



PUTUSAN SELA

Nomor : 106/Pdt.Bth/2021/PN.Smr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut, dalam perkara antara :

Nama : HANG HUANG, SE  
Umur : 37 Tahun  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat : Jl. Sultan Hasanuddin RT. 009, Kel. Baqa, Kec. Samarinda Seberang, Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada SUJIONO, S.H., M.H., HENDRA L. DON, S.H., M.H dan HANDOKO YULIKO EFENDI, S.H; Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "SUJIONO, SH., MH & Associates", berkedudukan di Jalan Bengkuring Raya A. 10, Sempaja Kota Samarinda propinsi Kalimantan Timur, Hp. 085250000236. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juni 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tertanggal 9 Juni 2021 Nomor W18-U1/672/HK.02.1/VI/2021, selanjutnya disebut sebagai PELAWAN.;

Melawan

1. **Sdr. FUSANTO WIJAYA** beralamat di Yellow Mart Jl. Bung Tomo no. 08 Sei Keledang Kec. Samarinda Seberang Kota Samarinda Kalimantan Timur, **sebagai TERLAWAN;**
2. **PT. Bank Syariah Mandiri Pusat di Jakarta Cq. PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Samarinda** beralamat di Jl. Hasan Basri Pertokoan Merak Indah No. 14Bg Samarinda Propinsi Kaltim, sebagai **TURUT TERLAWAN I;**
3. **Badan Pertanahan Nasional R.I. Cq. badan Pertanahan Nasional Wilayah Kaltim Cq. Kantor Pertanahan Kota Samarinda** beralamat di Jalan HM Ardans (ringroad) Kota Samarinda Propinsi Kaltim sebagai **TURUT TERLAWAN II;**
4. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Samarinda** beralamat di Jalan Yos Sudarso No. 157, Kel. Karang Mumus Kec. Samarinda Kota, Samarinda Provinsi Kalimantan Timur, sebagai **TURUT TERLAWAN III.;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

*Halaman 1 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr*



## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 16 Juni 2021 dalam Register Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PELAWAN adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan terletak di Jl. Bung Tomo Kel. Sungai Keledang Kec. Samarinda seberang Kota Samarinda yaitu Sertipikat Hak milik no.03778/ Sungai Keledang, diuraikan dalam surat ukur nomor 00812/SKL/2015 tertanggal 02 Juli 2015 seluas 250 m<sup>2</sup>, tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda atas nama Hang Huang, SE;
2. Bahwa PELAWAN adalah selaku Debitur pada PT. Bank Syariah Mandiri Pusat di Jakarta Cq. PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Samarinda (TURUT TERLAWAN I) selaku KREDITUR, telah terjalin hubungan keperdataan dalam hal Pemberian Kredit, yakni Surat Sanggup (Aksep/Promes) No. 19/011-3/204/Promes tertanggal 14 Maret 2017, hal mana Perjanjian kredit dimaksud terkait hutang piutang antara PELAWAN dengan TURUT TERLAWAN yang pada pokoknya PELAWAN mendapat pinjaman kredit sehingga atas pinjaman tersebut PELAWAN berhutang total keseluruhan sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
3. Bahwa utang PELAWAN yang harus dibayar kepada TURUT TERLAWAN telah ditentukan oleh TURUT TERLAWAN I yaitu sejumlah Rp. 1.128.135.788,34,-(satu milyar serratus dua puluh delapan juta serratus tiga puluh lima ribu tujuh ratus delapan puluh delapan rupiah tiga puluh empat sen) sebagaimana dalam surat TURUT TERLAWAN I kepada PELAWAN No.22/529-3/ACR BPN tanggal 10 September 2020 dan juga berisi Pemberitahuan Hasil Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Untuk Penyelesaian Kewajiban Pembiayaan a. Hang Huang, SE di Bank Syariah dengan nilai barang agunan terjual lelang Rp.1.678.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) dimana nilai tersebut jauh dibawah harga pasaran;
4. Bahwa dalam Pinjaman Kredit ini diberikan untuk jaminan pelunasan piutang hingga Rp.1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah) yang mana nilai tersebut adalah 50 % dari nilai taksir TURUT TERLAWAN I terhadap Barang Objek Hak Tanggungan milik PELAWAN pada saat pengajuan kredit hal tersebut menunjukkan nilai taksir TURUT TERLAWAN I adalah Rp.3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah) sehingga harga pasar yang

Halaman 2 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr



sebenarnya atas tanah dan bangunan yang menjadi objek hak tanggungan milik PELAWAN pada waktu itu adalah diatas Rp.3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah), sementara harga pembelian PELAWAN tahun 2016 adalah Rp. 3.800.000.000,- (tiga milyar delapan ratus juta rupiah) ;

5. Bahwa Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 36 menyatakan:

**(1) Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:**

**a. penilaian oleh penilai; atau**

**b. penaksiran oleh penaksir/tim penaksir.**

**(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.**

(3) Penaksir/tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.

(4) Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak yang menggunakan Nilai Limit ditetapkan oleh Pemilik Barang.

**(4a) Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai.**

(5) Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

**(6) Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.**

6. Bahwa berdasarkan pasal 36 ayat 6 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karena pelaksanaan lelang obyek objek hak



tanggungannya milik PELAWAN dengan limit Rp.1.678.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh delapan juta rupiah), nilai tersebut diatas Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), maka Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen.

7. Bahwa nilai taksir awal pengajuan kredit TURUT TERLAWAN I adalah Rp.3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah) sehingga harga pasar yang sebenarnya atas tanah dan bangunan yang menjadi objek hak tanggungan milik PELAWAN pada waktu itu adalah diatas Rp.3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah) sementara harga pembelian PELAWAN tahun 2016 adalah Rp. 3.800.000.000,- (tiga milyar delapan ratus juta rupiah) hal ini menunjukkan harga pasar adalah di atas jumlah tersebut atau minimal harga yang patut dan wajar untuk tanah dan bangunan Milik PELAWAN tersebut adalah setidaknya-tidaknya nilai taksir TURUT TERLAWAN I pada saat pengajuan kredit PELAWAN adalah Rp.3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah);
8. Bahwa berdasarkan surat TURUT TERLAWAN I kepada PELAWAN No.22/529-3/ACR BPN tanggal 10 September 2020 dan juga berisi Pemberitahuan Hasil Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Untuk Penyelesaian Kewajiban Pembiayaan a. Hang Huang, SE di Bank Syariah dengan nilai barang agunan terjual lelang Rp.1.678.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh delapan juta rupiah), hal tersebut berarti jauh berada di bawah harga pasar atau harga yang patut dan wajar yang mana seharusnya pelelangan dimulai dengan nilai minimal untuk awal pelelangan Rp.3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah) atau setidaknya-tidaknya Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai independent sesuai pasal 36 ayat 1 jo. Ayat 2 jo. Ayat 4a jo. Ayat 6;
9. Bahwa oleh TURUT TERLAWAN III tanah dan bangunan milik PELAWAN tersebut telah dilakukan pelelangan yang dilaksanakan pada tanggal 14 Januari 2020 dengan harga lelang Rp.1.678.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) yang dimenangkan oleh TERLAWAN ;
10. Bahwa lelang yang dilakukan oleh TURUT TERLAWAN III terhadap tanah PELAWAN dilakukan berdasarkan permintaan TURUT TERLAWAN I dengan harga limit sebesar Rp.1.678.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh delapan juta rupiah);
11. Bahwa TURUT TERLAWAN I dengan menentukan nilai limit lelang sendiri tanpa penilai independent sebesar Rp.1.678.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) terhadap tanah dan



bangunan milik PELAWAN telah melanggar hukum karena nilai limit tersebut lebih kecil dari nilai pasar atau nilai penaksiran awal Kredit sedangkan nilai limit lelang yang ditentukan oleh TURUT TERLAWAN I adalah sebesar Rp.1.678.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh delapan juta rupiah). Nilai limit lelang tersebut lebih kecil dari nilai Pasar atau nilai penaksiran awal Kredit, bahkan Nilai limit lelang tersebut ditetapkan TURUT TERLAWAN I tanpa berdasarkan hasil penilaian dari penilai independent sehingga penentuan nilai limit oleh TURUT TERLAWAN I tidak memenuhi dan melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 36 ayat 1 jo. Ayat 2 jo. Ayat 4a jo. Ayat 6 karena TERLAWAN I telah tidak kompeten dan tidak professional dalam menentukan nilai limit yang seharusnya minimal sesuai dengan hasil penilaian dari penilai independent oleh karenanya TURUT TERLAWAN I telah melanggar hukum dengan melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 36 ayat 1 jo. Ayat 2 jo. Ayat 4a jo. Ayat 6;

