selvy** tersebut dengan cara yang sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Pada fakta hukumnya **TERLAWAN** mengikuti pelelangan yang dilakukan **KPKNL MATARAM** berdasarkan pengumuman pelelangan yang terdapat di media cetak massa/Koran Radar Lombok pada tanggal 12 Agustus 2020 dan Koran Radar Lombok pada tanggal 27 Agustus 2020. Atas pengumuman pelelangan di Media Massa tersebut, **TERLAWAN** mengikuti proses lelang yang telah ditetapkan oleh **KPKNL MATARAM**.
5. Berdasarkan fakta diatas maka **TERLAWAN** dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan patut dilindungi oleh hukum, sebagaimana dipertegas didalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 menjelaskan sebagai berikut:
 - a. **Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:**
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;



- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Bahwa terhadap syarat a dan b diatas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya tidak boleh hanya satu saja.

6. Kemudian lebih lanjut didalam [Surat Edaran Mahkamah Agung \(SEMA\) No. 7 tahun 2012](#). Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”

“Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”

7. Berdasarkan pada fakta hukum tersebut sudah seharusnya pihak Pembeli dhi. **TERLAWAN merupakan Pembeli yang sah dan beritikad baik dan**



menurut Surat Edaran Mahkamah Agung diatas haruslah dilindungi oleh hukum.

8. Lebih lanjut didalam Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213.PMK06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menegaskan: *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"*
Dan didalam PMK Nomor 213.PMK06/2020 halaman 153 juga menegaskan:
"Barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak dan tanggungan Pembeli dan harus dengan segera mengurus barang tersebut."
Lebih lanjut hal tersebut dipertegas didalam Salinan Risalah lelang Nomor 209/67/2020 tgl 10 September 2020 menegaskan bahwa **TERLAWAN** adalah pembeli/pemenang lelang yang sah atas obyek lelang di. obyek sengketa SHM No. 1182;
9. Bahwa berdasarkan fakta dan dasar hukum diatas, maka sudah sepatutnya dan demi hukum **TERLAWAN** selaku Pembeli dan Pemenang Lelang atas obyek tersebut berhak untuk menguasai obyek lelang berupa SHM Nomor 1182
10. Bahwa dalil gugatan perlawanan **PELAWAN** dalam posita angka 6 yang pada intinya menyebutkan bahwa *"...Namun terhadap hal tersebut Terlawan menolak atas permintaan Pelawan, secara diam-diam dan siasat licik..."* merupakan dalil yang tidak tepat.
11. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum point 4, 5, 6, 7, 8 dan 9 dalam jawaban ini, Terlawan telah melakukan pembelian obyek SHM 1182 tersebut secara sah menurut hukum yang berlaku yang dilakukan oleh **KPKNL MATARAM**. Terkait dengan pembelian secara kredit melalui **PT BANK BNI SYARIAH Cabang Mataram**, dapat **TERLAWAN** tegaskan tidak ada satupun larangan bagi calon pembeli obyek lelang melakukan pembelian dengan cara kredit. Dengan demikian maka sah saja pembelian obyek SHM No. 1182 tersebut melalui kredit di **PT BANK BNI SYARIAH Cabang Mataram**
12. Bahwa pada faktanya, setelah **TERLAWAN** ditetapkan oleh **KPKNL Mataram sebagai pemenang atas lelang obyek hak tanggungan tersebut**, **PELAWAN** tidak dengan sukarela melakukan pengosongan jaminan, maka atas perintah yang telah ditetapkan didalam **RISALAH LELANG NO. 209/67/2020 tgl 10 September 2020** yang berbunyi:



"Apabila pengosongan bangunan tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan perundang-undangan dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan Setempat untuk pengosongannya".

Bahwa berdasarkan dasar hukum tersebut maka **TERLAWAN** selaku pembeli sekaligus pemenang lelang berhak untuk mengajukan pengosongan obyek SHM 1182 kepada Pengadilan Setempat.

13. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dan tegas bahwasanya Gugatan Perlawanan dari **PELAWAN** kepada **TERLAWAN** sama sekali tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan fakta dan bukti yang sebenarnya. Maka sudah sepantasnya jika Majelis Hakim yang terhormat berkenan menolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan **gugatan a quo tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)**.