12. Bahwa berdasarkan pelelangan tanah dan bangunan berupa ruko milik PELAWAN sebesar Rp.1.678.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) telah menimbulkan kerugian setidaknya sebesar Rp.1.322.000.000,- (satu milyar tiga ratus dua puluh dua juta rupiah) apabila kekurangan dihitung dari nilai penaksiran awal Kredit dari TURUT TERLAWAN I;
13. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga ;
14. Bahwa lelang yang dilakukan oleh TURUT TERLAWAN III terhadap tanah dan bangunan rumah milik PELAWAN dilakukan berdasarkan permintaan TURUT TERLAWAN I, padahal berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 36 ayat 1 jo. Ayat 2 jo. Ayat 4a jo. Ayat 6, penentuan nilai limit harus dilakukan berdasarkan hasil penilaian dari penilai secara independen berdasarkan kompetensi kenyataannya TURUT TERLAWAN I telah menentukan nilai



limit berdasarkan penilaiannya sendiri sebesar Rp.1.678.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh delapan juta rupiah), yang mana jumlah nilai limit tersebut berada di bawah harga taksir awal kredit sehingga telah menimbulkan kerugian sebesar Rp.1.322.000.000,- (satu milyar tiga ratus dua puluh dua juta rupiah) pada PELAWAN dan menunjukkan **TURUT TERLAWAN I telah tidak professional dan melanggar hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata karena jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga** ;

15. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat 1 Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman Lelang merupakan perjanjian jual beli maka berlaku ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sah perjanjian ;

16. Bahwa berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 syarat kumulatif yang terdapat dalam Pasal tersebut, yaitu :

1. Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri. Bahwa semua pihak menyetujui/sepakat mengenai materi yang diperjanjikan, dalam hal ini tidak terdapat unsur paksaan, intimidasi ataupun penipuan ;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian, Kata kecakapan yang dimaksud dalam hal ini adalah bahwa para pihak telah dinyatakan dewasa oleh hukum (ukuran dewasa sesuai ketentuan KUHPerdata adalah telah berusia 21 tahun, sudah atau pernah menikah), tidak gila, tidak dibawah pengawasan karena perilaku yang tidak stabil dan bukan orang-orang yang dalam undang-undang dilarang membuat suatu perjanjian tertentu ;
3. Ada suatu hal tertentu. Bahwa objek yang diperjanjikan dapat ditentukan dan dapat dilaksanakan oleh para pihak ;
4. Adanya suatu sebab yang halal. Suatu sebab dikatakan halal apabila sesuai dengan ketentuan pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :

\*tidak bertentangan dengan ketentuan umum ;

\*tidak bertentangan dengan kesusilaan ;



\*tidak bertentangan dengan Undang-Undang ;

17. Bahwa berdasarkan pasal 1335 KUHPperdata, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, ***tidak mempunyai kekuatan hukum*** ;
18. Bahwa lelang yang dilakukan oleh TURUT TERLAWAN III terhadap tanah dan bangunan ruko milik PELAWAN dilakukan berdasarkan permintaan TURUT TERLAWAN I, dengan nilai limit Rp.1.678.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) berdasarkan penilaiannya sendiri sehingga telah menimbulkan kerugian sebesar Rp.1.322.000.000,- (satu milyar tiga ratus dua puluh dua juta rupiah) pada PELAWAN ini menunjukkan TURUT TERLAWAN I telah tidak Kompeten dan tidak professional oleh karenanya TURUT TERLAWAN I **telah melanggar hukum berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 35 dan pasal 36, dan telah melanggar ketentuan Pasal 1340 KUHPperdata karena jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga. Sehingga pelelangan tersebut telah tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPperdata tentang syarat syah perjanjian yaitu syarat klausa yang halal atau sebab yang halal sehingga berdasarkan Pasal 1335 KUHPperdata suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum** ;
19. Bahwa baik TERLAWAN, TURUT TERLAWAN I, TURUT TERLAWAN II dan TURUT TERLAWAN III telah mengetahui atau setidaknya dapat mengetahui bahwa objek jaminan sampai saat ini berada dalam penguasaan PELAWAN dan nilai limit lelang objek jaminan yang akan dilelang berada jauh dibawah harga pasar, bahkan TERLAWAN sebelum membeli melalui lelang pernah menanyakan berapa harga rumah yang menjadi objek jaminan akan dijual oleh PELAWAN, yang pada waktu itu ditawarkan seharga Rp.4.500.000.000,-(empat milyar lima ratus juta rupiah) ;
20. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh TURUT TERLAWAN III terhadap tanah dan bangunan rumah milik PELAWAN **hanya dilaksanakan satu kali saja dengan peserta lelang yang hanya 1 (satu) orang yaitu TERLAWAN dan langsung terjual dengan nilai limit jauh berada dibawah pasar yaitu Rp.1.678.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh**



**delapan juta rupiah) tanpa adanya pemberitahuan kepada PELAWAN atau tanpa melibatkan PELAWAN hal ini tidak sesuai dengan azas kepatutan dan kepastian serta kebiasaan yang berlaku lazim menurut hukum dalam kaidah syarat syah perjanjian Pasal 1320 KUHPerdata tentang sebab yang halal oleh karenanya wajar apabila TURUT TERLAWAN III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1497 K/Pdt/2001 ;**

21. Bahwa TURUT TERLAWAN I **tidak pernah** memberikan kesempatan kepada PELAWAN untuk melunasi utang dengan cara menjual sendiri objek jaminan sebelum TURUT TERLAWAN I memutuskan untuk melakukan pelelangan terhadap objek jaminan ;
22. Bahwa **seharusnya apabila TERLAWAN beritikad baik maka seharusnya TERLAWAN tidak meneruskan untuk membeli objek jaminan milik PELAWAN melalui lelang dengan nilai limit jauh dibawah harga pasar namun sebaliknya menemui PELAWAN untuk mencari nilai yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak atau yang adil berdasarkan hukum, oleh karena itu hal ini membuktikan TERLAWAN sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan harus dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan harus dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad buruk ;**
23. Bahwa berdasarkan apa yang telah PELAWAN uraikan di atas adalah sangat adil dan beralasan hukum apabila lelang tanggal 14 Januari 2020 sesuai risalah lelang No.8/61/2020 dinyatakan batal demi hukum dan TURUT TERLAWAN I ditetapkan untuk menerima pembayaran utang dari Rp. 1.128.135.788,34,-(satu milyar serratus dua puluh delapan juta serratus tiga puluh lima ribu tujuh ratus delapan puluh delapan rupiah tiga puluh empat sen) secara dicicil sesuai kemampuan dari PELAWAN ;
24. Bahwa untuk menjamin terpenuhi semua tuntutan PELAWAN, maka mohon Pengadilan negeri Samarinda melakukan sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan berupa rumah toko yang terletak di Jl. Bung Tomo Kel. Sungai Keledang Kec. Samarinda seberang Kota Samarinda yaitu Sertipikat Hak milik no.03778/ Sungai Keledang, diuraikan dalam surat ukur nomor 00812/SKL/2015 tertanggal 02 Juli 2015 seluas 250 m2, tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Oleh karena adanya perlawanan ini maka sudah sepatutnya Permohonan Eksekusi No. 09/Pdt.Eks.RI/2021/PN.Smr dihentikan sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo;

25. Bahwa dengan demikian pelepasan obyek tanggungan milik PELAWAN dilaksanakan dengan melanggar hukum yaitu melanggar **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 35 dan pasal 36, melanggar ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, melanggar ketentuan pasal 1320 KUHPerdara jo Pasal 1335 KUHPerdara**, dengan demikian PELAWAN adalah PELAWAN yang beretiked baik dan harus dilindungi undang-undang;