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi **TERLAWAN** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang dalam memeriksa dan mengadili perkara ini seluruhnya;
3. Menolak **PERLAWANAN PELAWAN** atau setidaknya menyatakan **PERLAWANAN** tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Perlawanan seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Perlawanan **PELAWAN** tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).
2. Menolak menyatakan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan berupa SHM No. 1182 atas nama Asrita Selvy Dely, SE harus ditolak untuk dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Mataram;
3. Menyatakan **TERLAWAN** merupakan Pembeli/Pemenang lelang yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum;
4. Menyatakan **TERLAWAN** merupakan pihak yang memiliki hak dalam penguasaan obyek lelang tersebut;
5. Menyatakan **PELAWAN** adalah **PELAWAN** yang tidak benar dan beritikad buruk.
6. Menyatakan **TERLAWAN** adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum.
7. Menghukum **PELAWAN** untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini.
8. Menghukum **PELAWAN** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul



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

Menimbang, bahwa Pihak Pelawan terhadap eksepsi dan jawaban dari Terlawan tersebut telah mengajukan Repliknya tertanggal 15 Juli 2021 dan Terlawan telah mengajukan duplik tanggal 22 Juli 2021:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang kewenangan mengadili yang diajukan oleh Terlawan tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 29 Juli 2021, yang pada pokoknya memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Terlawan tersebut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Mataram berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggungkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil gugatannya Pelawan telah mengajukan 16 (enam belas) bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya kecuali surat P.1, 2, 4, 5, dan 13, merupakan foto copy dari foto copy sebagai berikut :

1. Foto copy Akad Pembiayaan Murabahah No. 00006/870/06/2018/07B tanggal 11 Juli 2018, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Akad Pembiayaan Murabahah No. 00006/870/06/2018/07A tanggal 11 Juli 2018, diberi tanda P.2 ;
3. Foto copy Surat Permohonan berkas tertanggal 09 Juni 2021, diberi tanda P.3 ;
4. Foto copy Akad Pembiayaan Murabahah No. 00006/870/06/2018/07B tanggal 11 Juli 2018, diberi tanda P.4 ;
5. Foto copy Akad Pembiayaan Murabahah No. 00006/870/06/2018/07A tanggal 11 Juli 2018, diberi tanda P.5 ;
6. Foto copy Surat Permohonan Berkas Margin Denda dan ongkos lainnya tertanggal 29 Juli 2020, diberi tanda P.6 ;



7. Foto copy Surat Permohonan Berkas Margin Denda dan ongkos lainnya tertanggal 25 Agustus 2020, diberi tanda P.7 ;
8. Foto copy Surat dari Bank BNI Syariah / Bank Sayriah Indonesia tanggal 2 September 2020 No. KC/870-00/700/09/2020, diberi tanda P.8 ;
9. Foto copy Surat Permohonan Berkas Margin Denda dan ongkos lainnya tertanggal 11 Nopember 2020, diberi tanda P.9 ;
10. Foto copy Bank BNI Syariah / Bank Sayriah Indonesia tanggal 8 Desember 2020 No. KC/870-00/700/09/2020, diberi tanda P.10;
11. Foto copy Relas Panggilan No. 392/Pdt.G/PA.Mtr tanggal 7 Juli 2021, diberi tanda P.11;
12. Foto copy Surat Gugatan Wanprestasi Terhadap Lelang sepihak melalui KPKNL Surat Lelang No. 8S-399/WKN. 14/KNL.30/2020 tanggal 20 Mei 2021 diberi tanda P.12;
13. Foto copy Sertifikat Hak Milik atas nama ASRITA SELVY DELTY, Sarjana Ekonomi Nomor 1182 tanggal 18-01-2012, diberi tanda P.13;
14. Foto copy SPPT atas nama wajib Pajak ASRITA SELVY DELTY, Sarjana Ekonomi tahun 2019 dan tahun 2021, diberi tanda P.14;
15. Foto copy KTP atas nama IRAWADI, diberi tanda P.15;
16. Foto copy KTP atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE diberi tanda P.16;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan 2 (dua) orang Saksi dalam mempertahankan dalil-dalil gugatannya dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Saksi 1 ISTIANINGSIH :

- Bahwa Usaha pelawan sekarang sedang kolep sejak adanya bencana alam gempa bumi dan sekarang pandemic covid 19 ;
- Bahwa masalah hutang Pelawan di Bank saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tahu usahanya Pelawan tidak jalan karena saksi pernah dimintai tolong untuk menjual asetnya ;
- Bahwa saksi dimintai tolong menjual asetnya Pelawan sebelum ada lelang dari Bank, kemudian Ibu Muthi'ah berniat membeli toko Pelawan yang ada di Gunungsari ;



- Bahwa pada saat saksi diminta untuk menawarkan asset Pelawan tersebut belum ada peminatnya ;
- Bahwa saksi tahu kemudian bu Muthi'ah sebagai pemenang lelang dengan cara mencicil di Bank ;
- Bahwa sekarang toko tersebut masih dikuasi oleh Pelawan;
- Bahwa toko itu sekarang sudah dilelang oleh Bank dan Bu Muthi'ah sebagai pemenangnya ;
- Bahwa mengenai luas dan batas toko yang dilelang itu saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu usahanya pak Irawadi kolep sejak ada bencana alam gempa bumi dan covid 19;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Bu Muthi'ah hanya satu kali saja ;
- Bahwa pada saat saksi dimintai tolong untuk menjual toko tersebut usahanya pak Irawadi sudah kolep ;
- Bahwa mengenai sertifikatnya sudah dibalik nama saksi tidak tahu ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan

Saksi 2. **AHMAD MUSAFK :**

- Bahwa saksi tahu masalah lelang toko air kemasan di gunungsari;
- Bahwa toko tersebut di jaminkan di Bank BNI Syariah ;
- Bahwa saksi tahu hutang Pelawan karena dia sering cerita kepada saksi kalau sudah tidak mampu lagi membayarkan cicilan di Bank karena saat ini ekonomi terpuruk ;
- Bahwa saksi juga tahu kalau Pelawan ada teguran dari Bank masalah angsuran karena Pelawan cerita ;
- Bahwa waktu lelang dilaksanakan saksi tahu dan sebelum lelang dilaksanakan Pelawan pernah mengajukan surat di kepada pihak Bank agar pinjamannya dapat dibayar pokoknya saja ;
- Bahwa Pelawan mengajukan surat sebanyak 2 kali akan tetapi oleh pihak bank obyek jaminan sudah dilelang;



- Bahwa Pelawan tidak bisa mengangsur hutangnya di Bank karena usahanya pak Irawadi /Pelawan kolep sejak ada bencana alam gempa bumi dan covid 19;
- Bahwa pemenang lelangnya adalah Hj. Muthi'ah;
- Bahwa tTerdapat masalah ini Pelawan juga mengajukan gugatan di Pengadilan Agama Mataram;
- Bahwa mengenai jumlah hutangnya Pelawan di Bank saksi tidak tahu tapi obyek jaminannya saksi atahu yaitu ada 2 lokasi;
- Bahwa berapa Pelawan harus menyetor ke Bank saksi juga tidak mengetahui karena Pelawan hanya cerita sama saksi tidak bisa bayar setoran ;
- Bahwa lelang duluan baru Pelawan mengajukan gugatan di Pengadilan Agama ;
- Bahwa yang menguasai fisik jamain masih Pelawan;
- Bahwa saksi tahu Pelawan pernah menerimasurat untuk keluar dari obyek jaminan ;
- Bahwa Saksi tahu usahanya pak Irawadi /Pelawan kolep sejak ada bencana alam gempa bumi dan covid 19;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Terlawan mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat T.1, dan T-2, merupakan foto copy dari foto copy, sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1182 atan nama HJ. MUTHI'AH,, diberi tanda T- 1;
2. Foto copy Akad Pembiayaan Murabahah antara Bank Syariah dengan H.L.Wirawan SriGede, diberi tanda T-2;
3. Foto copy Slip Setoran Tunai BNI Syariah tanggal 10 Desember 2020, diberi tanda T-3;
4. Foto copy Permintaan Pengosongan Obyek tanah dan Bangunan, diberi tanda T-4;