26. Bahwa PELAWAN juga mohon agar Pengadilan Negeri Samarinda mengabulkan putusan Provisi, yang isinya :

- Memerintahkan TERLAWAN, TURUT TERLAWAN I, TURUT TERLAWAN II, TURUT TERLAWAN III atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap tanah dan bangunan berupa rumah toko yang terletak di Jl. Bung Tomo Kel. Sungai Keledang Kec. Samarinda seberang Kota Samarinda yaitu Sertipikat Hak milik no.03778/ Sungai Keledang, diuraikan dalam surat ukur nomor 00812/SKL/2015 tertanggal 02 Juli 2015 seluas 250 m2, tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda ;
- Menetapkan sebelum adanya Keputusan Hukum tetap dalam perkara ini, tanah dan bangunan berupa rumah toko yang terletak di Jl. Bung Tomo Kel. Sungai Keledang Kec. Samarinda seberang Kota Samarinda yaitu Sertipikat Hak milik no.03778/ Sungai Keledang, diuraikan dalam surat ukur nomor 00812/SKL/2015 tertanggal 02 Juli 2015 seluas 250 m2, tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda, berada dalam penguasaan PELAWAN;
- Menghukum TERLAWAN, TURUT TERLAWAN I, TURUT TERLAWAN II, TURUT TERLAWAN III membayar uang paksa kepada PELAWAN sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) sehari, setiap mereka lalai memenuhi isi putusan Provisi ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;

Halaman 9 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr

#### 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

- Menghentikan Permohonan Eksekusi No. 09/Pdt.Eks.RI/2021/PN.Smr hingga menunggu putusan perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap;

Maka berdasarkan apa yang telah disampaikan diatas PELAWAN mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili untuk memutuskan :

## Dalam Provisi :

1. Memerintahkan TERLAWAN, TURUT TERLAWAN I, TURUT TERLAWAN II, TURUT TERLAWAN III atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap tanah dan bangunan berupa rumah toko yang terletak di Jl. Bung Tomo Kel. Sungai Keledang Kec. Samarinda seberang Kota Samarinda yaitu Sertipikat Hak milik no.03778/ Sungai Keledang, diuraikan dalam surat ukur nomor 00812/SKL/2015 tertanggal 02 Juli 2015 seluas 250 m<sup>2</sup>, tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda;
2. Menetapkan sebelum adanya Keputusan Hukum tetap, tanah dan bangunan berupa rumah toko yang terletak di Jl. Bung Tomo Kel. Sungai Keledang Kec. Samarinda seberang Kota Samarinda yaitu Sertipikat Hak milik no.03778/ Sungai Keledang, diuraikan dalam surat ukur nomor 00812/SKL/2015 tertanggal 02 Juli 2015 seluas 250 m<sup>2</sup>, tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda berada dalam penguasaan PELAWAN I ;
3. Menghukum TERLAWAN, TURUT TERLAWAN I, TURUT TERLAWAN II, TURUT TERLAWAN III membayar uang paksa kepada PELAWAN sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) sehari, setiap mereka lalai memenuhi isi putusan Provisi ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;
4. Menghentikan Permohonan Eksekusi No. 09/Pdt.Eks.RI/2021/PN.Smr hingga menunggu putusan perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap

## PRIMER:

1. Mengabulkan gugatan PELAWAN untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan TERLAWAN, TURUT TERLAWAN I, TURUT TERLAWAN II, TURUT TERLAWAN III telah melakukan tindakan atau perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan TERLAWAN merupakan pembeli lelang yang beritikad buruk atau beritikad tidak baik ;

Halaman 10 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr



4. PELAWAN adalah PELAWAN yang beretiked baik dan harus dilindungi undang-undang;
5. Menyatakan nilai limit objek hak tanggungan pada lelang eksekusi oleh TURUT TERLAWAN III tanggal 14 Januari 2020 sesuai risalah lelang No.8/61/2020 cacat hukum atau tidak syah ;
6. Menyatakan pelelangan oleh TURUT TERLAWAN III tanggal 14 Januari 2020 sesuai risalah lelang No.8/61/2020 tidak syah dan batal demi hukum ;
7. Menyatakan Risalah lelang No.8/61/2020 tanggal 14 Januari 2020 oleh TURUT TERLAWAN III tidak syah dan batal demi hukum ;
8. Memerintahkan TURUT TERLAWAN III untuk membatalkan Risalah lelang No.8/61/2020 tanggal 14 Januari 2020;
9. Menghukum TERLAWAN atau siapapun yang mendapatkan perolehan Hak dari padanya untuk meyerahkan kembali sertipikat hak milik atas tanah dan bangunan rumah terletak di Blok Buah Batu Jalan Parakan Arum No.9 Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung Sertifikat Hak Milik No.4163 Kelurahan Batununggal kepada PELAWAN I ;
10. Menyatakan mengembalikan kepemilikan terhadap tanah dan bangunan berupa rumah toko yang terletak di Jl. Bung Tomo Kel. Sungai Keledang Kec. Samarinda seberang Kota Samarinda yaitu Sertipikat Hak milik no.03778/ Sungai Keledang, diuraikan dalam surat ukur nomor 00812/SKL/2015 tertanggal 02 Juli 2015 seluas 250 m2, tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda kepada PELAWAN ;
11. Menghukum/memerintahkan TURUT TERLAWAN III untuk mengembalikan atau membalik namakan Sertipikat Hak milik no.03778/ Sungai Keledang, diuraikan dalam surat ukur nomor 00812/SKL/2015 tertanggal 02 Juli 2015 seluas 250 m2, tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda ke atas nama PELAWAN ;
12. Menyatakan total utang PELAWAN II kepada TERLAWAN I sebesar Rp.483.000.000,- (empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) ;
13. Menghukum TURUT TERLAWAN I untuk menerima pembayaran utang dari PELAWAN sebesar 1.128.135.788,34,-(satu milyar serratus dua puluh delapan juta serratus tiga puluh lima ribu tujuh ratus delapan puluh delapan rupiah tiga puluh empat sen) secara dicicil sesuai kemampuan dari PELAWAN II ;
14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Menghukum Para TERLAWAN untuk membayar biaya perkara ;

**ATAU**

**SUBSIDER;**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya, *Ex Aquo Et Bono*.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Pelawan sedangkan pihak Terlawan dan Para Turut Terlawan tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut namun pada sidang berikutnya para pihak hadir;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nyoto Hindaryanto, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Samarinda, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Juli 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa atas bantahan Pelawan Tersebut, Kuasa Terlawan, Kuasa Turut Terlawan I, Kuasa Turut Terlawan II dan Kuasa Turut Terlawan III mengajukan jawaban secara berturut-turut sebagai berikut :

JAWABAN TERLAWAN :

**DALAM EKSEPSI**

**1. Eksepsi Mengenai Gugatan Pelawan didasarkan dari Peraturan yang telah dicabut/tidak berlaku lagi**

Bahwa didalam dalil gugatan Pelawan didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang adalah peraturan yang telah **DICABUT/TIDAK BERLAKU** sejak terbitnya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia yang mengatur pelaksanaan lelang yang terbaru yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan perubahan dari Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pelelangan dimana mulai berlaku tanggal 23 Maret 2021. Bahwa dikarenakan Pelaksanaan Lelang atas

Halaman 12 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr



obyek dalam perkara a quo dilaksanakan tanggal 14 Januari 2020 sehingga Peraturan yang berlaku adalah **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.

Bahwa dikarenakan Pelawan dalam gugatannya didasarkan dari Peraturan yang telah dicabut/tidak berlaku lagi, sehingga beralasan hukum Terlawan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat/Pelawan untuk seluruhnya.

## 2. Eksepsi Error in Persona dikarenakan Kekeliruan Pihak Yang di Tarik sebagai pihak dalam perkara

Bahwa yang di maksud dengan hal tersebut, terdapat salah sasaran pihak yang di gugat, dimana pihak yang di gugat, tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat/Pelawan, sehingga mengakibatkan kekeliruan orang yang di tarik sebagai Tergugat/Terlawan sehingga Gugatan Penggugat tersebut bertentangan dengan pasal **1340 KUHPerdato**. Dalam pasal **1340 KUHPerdato**, menyatakan ayat (1) yang menyatakan "*bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya*". Pernyataan ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Hal tersebut disebut sebagai Asas kepribadian dalam KUHPerdato diatur dalam pasal **1340**. Bahwa Terlawan merupakan pembeli dengan kepentingan membeli barang sebagaimana yang di tawarkan dalam Lelang yang dilaksanakan oleh Turut Terlawan III. Terlawan tidak pernah terlibat dan menandatangani perjanjian utang, perjanjian penjaminan maupun perjanjian hak menjual jaminan objek perjanjian utang piutang antara Pelawan dengan Turut Terlawan I. Dengan demikian gugatan Pelawan telah keliru menarik Terlawan sebagai pihak, sehingga beralasan hukum Terlawan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat/Pelawan untuk seluruhnya.