Menimbang, bahwa Terlawan juga mengajukan 1 (satu) orang saksi dalam mempertahankan dalil bantahannya, saksi mana memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi : **MUH. ALPAN HASRI**

- Bahwa Saksi kenal dengan pelawan karena dia sebagai nasabah saksi sejak tahun 2017 kemudian pada tahun 2018 Pelwan mengajukan pembiayaan senilai Rp. 335.733.600 selama 48 bulan ;
- Bahwa pada saat itu yang dijaminan adalah sertifikat Hak Milik No. 156 dan sertifikat Hak Milik No. 1128 ;
- Bahwa selain itu juga ada jaminan berupa tanah dan toko di bertais berupa SHBG No. 185 ;
- Bahwa yang terkait dengan perkara ini adalah jaminan berupa SHM No. 1128 ;
- Bahwa setoran permulaan itu saksi lupa karena Pelawan ada menunggak setelah 2 bulan baru kemudian saksi tangani ;
- Bahwa alasan Pelawan tidak bisa membayar angsuran karena usahanya macet yang disebabkan oleh gempa bumi, dan pandemi Covid 19 ;
- Bahwa pada saat Pelawan menunggak sudah mendapat pengurangan dari bank karena Pelawan ada mengajukan permohonan untuk diberikan keringan menyeter terkait dengan biaya denda, margin ;
- Bahwa Permohon Pelawan dikabulkan dari angsuran Rp.14.000.000. menjadi Rp. 4.000.000. akan tetapi Pelawan/pak Irawadi tidak bisa membayarnya ;
- Bahwa setelah nasabah tidak juga biasa membayar angsuran dari pihak Bank mengadakan Cek banking ternyata Pelawan /pak Irawadi ada pinjaman di Bank lain seperti di BRI sejumlah Rp. 200. 000.000. dan di BPR ada pinjaman sejumlah Rp. 350.000.000.
- Bahwa setelah pak Irawadi telah diberikan keringan akan tetapi tidak juga bisa membayar kemudian pak Irawadi mengajukan permohonan keringan yang kedua akan tetapi ditolak oleh Bank;

Halaman 17 dari 27 Putusan No. 140/Pdt.G/2021/PN.Mtr



- Bahwa setelah pak Irawadi tidak bisa mengangsur kemudian dia minta agar jaminan dijual bersama akan tetapi tidak ada titik temu yang akhirnya barang jaminan dilelang ;
- Bahwa nilai asset yang jual Rp. 500.000.000 sedang hutang yang harus dilunasi Rp. 734.531.769 jadi masih ada kekuarangan dengan lelang tersebut ;
- Bahwa barang jaminan yang dilelang adalah toko yang ada di Gunungsari SHM No. 1128 ;
- Bahwa dari lelang tersebut hutang pak Irawadi belum bisa ditutupi;
- Bahwa pemenang lelang adalah Hj. Muthi'ah;
- Bahwa untuk asset yang satunya belum dilelang;
- Bahwa hasil lelang dari SHM 1128 sebesar Rp. 550.000.000;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa kepada para pihak Majelis Hakim telah memberikan kesempatan mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 02 September 2021 akan tetapi Pelawan tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang bahwa akhirnya kedua belah pihak baik Pelawan maupun Terlawan menyatakan cukup dan tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan memohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara persidangan dianggap telah termuat dan telah turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Terlawan dalam eksepsinya menyatakan pada pokoknya sebagai berikut :

- A. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK UNTUK MENGGUGAT (DISKUALIFIKASI IN PERSON) dengan alasan** bahwa antara

Halaman 18 dari 27 Putusan No. 140/Pdt.G/2021/PN.Mtr



PELAWAN dengan **TERLAWAN** sama sekali **tidak** memiliki hubungan hukum maupun perjanjian apapun, sehingga **PELAWAN** tidak mempunyai hak untuk menggugat **TERLAWAN** ;