## 3. Eksepsi Gugatan Kabur

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat/Pelawan mencampur adukan pengertian Tergugat/Terlawan dan Turut Tergugat/Turut Terlawan sehingga menurut hemat Terlawan kepada Pelawan yang tidak memahami pengertian apa yang dimaksud dengan pengertian tersebut diatas dalam praktek hukum acara perdata menurut ahli hukum "*Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya hukum acara perdata dalam teori dan praktek pada halaman 2 mengatakan bahwa dalam praktik Perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai*



**barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikuti sertakan. Mereka dalam Petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim.** Bahwa terhadap pendapat ahli hukum tersebut diatas dapat dibedakan pengertian yaitu Tergugat adalah orang yang terkait dalam sengketa secara langsung atau yang memiliki hubungan secara langsung kepada Penggugat baik dalam hal menguasai secara langsung objek sengketa sedangkan untuk Pengertian Turut Tergugat tidak memiliki hubungan secara langsung atau tidak menguasai objek yang disengketakan akan tetapi Turut Tergugat hanya tunduk kepada isi putusan Hakim dipengadilan karena Turut Tergugat tidak melakukan sesuatu (perbuatan) sebagaimana disebutkan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 663/K/Sip/1971.**

Bahwa Pelawan dalam mengajukan gugatannya terhadap Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III, baik dalam posita maupun dalam petitumnya tidak jelas dan kabur. Pelawan dalam posita gugatannya tidak menguraikan dengan jelas perbuatan melawan hukum yang mana yang dilakukan oleh Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III sementara didalam petitum gugatan Pelawan pada angka 2 "Menyatakan Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III telah melakukan tindakan atau perbuatan melawan hukum".

dan sebagaimana **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 663/K/Sip/1971** Turut Tergugat tidak memiliki hubungan secara langsung atau tidak menguasai objek yang disengketakan akan tetapi Turut Tergugat hanya tunduk kepada isi putusan Hakim dipengadilan karena Turut Tergugat tidak melakukan sesuatu (perbuatan) sementara dalam petitum Pelawan dalam perkara a quo point 8, 11, 13 justru berbunyi memerintahkan dan juga menghukum Para Turut Terlawan, dengan demikian gugatan Pelawan dalam perkara a quo tidak terdapat kejelasan materi gugatan Pelawan, sehingga beralasan hukum Terlawan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat/Pelawan untuk seluruhnya.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala sesuatu yang telah Terlawan dalilkan pada bagian eksepsi tersebut di atas, mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dengan dalil Terlawan pada bagian pokok perkara yang akan terurai berikut.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Terlawan menolak seluruh dalil Pelawan sebagaimana di uraikan dalam gugatan a quo kecuali yang secara tegas di akui kebenarannya oleh Terlawan.
3. Bahwa Terlawan adalah Pemenang Lelang berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor : 8/61/2020 tanggal 14 Januari 2020. Terlawan mengikuti lelang tersebut secara on line melalui [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id) dengan nilai limit yang ditawarkan penjual (Turut Terlawan I) atas objek dalam perkara a quo sebesar Rp.1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) dan Terlawan telah mengajukan penawaran Rp.1.678.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) diatas nilai limit yang ditawarkan tersebut dan disetujui oleh Penjual dalam hal ini Turut Terlawan I.

Bahwa Terlawan telah memenuhi segala kewajiban Terlawan selaku pemenang lelang terhadap Turut Terlawan III (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Samarinda) sebagaimana Kuitansi Nomor : KT-008/61/1/WKN.13/ KNL.02.06/B.Pn/ 2020 tanggal 16 Januari 2020.

Bahwa Turut Terlawan I juga telah menyerahkan kepada Terlawan barang anggunan berupa :

1. Sertifikat Hak Milik No.03778 an. Hang Huang,SE (Asli)
2. Sertifikat Hak Tanggungan No.2102/2016 atas SHM No.0778 An. Hang Huang,SE (Asli)
3. IMB No.2595/BPPTSP-KS/IMB/C/XI/2014 an. Hendra Wijaya (Asli)

Sebagaimana tanda terima dokumen tanggal 06 Februari 2020.

Bahwa terhadap dokumen tersebut, atas Sertifikat Hak Milik No.03778 an. Hang Huang,SE (Asli) telah Terlawan balik nama menjadi nama Terlawan tanggal 22 Juli 2020 pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda (Turut Terlawan II) dimana Peralihan Hak Keseluruhan berdasarkan Risalah Lelang No.8/61/2020 tanggal 01 Juli 2020 yang dibuat oleh Bimo Arya Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Samarinda (Turut Terlawan III).

Bahwa atas objek gugatan dalam perkara a quo telah beralih kepemilikan secara hukum kepada Terlawan dimana peralihannya telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sudah sepantasnya Terlawan dikategorikan pembeli yang beritikad baik.

4. Bahwa didalam dalil gugatan Pelawan, menyatakan terdapat hubungan keperdataan dalam hal pemberian kredit dalam bentuk Surat Sanggup (Promes) hal mana perjanjian kredit dimaksud terkait hutang piutang antara Pelawan dengan Turut Terlawan I yang pada pokoknya Pelawan mendapat pinjaman kredit sehingga atas pinjaman tersebut Pelawan berhutang total Rp.

Halaman 15 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr

#### 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

1.500.000.000,- . Bahwa dalam dalil yang di buat oleh Pelawan, hubungan keperdataan itu disebut antara Pelawan dengan Turut Terlawan I yang dalam hal ini adalah **Bank Syariah Mandiri cabang Samarinda**, dan disebutkan bahwa akibat dari hubungan hukum tersebut Pelawan mendapatkan pinjaman sebesar Rp.1.500.000.000.000,- sebagaimana perjanjian kredit tersebut dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik dengan nomor **03778/Sungai Keledang**, pada kantor **BNP kota Samarinda** (Turut Terlawan II) atas nama Pelawan.

Bahwa kemudian terdapat tunggakan pinjaman Pelawan senilai Rp. 1.128.135.788,34 yang tidak dapat diselesaikan oleh Pelawan sebagaimana surat Turut Terlawan I kepada Pelawan. Demikian juga terdapat Pemberitahuan Hasil Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan untuk Penyelesaian Kewajiban Pembiayaan dengan nilai barang agunan lelang sebesar Rp.1.678.000.000. Dengan demikian rangkaian perbuatan hukum yang di lakukan oleh Pelawan dengan Turut Terlawan I sejak awal, bukan dengan Terlawan. Terlawan tidak memiliki keterlibatan dalam hubungan keperdataan sejak awal. Terlawan hanya merupakan pihak lain yang memenangkan lelang sebagaimana ketentuan perundangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan hal tersebut jelas Pelawan telah salah sasaran pihak yang di gugat, dimana Terlawan tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat/ Pelawan, sehingga Gugatan Penggugat tersebut bertentangan dengan pasal **1340 KUHPerdara**. Dalam pasal **1340 KUHPerdara**, menyatakan ayat (1) yang menyatakan "*bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya*". Pernyataan ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Hal tersebut disebut sebagai Asas kepribadian dalam KUHPerdara diatur dalam pasal **1340**. Bahwa Terlawan merupakan pembeli dengan kepentingan membeli barang sebagaimana yang di tawarkan dalam Lelang yang dilaksanakan oleh Turut Terlawan III. Terlawan tidak pernah terlibat dan menandatangani perjanjian utang, perjanjian penjaminan maupun perjanjian hak menjual jaminan objek perjanjian utang piutang antara Pelawan dengan Turut Terlawan I. Dengan demikian gugatan Pelawan telah keliru menarik Terlawan sebagai pihak, sehingga beralasan hukum Terlawan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat/Pelawan untuk seluruhnya.