B. EKSEPSI KEWENANGAN MENGADILI (KOMPETENCY ABSOLUTE)

dengan alasan karena obyek sengketa perkara aquo yaitu SHM No. 1182 an. Asrita Selvy Dely dengan luas 156 M2, dan obyek sengketa tersebut dahulunya merupakan obyek jaminan hak tanggungan yang dikuasai oleh **PT Bank BNI Syariah**. Dikarenakan **PT Bank BNI Syariah** merupakan bank syariah maka penyelesaian sengketa tersebut dilakukan di Pengadilan Agama ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan Majelis akan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Terlawan pada huruf A tersebut di atas menurut hemat Majelis Hakim setelah membaca dan mencermati gugatan Pelawan sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan, Pelawan mempunyai hak/ *legal standing* dalam mengajukan gugatan ini dengan dasar alas-alas hak yang dimiliki Pelawan, yang merasa dirugikan obyek sengketa mau di eksekusi dengan demikian Pelawan mempunyai hak mengajukan perlawanan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian keberatan Terlawan pada huruf A tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Terlawan pada huruf B menurut hemat Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lagi karena telah diputus dalam putusan sela pada tanggal 29 Juli 2021, oleh karenanya eksepsi tersebut harus ditolak pula ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis berkesimpulan bahwa **eksepsi Terlawan haruslah ditolak seluruhnya** ;

DALAM POKOK PERKARA



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

Menimbang, bahwa dalil gugatan Pelawan pada pokoknya adalah keberatan atas lelang eksekusi hak tanggungan satu unit tanah & bangunan dengan luas tanah 156 m2 dan luas bangunan 135 m2 dengan alamat di Jalan Pariwisata Gunungsari Kelurahan Gunungsari Kecamatan Gunung sari dengan bukti kepemilikan SHM No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. karena sangat dirugikan Pelawan ;

Menimbang, bahwa Terlawan dalam dalilnya pada pokoknya mendapat tanah dan hak eksekusi karena sebagai pemenang lelang dari KPKNL Mataram terkait kredit di PT BANK BNI SYARIAH Cabang Mataram;

Menimbang, oleh karena kedua belah pihak masing-masing mengajukan dalil maka menurut Hukum sesuai dengan Pasal 283 R.Bg Pelawan dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya dan begitu juga sebaliknya Terlawan diberikan hak untuk membuktikan dalil bantahannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Pelawan di persidangan telah mengajukan alat bukti berupa surat yang telah diberi tanda P.1 sampai dengan P.16 dan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama ISTIANINGSIH dan AHMAD MUSAFK ;

Menimbang, bahwa sebaliknya Terlawan untuk membuktikan dalil bantahannya di persidangan masing-masing telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi tanda T.1, sampai dengan T.4 dan 1 (satu) orang saksi yaitu MUH. ALPAN HASRI;

Menimbang, bahwa Pelawan dalam gugatannya mendalilkan bahwa menolak atas lelang eksekusi hak tanggungan terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan luas tanah 156 m2 dan luas bangunan 135 m2 dengan alamat di Jalan Pariwisata Gunungsari Kelurahan Gunungsari Kecamatan Gunung sari dengan bukti kepemilikan SHM No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. karena sangat merugikan Pelawan dan sebaliknya Terlawan membantah dalil gugatan Pelawan dengan mengajukan bantahan bahwa Terlawan memperoleh obyek sengketa berupa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 1182 atas nama Arsita Selvy tersebut dengan cara yang sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. yaitu mengikuti pelelangan berdasarkan pengumuman pelelangan yang terdapat di media cetak massa/Koran Radar Lombok pada tanggal 12 Agustus 2020 dan pada tanggal 27 Agustus 2020 yang telah ditetapkan oleh KPKNL MATARAM;

Menimbang, bahwa terhadap hal ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dengan berdasarkan kepada alat-alat bukti yang diajukan baik oleh pihak Pelawan maupun pihak Terlawan ;

Menimbang, bahwa alat bukti P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, P.9 dan P.10 merupakan surat-surat yang dikeluarkan maupun yang ditujukan kepada Bank BNI Syariah / Bank Sayriah Indonesia berkaitan dengan kredit Pelawan pada Bank BNI Syariah / Bank Sayriah Indonesia tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan menelaah isi dari bukti surat bertanda P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, P.9 dan P.10 tersebut menunjukkan antara Pelawan Irawadi dengan pihak Bank BNI Syariah / Bank Sayriah Indonesia telah terjadi hubungan kredit dimana dalam surat tersebut dapat disimpulkan bahwa Pelawan Irawadi tidak dapat membayar hutangnya kepada pihak BNI Syariah / Bank Sayriah Indonesia, bukti ini setelah dihubungkan dengan dalil Pelawan dalam gugatannya sangat bertentangan yang menyatakan keberatannya atas eksekusi lelang tersebut karena sebagaimana fakta selama persidangan bahwa terhadap hutangnya Pelawan tidak bisa membayarnya walaupun telah diberikan keringanan dari angsuran yang seharusnya dibayar oleh Pelawan dan obyek jaminan telah dikuasi oleh Terlawan berdasarkan lelang eksekusi;

Menimbang, bahwa alat bukti P.11 yaitu berupa Relas Panggilan sidang No. 392/Pdt.G/PA.Mtr tanggal 7 Juli 2021 yang ditujukan kepada Pelawan dan P.12 yaitu Surat Gugatan Wanprestasi Terhadap Lelang sepihak melalui KPKNL Surat Lelang No. 8S-399/WKN. 14/KNL.30/2020 tanggal 20 Mei 2021 kepada pihak BNI Syariah yang diajukan di Pengadilan Agama Mataram, hal ini tidak ada kaitannya dengan dalil Pelawan yang menyatakan keberatannya atas eksekusi lelang tersebut, dimana bukti P.11 dan P.12 tersebut sama sekali tidak ada hubungannya dengan dalil Pelawan;

Halaman 21 dari 27 Putusan No. 140/Pdt.G/2021/PN.Mtr

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 alat bukti P.13 berupa Sertifikat Hak Milik atas nama ASRITA SELVY DELTY, Sarjana Ekonomi Nomor 1182 tanggal 18-01-2012, bukti ini merupakan bukti kepemilikan Pelawan atas obyek jaminan dulunya sebelum dilakukan lelang oleh pihak bank, akan tetapi setelah dicermati bukti ini tidak dapat mendukung dalil gugatan Pelawan karena faktanya bahwa obyek jaminan telah dikuasai dan dibalik nama ke atas nama Terlawan berdasarkan Risalah lelang Nomor 209/67/2020 tgl 10 September 2020 karena Terlawan sebagai pemenang lelang, sehingga menurut Majelis Hakim bukti surat tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian ;

Menimbang, bahwa alat bukti bertanda P.14 berupa SPPT atas nama wajib Pajak ASRITA SELVY DELTY, Sarjana Ekonomi tahun 2019 dan tahun 2021, hal ini merupakan bukti wajib pajak, bukan merupakan hak kepemilikan;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda P.15 dan P.16 yang merupakan KTP atas nama IRAWADI Pelawan dan KTP atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE isteri Pelawan, hal ini hanya menunjukkan identitas dan tempat kediaman Pelawan dan istrinya, sehingga menurut Majelis Hakim tidak ada kaitannya dengan dalil Pelawan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Pelawan yang bernama ISTIANINGSIH pada pokoknya menerangkan sebagai berikut bahwa saksi tahu usaha pelawan sekarang sedang kolep sejak adanya bencana alam gempa bumi dan sekarang pandemi covid 19, bahwa saksi tahu usahanya Pelawan tidak jalan karena saksi pernah dimintai tolong untuk menjualkan asetnya sebelum ada lelang dari Bank, kemudian Ibu Muthi'ah berniat membeli toko Pelawan yang ada di Gunungsari bahwa pada saat saksi diminta untuk menawarkan aset Pelawan tersebut belum ada peminatnya, bahwa kemudian Bu Muthi'ah sebagai pemenang lelang dengan cara mencicil di Bank, bahwa toko itu sekarang sudah dilelang oleh Bank dan Bu Muthi'ah sebagai pemenangnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Pelawan yang bernama AHMAD MUSAFK pada pokoknya menerangkan sebagai berikut bahwa saksi tahu masalah lelang toko air kemasan di gunungsari dimana