5. Bahwa didalam dalil gugatan Pelawan didasarkan pada *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan*

Halaman 16 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang adalah peraturan yang telah **DICABUT/TIDAK BERLAKU** sejak terbitnya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia yang mengatur pelaksanaan lelang yang terbaru yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan perubahan dari Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pelelangan dimana mulai berlaku tanggal 23 Maret 2021. Bahwa dikarenakan Pelaksanaan Lelang atas obyek dalam perkara a quo dilaksanakan tanggal 14 Januari 2020 sehingga Peraturan yang berlaku adalah **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.

Bahwa dikarenakan Pelawan dalam gugatannya didasarkan dari Peraturan yang telah dicabut/tidak berlaku lagi, sehingga beralasan hukum Terlawan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat/Pelawan untuk seluruhnya.

6. Bahwa dalam dalil gugatan Pelawan dalam perkara a quo, Pelawan menggunakan asumsi yang menyatakan taksiran awal dalam pengajuan kredit adalah diatas Rp.3.000.000.000. sementara itu Pelawan membandingkan dengan harga pembelian sebesar Rp.3.800.000.000 pada tahun 2016. Dengan demikian Pelawan mendalilkan setidaknya tidaknya nilai taksirnya Turut Terlawan I pada saat pengajuan kredit sebesar Rp. 3.000.000.000. Bahwa dalil Pelawan tersebut sangatlah tidak berdasar karena adanya nilai harta jaminan harus lebih besar daripada uang merupakan asas dalam Perbankan atau (Loan To Value Ratio).
7. Bahwa didalam dalil gugatan Pelawan menyatakan Turut Terlawan I telah melanggar hukum karena menentukan nilai limit sendiri tanpa tim penilai independent sebesar Rp. 1.678.000.000,- dan melanggar ketentuan pada Peraturan Menteri Keuangan RI nomor 106/PMK.06/2013 dimana peraturan tersebut telah dicabut/tidak berlaku lagi. Bahwa dikarenakan Pelaksanaan Lelang atas obyek dalam perkara a quo dilaksanakan tanggal 14 Januari 2020 seharusnya Peraturan yang menjadi dasar gugatan Pelawan adalah **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, Bahwa berdasarkan hal tersebut, dalil gugatan Pelawan dengan didasarkan pada peraturan yang telah dicabut atau tidak berlaku lagi, sehingga beralasan hukum Terlawan mohon agar gugatan Pelawan ditolak seluruhnya.

Halaman 17 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa menanggapi dalil gugatan Pelawan pada posita point 19 yang pada pokoknya

"Terlawan sebelum membeli melalui lelang pernah menanyakan berapa harga rumah yang menjadi objek jaminan akan dijual oleh Pelawan, yang pada waktu itu ditawarkan seharga Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah)" adalah dalil yang mengada-ada dan mohon untuk ditolak, karena faktanya sebelum lelang dilaksanakan Terlawan tidak pernah bertemu Pelawan. Bahwa setelah Terlawan memenangkan lelang atas obyek dalam perkara a quo, pada tanggal 15 September 2020 pihak Turut Terlawan I telah melakukan serah terima obyek lelang (Ruko) kepada Terlawan dan pada saat pembukaan pintu ruko bagian depan justru kondisi didalamnya masih terikat rantai dan Terlawan tidak berani membongkar dikarenakan menghindari apabila ada barang-barang Pelawan yang masih berada didalam yang belum dikeluarkan agar tidak hilang.

Bahwa dikarenakan kondisi didalam ruko tersebut masih dirantai dan Terlawan tidak dapat menguasai obyek lelang (Ruko) secara keseluruhan, Terlawan pada tanggal 17 September 2019 menemui Pelawan. Bahwa maksud Terlawan menemui Pelawan guna menanyakan kenapa obyek lelang (Ruko) masih dirantai dan Pelawan saat itu menyampaikan bahwa tidak terima karena nilai lelang terlalu rendah sehingga Terlawan menawarkan kepada Pelawan agar membeli kembali obyek lelang tersebut dari Terlawan dengan harga sesuai dengan harga lelang yang Terlawan menangkan ditambah biaya-biaya kepengurusan dokumen-dokumen terkait yang telah Terlawan keluarkan sekitar kurang lebih Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

Bahwa atas tawaran Terlawan tersebut Pelawan tidak bersedia, justru saat ini dilahan parkir obyek tersebut masih disewakan oleh Pelawan dan pada obyek dalam perkara a quo (Ruko) tersebut terpasang pengumuman "Dikontrakkan".

Bahwa dikarenakan terhadap obyek lelang/obyek dalam perkara a quo (Ruko) yang telah beralih kepemilikan kepada Terlawan tersebut tidak juga bisa dikuasai oleh Terlawan, sehingga Terlawan mengajukan permohonan eksekusi pengosongan ke Pengadilan Negeri Samarinda. Hal mana telah sesuai dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2016, Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, **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 gugatan.**

Halaman 18 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr



9. Bahwa menanggapi dalil gugatan Pelawan pada posita point 22 dimana dalil tersebut sangatlah bertolak belakang dengan dalil gugatan Pelawan pada point 19 dimana pada point 19 Pelawan menyatakan "*Terlawan sebelum membeli lelang pernah menanyakan harga rumah yang akan menjadi objek jaminan akan dijual oleh Pelawan yang pada saat itu ditawarkan seharga Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) sementara pada dalil gugatan Pelawan point 22 menyatakan Bahwa seharusnya apabila Terlawan beritikad baik maka seharusnya Terlawan tidak meneruskan untuk membeli objek jaminan milik Pelawan melalui lelang dengan nilai limit jauh dibawah harga pasar namun sebaliknya menemui Pelawan untuk mencari nilai yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak, dst.....*".

Bahwa terhadap dalil gugatan Pelawan yang saling bertentangan atau inkonsistensi merangkai peristiwa dalam posita gugatannya menyebabkan gugatan Pelawan dalam perkara a quo menjadi tidak jelas dan kabur, sehingga beralasan hukum Terlawan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya.

10. Bahwa menanggapi dalil gugatan Pelawan pada posita point 23 pada pokoknya "*Bahwa berdasarkan apa yang telah Pelawan uraikan diatas adalah sangat adil dan beralasan hukum apabila lelang tanggal 14 Januari 2020 sesuai risalah lelang No.8/61/2020 dinyatakan batal demi hukum, dst.....*".

Bahwa terhadap dalil Pelawan tersebut mohon untuk ditolak dikarenakan dasar peraturan yang digunakan Pelawan dalam gugatan Pelawan adalah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang adalah peraturan yang telah **DICABUT/TIDAK BERLAKU** sejak terbitnya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia yang mengatur pelaksanaan lelang yang terbaru yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan perubahan dari Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pelelangan dimana mulai berlaku tanggal 23 Maret 2021. Bahwa dikarenakan Pelaksanaan Lelang atas obyek dalam perkara a quo dilaksanakan tanggal 14 Januari 2020 sehingga Peraturan yang berlaku adalah **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.

Bahwa sebagaimana isi dari Risalah Lelang Nomor : 8/61/2020 tersebut yang pada pokoknya :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pihak Kreditor telah memberikan surat peringatan kepada Debitor untuk menyelesaikan kewajibannya, namun Debitor tetap tidak menyelesaikan kewajibannya maka dilanjutkan dengan lelang terhadap barang tersebut diatas.
- Pelelangan ini telah diberitahukan kepada Debitor oleh penjual melalui surat Nomor : 22/003-3/ACR BPN tanggal 06 Januari 2020.
- Pelelangan ini telah diumumkan oleh Penjual melalui surat kabar harian Kaltim Post tanggal 07 Januari 2020 sebagai Pengumuman Lelang Ulang, serta telah ditayangkan di [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id).

Bahwa berdasarkan uraian tersebut, sangat tidak beralasan Pelawan didalam gugatannya meminta agar lelang tanggal 14 Januari 2020 sesuai risalah lelang No.8/61/2020 dinyatakan batal demi hukum, dan terhadap dalil tersebut mohon untuk ditolak karena penjualan lelang tersebut telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staabslaad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali dirubah terakhir dengan Staatsblaad 1941:3) jjs Peraturan Menteri Keuangan dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara terkait Lelang, sebagaimana disebutkan di dalam Grosse Risalah Lelang Nomor : 8/61/2020 tersebut.