Toko tersebut di jaminkan di Bank BNI Syariah oleh Pelawan, bahwa saksi tahu hutang Pelawan karena dia sering cerita kepada saksi a kalau sudah tidak mampu lagi membayaran cicilan di Bank karena saat ini ekonominya terpuruk, bahwa saksi juga tahu kalau Pelawan ada teguran dari Bank masalah angsuran yang belum dibayar, bahwa saksi tahu Pelawan tidak bisa mengangsur hutangnya di Bank karena usahanya pak Irawadi /Pelawan kolep sejak ada bencana alam gempa bumi dan covid 19, bahwa saksi tahu toko tersebut telah dilelang dan pemenang lelang adalah Hj. Muthi'ah, bahwa terhadap masalah ini Pelawan juga mengajukan gugatan di Pengadilan Agama Mataram;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi Pelawan tersebut menunjukkan bahwa Pelawan tidak mampu membayar hutangnya di Bank BNI Syariah walupun sudah diberikan keringanan oleh Bank, tetapi tidak mampu melunasi hutangnya tersebut, dan Pelawan masih mempunyai tunggakan kepada Bank BNI Syariah Mataram dan benar obyek jaminan telah dilakukan pelelangan dan yang menang adalah Terlawan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Terlawan telah mengajukan bukti surat berupa tanda T.1 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1182 atas nama HJ. MUTHI'AH (Terlawan), hal ini membuktikan telah terjadi peralihan penguasaan obyek jaminan antara pemilik yang semula atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE (Istri Pelawan) kepada HJ. MUTHI'AH, berdasarkan lelang ;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T.2 yaitu Akad Pembiayaan Murabahah antara Bank Syariah dengan H.L.Wirawan Sri Gede, T.3 Slip Setoran Tunai BNI Syariah tanggal 10 Desember 2020 hal ini menunjukkan bahwa setelah HJ. MUTHI'AH sebagai pemenang lelang melalui Akad Pembiayaan Murabahah antara Bank Syariah dengan H.L.Wirawan Sri Gede (suami Terlawan) yang selanjutnya dilakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1182 menjadi atas nama HJ. MUTHI'AH;

menimbang, bahwa T.4 berupa surat Permintaan Pengosongan Obyek tanah dan Bangunan, hal ini menunjukkan bahwa setelah Terlawan sebagai pemenang lelang yang berhak atas obyek jaman, Pelawan diminta agar segera mengosongkan obyek jaminan secara sukarela ;



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Terlawan yang bernama MUH. ALPAN HASRI pada pokoknya menerangkan sebagai berikut bahwa saksi kenal dengan pelawan karena dia sebagai nasabah saksi sejak tahun 2017 kemudian pada tahun 2018 Pelawan mengajukan pembiayaan senilai Rp. 335.733.600 selama 48 bulan, pada saat itu yang dijamin adalah sertifikat Hak Milik No. 156 dan sertifikat Hak Milik No. 1128 dan selain itu juga ada jaminan berupa tanah dan toko di bertais berupa SHBG No. 185, bahwa terkait dengan perkara ini adalah jaminan berupa SHM No. 1128, bahwa setelah Pelawan menunggak selama 2 bulan baru kemudian saksi menangani, bahwa saksi tahu alasan Pelawan tidak bisa membayar angsuran karena usahanya macet yang disebabkan oleh gempa bumi, dan pandemi Covid 19, bahwa atas tunggakan Pelawan tersebut sudah mendapat pengurangan dari bank karena Pelawan ada mengajukan permohonan untuk diberikan keringan menyeter terkait dengan biaya denda, margin dari angsuran Rp.14.000.000. perbulan menjadi Rp. 4.000.000.perbulan akan tetapi Pelawan/pak Irawadi tidak bisa membayarnya, bahwa setelah Cek banking ternyata Pelawan /pak Irawadi ada pinjaman di Bank lain seperti di BRI sejumlah Rp. 200.000.000. dan di BPR ada pinjaman sejumlah Rp. 350.000.000. bahwa setelah pak Irawadi telah diberikan keringan akan tetapi tidak juga bisa membayar kemudian pak Irawadi mengajukan permohonan keringan yang kedua akan tetapi ditolak oleh Bank, bahwa sekarang obyek jaminan telah dilelang, bahwa nilai asset yang jual Rp. 500.000.000 sedang hutang yang harus dilunasi Rp. 734.531.769 jadi masih ada kekuarangan dengan lelang tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pelawan dan meneliti serta mempertimbangkan alat bukti surat yang diajukan oleh Pelawan, Majelis Hakim tidak menemukan fakta yang dapat diambil kesimpulan bahwa benar dalil-dalil gugatan Pelawan yang menyebutkan bahwa eksekusi lelang atas obyek jaminan tersebut merupakan lelang sepihak dengan tanpa diketahui oleh Pelawan ;