11. Bahwa dalil Pelawan untuk meletakkan sita jaminan atas objek perkara tersebut tidaklah berdasar dan mohon untuk ditolak, karena Lelang yang telah dilaksanakan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan Terlawan sebagai pemenang lelang adalah pembeli yang memiliki itikad baik.
12. Bahwa menanggapi dalil Pelawan dalam gugatannya point 25 yang pada pokoknya menyatakan "oleh karena adanya Perlawanan ini maka sudah sepatutnya Permohonan Eksekusi No.09/Pdt.Eks.RI/2021/PN.Smr dihentikan sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo", Bahwa terhadap dalil Pelawan tersebut mohon ditolak karena tidak berdasar. Bahwa sebagaimana ketentuan SEMA Nomor 4 tahun 2016, tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, sebagai pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika obyek eksekusi atau obyek lelang telah diserahkan kepada Pemohon eksekusi atau pemenang lelang, Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan. Bahwa sebagaimana telah Terlawan uraikan diatas terhadap obyek lelang telah dilaksanakan serah terima oleh Turut Terlawan I kepada Terlawan pada tanggal 15 September 2020, sehingga apabila Pelawan keberatan terhadap penyerahan tersebut seharusnya

Halaman 20 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan mengajukan gugatan bukanlah perlawanan sebagaimana gugatan Pelawan dalam perkara a quo.

Bahwa sebagaimana ketentuan **Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum Mahkamah Agung RI, 2019, hal 18 poin 23 (Alasan-alasan penangguhan eksekusi) point 3) Adanya Perlawanan pihak ketiga (denden verzet) sebagai pemegang HM, HGU, HGB, Hak Pakai dan point 4) Perlawanan Pihak Ketiga sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan Hak Sewa.**

Bahwa berdasarkan hal tersebut Pelawan dalam gugatannya dalam perkara a quo bukan lah pihak ketiga sebagai pemegang Hak Milik karena obyek lelang secara hukum telah beralih kepemilikan kepada Terlawan dan Pelawan juga bukanlah pihak ketiga sebagai pemegang hak tanggungan karena pemegang hak tanggungan atas obyek lelang adalah Turut Terlawan I, sehingga beralasan hukum Terlawan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak dalil Pelawan sebagaimana point 25 tersebut.

13. Bahwa Pelawan mengajukan gugatan provisi dalam hal ini melalui Pengadilan Negeri, gugatan provisi adalah gugatan assesoir dalam suatu gugatan pokok. Dengan demikian gugatan assesoir diperiksa mengikuti gugatan pokok. Apabila dalam gugatan Pelawan menggunakan Ketentuan atau dasar peraturan yang telah dicabut/tidak berlaku lagi, sehingga beralasan hukum Terlawan mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini juga menolak gugatan provisi Pelawan seluruhnya.

Berdasarkan segala sesuatu sebagaimana yang telah kami uraikan di atas, Terlawan mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia dalam perkara *a quo* untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :

#### **DALAM PROVISI**

- Menolak Permohonan Provisi Pelawan untuk seluruhnya.

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Terlawan untuk seluruhnya.
- Menyatakan Gugatan Pelawan ditolak seluruhnya.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya.
- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat seluruh alat bukti yang diajukan oleh Terlawan.
- Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Halaman 21 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya.

JAWABAN TURUT TERLAWAN I :

## I. DALAM EKSEPSI

Bahwa **TURUT TERLAWAN I** dengan ini mengajukan **EKSEPSI**, berdasarkan alasan serta dasar hukum sebagai berikut berikut :

### A. **EKSEPSI KEWENANGAN MENGADILI (KOMPETENCY ABSOLUTE)**

1. 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.

2. 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 Samarinda

3. Lebih lanjut didalam Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menegaskan *“Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama”* berdasarkan pada ketentuan ini maka sengketa ekonomi syariah menjadi kewenangan absolut dari Peradilan Agama.

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 ketidak-wenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang”.*

5. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka (4) dan (6) pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 tentang tata cara penyelesaian perkara ekonomi syariah yang pada intinya menyebutkan bahwa perkara ekonomi syariah yang pada intinya menyebutkan bahwa Perkara Ekonomi Syariah adalah perkara bidang ekonomi

Halaman 22 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr



syariah meliputi bank syariah, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, obligasi syariah, surat berharga berjangka syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, penggadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah, bisnis syariah, termasuk wakaf, zakat, infaq, dan shadaqah yang bersifat komersial baik yang bersifat kontensius maupun volunteer dan penyelesaian syariah tersebut diatas diajukan kepada Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Agama.

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

## B. OBYEK GUGATAN KABUR (*OBSCUR LIBEL*)

1. Dalam dalil gugatan **PELAWAN** menyatakan dalam gugatannya yaitu mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, ini sangatlah tidak cermat dan sangat tidak berdasar menggugat **TURUT TERLAWAN I** dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Untuk dapat dikategorikan sebagai "Perbuatan Melawan Hukum" apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum dan ada hukum yang dilanggar, dan mengakibatkan adanya kerugian.
2. Bahwa pada faktanya, **TURUT TERLAWAN I** tidak pernah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, semua yang dilakukan oleh **TURUT TERLAWAN I** telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Bagaimana bisa jika tindakan yang melawan hukum saja tidak ada atau tidak pernah dilakukan, tetapi menyatakan TURUT TERLAWAN I dengan gugatan perbuatan yang melawan hukum??
3. Berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut di atas, sangatlah jelas bahwa betapa sangat tidak relevan dan berdasar gugatan **PELAWAN** yang disampaikan dalam perkara ini bahwa formulasi gugatan tidak jelas (*Obscur Libel*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa **TURUT TERLAWAN I** dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan **PENGGUGAT** dalam **GUGATANNYA**, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh **TURUT TERLAWAN I**. Bahwa dalil-dalil **TURUT TERLAWAN I** yang telah digunakan dalam **EKSEPSI** dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 **TURUT TERLAWAN I** merupakan Bank Umum Syariah yang salah satu kegiatan usahanya adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan/ investasi dan menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat berdasarkan Akad Murabahah, Musyarakah maupun akad lainnya berdasarkan prinsip Syariah.
2. Bahwa **TURUT TERLAWAN I** pernah memiliki hubungan hukum dengan **PELAWAN** sebagai kreditur dan debitur berdasarkan:
  - **Akad Pembiayaan Ai Murabahah No. 6 tanggal 15 Februari 2016** yang dibuat secara notarill dihadapan Notaris & PPAT Aji Suryana Jamaluddin Jadayat SH dengan tujuan pembiayaan pembelian rumah toko jalan bung tomo Samarinda seberang dengan maksimum pembiayaan yang diterima yaitu sebesar Rp 1.500.000.000 (*Satu milyar lima ratus juta rupiah*);
  - **Addendum Restrukturisasi Nomor 50** tanggal 14 Maret 2017 yang dibuat dihadapan notaris Wasi'ah SH, Sp.N, **TURUT TERLAWAN I** memberikan keringanan pembayaran angsuran kepada **PELAWAN** untuk yang pertama;
  - **Addendum Restrukturisasi Nomor 06** tanggal 28 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Hajjah Indera Dewi, **TURUT TERLAWAN I** memberikan keringanan pembayaran angsuran kepada **PELAWAN** untuk yang kedua
3. Bahwa guna menjamin pembayaran pembiayaan, **PELAWAN** menyerahkan jaminan kepada **TURUT TERLAWAN I** berupa:
  - 1 (satu) unit rumah toko di Jalan Bung Tomo Samarinda Seberang dengan SHM No.03778 a.n. Hendra Wijaya dan akan dilakukan proses baliknama menjadi nama Hang Huang dan telah diikat hak tanggungan sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan peringkat pertama no. 2102/2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.103/2016 tanggal 31 Maret 2016.
4. Bahwa dalil posita gugatan **PELAWAN** butir 4, 5, 6, 7 dan 8 yang pada intinya yaitu mempermasalahkan mengenai penetapan nilai limit lelang yang tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No.

Halaman 24 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr

#### 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

106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas peraturan menteri keuangan no. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang **merupakan dalil yang tidak tepat dan tidak mendasar pada hukum.**

5. Bahwa pada faktanya **PELAWAN** telah keliru didalam dalil gugatannya menggunakan ketentuan hukum yang **sudah tidak berlaku atau dicabut.**
6. Bahwa ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas peraturan menteri keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang **telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku** sebagaimana Pasal 99 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 Tahun 2016:

*"Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku".*

Bahwa sebagai informasi Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.27 Tahun 2016 juga telah digantikan dengan Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (yang diundangkan pada tanggal 23 Desember 2020 dan berlaku 3 bulan setelahnya)

Berkenaan dengan argumentasi yuridis **TURUT TERLAWAN I** diatas, maka sudah sepatutnya dalil gugatan yang diajukan oleh **PELAWAN** tidak relevan dan tidak dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Hal tersebut, membuktikan bahwa **PELAWAN** sangatlah tidak memperhatikan Asas-Asas dalam Peraturan Perundang-undangan yang berbunyi "*Lex Posterior Derogat Legi Priori*" yang pada intinya terhadap peraturan yang sederajat, peraturan yang paling baru melumpuhkan/menggantikan peraturan yang lama.

7. Bahwa dalil dalam posita gugatan **PELAWAN** pada butir 9 sampai dengan 20 dan 21 yang memperlmasalahakan mengenai penetapan Nilai Limit Lelang sendiri tanpa penilai independent **merupakan dalil yang tidak tepat dan mengada-ada.**
8. Bahwa pada faktanya lelang kedua yang dilaksanakan oleh **TURUT TERLAWAN I** dilaksanakan pada tanggal 14 Januari 2020 sebagaimana Risalah Lelang No.8/61/2020, dengan demikian maka dasar hukum yang

Halaman 25 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr

#### 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)



digunakan oleh **TURUT TERLAWAN I** terhadap lelang obyek jaminan tersebut yaitu **PMK No.27/PMK.06/2016** tentang **Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.

9. Bahwa penetapan nilai limit terhadap obyek lelang merupakan kewenangan dan tanggung jawab dari Penjual dhi. **TURUT TERLAWAN I** berdasarkan ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK No.27/PMK.06/2016 yang berbunyi:

*“Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual”*

Lebih lanjut didalam Pasal 44 angka 2 PMK No.27/PMK.06/2016 menjelaskan:

*“Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya”*

Bahwa berdasarkan Pasal 49 PMK No.27/PMK.06/2016 dipertegas:

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

Lebih lanjut, lelang yang telah dilakukan oleh **TURUT TERLAWAN I** merupakan lelang yang dilaksanakan atas dasar perintah dari Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang telah tegas menyatakan **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 apabila debitur cidera janji.**

Bahwa dengan demikian, **apabila debitur cidera janji dhi. PELAWAN** maka **kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat** apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang. **Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kantor lelang** untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan

Berdasarkan dasar hukum diatas, maka **TURUT TERLAWAN I** telah melaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yang mana penetapan nilai limit lelang atas obyek jaminan tersebut didasarkan pada tim Penilai yang telah mendapatkan izin dari Menteri. Penilai yang ditunjuk oleh **TURUT TERLAWAN I** yaitu Kantor Jasa Penilai Publik Husni, Joediono dan



Rekan.

Adapun berdasarkan Laporan Hasil Penilaian Aset KJPP Husni, Joediono dan Rekan Nomor: 00261/2.0021-1/PI/07/PS.0031/1/VIII/2019 tanggal 23 Agustus 2019 didapatkan hasil Nilai Pasar Rp 2.800.000.000 (Dua milyar delapan ratus juta rupiah) dan Nilai Likuidasi Rp 1.456.000.000 (Satu milyar empat ratus lima puluh enam juta rupiah).

Berdasarkan laporan penilaian dari KJPP Husni, Joediono dan Rekan yang didukung dengan dasar hukum diatas, maka penetapan Limit Lelang yang diambil oleh **TURUT TERLAWAN I** sebesar Rp 1.650.000.000 (Satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) telah sesuai dengan aturan ketentuan sebagaimana **TURUT TERLAWAN I** uraikan diatas.

10. Bahwa dalil posita gugatan **PELAWAN** pada butir 25 yang menjelaskan *“Pelelangan obyek hak tanggungan dilaksanakan melanggar hukum yaitu melanggar Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas peraturan menteri keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 35 dan Pasal 36, Pasal 1340 KUH Perdata, Pasal 1320 KUH Perdata jo. Pasal 1335 KUH Perdata”* merupakan dalil yang tidak tepat.

11. Bahwa pada faktanya **PELAWAN** telah menggunakan dasar hukum yang tidak relevan dan tidak berlaku lagi didalam posita gugatannya sehingga tidak dapat dipertimbangan oleh Majelis Hakim;

12. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi:

Pasal 1320 KUH Perdata yang menjelaskan syarat sahnya perjanjian yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal.

Bahwa berdasarkan ketentuan diatas, suatu perjanjian dapat dianggap Batal Demi Hukum jika melanggar ketentuan angka 3 dan angka 4 yaitu adanya suatu hal tertentu dan sebab yang halal dan Dapat Diajukan Pembatalan jika melanggar ketentuan angka 1 dan angka 2.

Pada faktanya, **TURUT TERLAWAN I** selaku bank umum syariah yang menjalankan bisnisnya telah sesuai dengan kaidah hukum syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan **PELAWAN** tidak dapat membuktikan dalilnya dan letak kesalahan dari **TURUT TERLAWAN I** dalam hal pemberian pembiayaan kepada **PELAWAN**, karena pada faktanya semua Akad Pembiayaan yang terjadi diantara **PELAWAN** dan **TURUT TERLAWAN I** telah sepakat mengenai isi perjanjian tersebut.

Bahwa dikarenakan **PELAWAN** tidak dapat membuktikan dalilnya mengenai adanya pelanggaran terhadap Pasal 1320 KUH Perdata, maka ketentuan didalam Pasal 1335 KUH Perdata juga tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang **TURUT TERLAWAN I** kemukakan di atas, mohon kiranya **Majelis Hakim** yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi **TURUT TERLAWAN I** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Samarinda tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo;
3. Menolak gugatan **PELAWAN** seluruhnya atau setidaknya menyatakan **GUGATAN PELAWAN** tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan **PELAWAN** seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan **PELAWAN** tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*);
2. Menolak menyatakan **TURUT TERLAWAN I** telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menolak menyatakan nilai limit objek hak tanggungan pada lelang eksekusi oleh **TURUT TERLAWAN III** tanggal 14 Januari 2020 sesuai risalah lelang No. 8/61/2020 cacat hukum atau tidak sah;
4. Menolak menyatakan pelelangan oleh **TURUT TERLAWAN III** tgl 14 Januari 2020 sesuai risalah lelang No. 8/61/2020 cacat hukum atau tidak sah;
5. Menolak menyatakan risalah lelang No. 8/61/2020 tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menolak memerintahkan **TURUT TERLAWAN III** untuk membatalkan risalah lelang No. 8/61/2020 tgl 14 Januari 2020;
7. Menolak menyatakan mengembalikan kepemilikan terhadap tanah dan bangunan berupa rumah toko yang terletak di Jalan Bung Tomo SHM No.03778/Sungai Keledang kepada Pelawan;
8. Menolak menyatakan total utang Pelawan II kepada Terlawan I sebesar

Halaman 28 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr

### 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

Rp483.000.000;

- Menolak menghukum **TURUT TERLAWAN I** untuk menerima pembayaran utang dari Pelawan sebesar Rp 1.128.135.788,34 secara dicicil sesuai kemampuan dari Pelawan.
- Menghukum **PELAWAN** untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini.
- 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*).

JAWABAN TURUT TERLAWAN II :

## DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa Turut Terlawan II menolak dalil-dalil gugatan Pelawan yang ditujukan kepada Turut Terlawan II, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;

- Bahwa objek perkara aquo adalah sertipikat Hak Milik No.3778/Kel.Sungai Keledang Surat Ukur No. 812/SKL/2015 tanggal 2 Juli 2015 tercatat atas nama HANG HUANG, S.E;
- Bahwa Sertipikat perkara aquo dilekati Hak Tanggungan peringkat pertama oleh PT. Bank Mandiri berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 103/2016 tanggal 31 Maret 2016 yang dibuat oleh Aji Suryana Jamaluddin Jadayat PPAT Kota Samarinda.
- Bahwa berdasarkan **Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, dijelaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA**";
- Bahwa **dengan adanya irah-irah** tersebut pada Sertipikat Hak Tanggungan, maka berdasarkan **Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka **Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan** yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang

Halaman 29 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr

### 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

Berkaitan Dengan Tanah, dijelaskan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan dan **titel eksekutorial** yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam **Pasal 14 ayat (2)**, objek Hak Tanggungan **dapat dijual** melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan.