Menimbang, bahwa menyangkut pelaksanaasn lelang menurut Pelawan menyatakan tidak mengetahui hal tersebut sehingga Pelawan



merasa sangat dirugikan berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan dari keterangan saksi Pelawan yang bernama AHMAD MUSAFK menerangkan dipersidangan bahwa saksi tahu toko tersebut telah dilelang dan pemenang lelang adalah Hj. Muthi'ah, jika dihubungkan dengan bukti surat bertanda T.4 yang diajukan oleh Terlawan bahwa benar obyek jaminan telah dilelang dan Pelawan diminta untuk segera mengosongkan ;

Menimbang, bahwa Terlawan mendapatkan obyek sengketa berdasarkan hasil lelang yang diajukan oleh KPKNL Surat lelang No. 8S-399/WKN. 14/KNL.30/2020 tanggal 20 Mei 2021 kepada pihak BNI Syariah yang dimenangkan oleh Terlawan sehingga Terlawan pihak yang benar dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebaliknya dari bukti surat yang diajukan oleh Terlawan, Majelis berkesimpulan Terlawan telah berhasil mematahkan dalil-dalil gugatan Pelawan dan Terlawan telah berhasil membuktikan dalil-dalil bantahannya sebagaimana telah Majelis pertimbangkan di atas, bahwa objek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1182 atas nama HJ. MUTHI'AH (terlawan) yang diperoleh berdasarkan lelang yang kemudian pembayarannya melalui akad Pembiayaan Murabahah antara Bank Syariah dan Terlawan, sehingga sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1182 tersebut sah menjadi milik Terlawan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil perlawanannya, oleh karena itu perlawan Pelawan haruslah ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan ditolak seluruhnya dan berada di pihak yang kalah dalam perkara ini maka dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Mengingat pasal-pasal serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dalam perkara ini ;



M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Terlawan ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya ;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.455.000.- (empat ratus lima puluh lima ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Selasa tanggal 21 Setember 2021, oleh kami; Muslih Harsono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hiras sitanggang, S.H., M.M., dan Mahyudin Igo, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Kamis 23 September 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketudengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, I Putu Suryawan, S.H, Panitera Pengganti, Pelawan dan Kuasa Terlawan ;

Hakim Ketua.

Muslih Harsono, SH., MH.

Hakim Anggota

Hakim Anggota

Hiras sitanggang,SH.,MM.

Mahyudin Igo, SH.

Panitera Pengganti,

I PUTU SURYAWAN, S.H.

Halaman 26 dari 27 Putusan No. 140/Pdt.G/2021/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp.	10.000,-
2. Redaksi	: Rp.	10.000,-
3. Sumpah	: Rp.	10.000,-
4. Proses	: Rp.	75.000,-
5. PNPB	: Rp.	50.000,-
6. Panggilan	: Rp.	300.000,-

J u m l a h : Rp 455.000.- (empat ratus lima puluh lima ribu rupiah) ;