6. Bahwa sebagaimana Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa "Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang". Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut maka apabila Pejabat Kantor Lelang mengeluarkan Risalah Lelang maka Kepala Kantor Pertanahan wajib melakukan pendaftaran Peralihan Hak.
7. Bahwa dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Samarinda dalam melakukan penerbitan sertipikat maupun proses balik nama, Turut Terlawan II tidak serta merta melakukan proses balik nama sertipikat tanpa memenuhi ketentuan yang berlaku
8. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Samarinda selaku Turut Terlawan II dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat maupun proses balik nama selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, disamping itu pula Kantor Pertanahan Kota Samarinda selaku Turut Terlawan II dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat maupun proses balik nama tidak akan mungkin keluar dari ketentuan yang ada, bahkan Kantor Pertanahan Kota Samarinda selaku Turut Tergugat, dalam hal ini selalu berpegang pada azas Pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), azas kepastian hukum (*principle of legal security*), azas keseimbangan (*principle of proportionality*), azas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan azas tidak boleh mencampur adukkan kewenangan (*principle of non misuse of competence*);

Berdasarkan uraian jawaban Turut Terlawan II tersebut diatas, maka bersama ini mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

**DALAM POKOK PERKARA:**

Halaman 30 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Pelawan tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklard*;
2. Menghukum kepada Pelawan untuk membayar biaya perkara ini.

## SUBSIDAIR:

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

JAWABAN TURUT TERLAWAN III :

## DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Turut Terlawan III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Terlawan III.

### A. Eksepsi *Error In Persona*

1. Bahwa untuk menghindari kerancuan, perlu Turut Terlawan III jelaskan bahwa permohonan lelang atas objek perkara *a quo* diajukan kepada Turut Terlawan III oleh PT Bank Syariah Mandiri Area Collection & Recovery Balikpapan untuk PT Bank Syariah Mandiri Cabang Samarinda *in casu* Turut Terlawan I. Dengan demikian, beberapa dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan merupakan dokumen yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah Mandiri Area Collection & Recovery Balikpapan sedangkan sebagian lainnya dikeluarkan oleh Turut Terlawan I.
2. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* dilaksanakan atas permohonan lelang atas objek perkara *a quo* yang diajukan kepada Turut Terlawan II oleh PT Bank Syariah Mandiri Area Collection & Recovery Balikpapan melalui Surat Permohonan Nomor 21/750-3/ACR BPN tanggal 20 Desember 2019 Perihal Permohonan Lelang Ulang.
3. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**selanjutnya disebut PMK Lelang**), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank Syariah Mandiri Cabang Samarinda *in casu* Turut Terlawan I. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang, yang menyatakan bahwa:

*(2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan*

Halaman 31 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr



*perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.*

*(3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).*

4. Bahwa dengan demikian, jelas ternyata bahwa tanggung jawab apabila timbul gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada pemilik barang/Kreditur *in casu* Turut Terlawan I.
5. Bahwa salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh Penjual/Pemohon Lelang adalah menyampaikan Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa Penjual akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan dari pihak lain.
6. Bahwa Turut Terlawan I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Terlawan III telah mengeluarkan surat pernyataan Nomor 21/753-3/ACR BPN tanggal 20 Desember 2019 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Terlawan I selaku kreditur bertanggung jawab apabila di kemudian hari terjadi gugatan/tuntutan perdata maupun tuntutan pidana akibat pelaksanaan lelang.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Pihak Penjual *in casu* Turut Terlawan I. Dengan demikian, jelas bahwa gugatan Pelawan yang ditujukan kepada Turut Terlawan III mengandung *error in persona*, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaard***)

#### **B. Eksepsi Obscuur Libel**

1. Bahwa perlawanan *a quo* sudah selayaknya dinyatakan kabur/tidak jelas dengan pertimbangan Pelawan tidak menguraikan secara jelas dan terperinci perbuatan melawan hukum apakah atau yang bagaimanakah yang dianggap dilakukan oleh Turut Terlawan III.
2. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Turut Terlawan III atas objek perkara telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, di antaranya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/SIP/1970

*Halaman 32 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr*



tanggal 16 Desember 1970, dalam pertimbangan hukumnya dinyatakan:

- Sub b : segala perbuatan Tergugat terhadap Para Pelawan harus dinyatakan tidak sah (*onrechmatige*), akan tetapi juga tidak dijelaskan perbuatan-perbuatan yang mana yang *onrechmatige* itu;
  - Sub c : karena tuntutan-tuntutan sub b tersebut tidak jelas, maka dengan sendirinya tuntutan juga tidak dapat diterima;
  - Sub d : karena tuntutan ini tergantung pada dikabulkannya tuntutan pokok, maka tuntutan ini juga harus tidak dapat diterima;
4. Bahwa Pelawan dalam petitumnya pada angka 2 memohon agar Turut Terlawan III dinyatakan telah melakukan Tindakan atau perbuatan melawan hukum, namun dalam dalil-dalil positanya, Pelawan tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa saja secara jelas dari Turut Terlawan III yang bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
5. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66),
- “Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (obscuur libel). Oleh karena itu, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.”*
6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Pelawan terhadap Turut Terlawan III dalam perkara ini, maka cukup beralasan jika Turut Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

### C. Eksepsi *Standi Non Judicio*

1. Bahwa penyebutan identitas Turut Terlawan III sebagaimana dikemukakan oleh Pelawan dalam surat gugatannya adalah keliru, karena tidak lengkap, rancu, dan tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia atau Negara Republik Indonesia yang merupakan Badan Hukum Induk dari Turut Terlawan III.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Samarinda bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri melainkan bagian dari badan hukum yang disebut negara. Oleh karena itu Turut Terlawan III tidak berkualitas untuk dituntut di muka peradilan umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.
3. Bahwa penyebutan identitas Turut Terlawan III yang benar adalah sebagaimana tersebut di atas dalam jawaban ini, sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 184/PMK.01/2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, gugatan bantahan yang harus ditujukan kepada badan Pemerintah Pusat, haruslah mengikutkan Badan Hukum di atasnya.
5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat kesalahan penyebutan identitas Turut Terlawan III dalam perkara ini, maka cukup beralasan jika Turut Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

## DALAM PROVISI

1. Bahwa Turut Terlawan III menolak dengan tegas dalil Pelawan yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim memutuskan untuk memerintahkan Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, dan Turut Terlawan III untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap objek perkara *a quo* dan menghentikan permohonan eksekusi No. 09/Pdt.Eks.RI/2021/PN.Smr.
2. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 dengan tegas menyatakan, "*bahwa tuntutan provisi yang tercantum dalam Pasal 180 HIR, hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima.*"
3. Bahwa sudah jelas sesuai dengan ketentuan tersebut tuntutan provisionil yang diajukan oleh Pelawan tidak diterima dan harus ditolak dikarenakan tuntutan

Halaman 34 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr



provisionil yang diajukan oleh Pelawan sudah terkait dengan permasalahan dalam pokok perkara.

4. Bahwa selain itu, perlu Turut Terlawan III sampaikan bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil dinyatakan dengan tegas bahwa, "*setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.*" Dengan demikian jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa, pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dilaksanakan.
5. Bahwa sebagaimana kaidah-kaidah dalam hukum acara perdata, materi pengajuan tuntutan provisionil dalam gugatan haruslah memenuhi syarat - syarat formil sebagai berikut:
  - a. Memuat dasar dan alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
  - b. Menjelaskan secara detail tindakan-tindakan sementara yang harus diputuskan;
  - c. Permohonan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;
  - d. Permohonan tidak boleh menyangkut uang maupun biaya perkara (Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, Tahun 2004, hal. 885; dan Hukum Acara Perdata, Ny. Retnowulan Sutantio, S.H./Iskandar Oeripkartawinata, S.H., Tahun 1997, hal 116).
6. Bahwa sudah jelas sesuai dengan ketentuan tersebut, dalil tuntutan provisional Pelawan dalam perkara *a quo* sepatutnya tidak diterima dan harus ditolak dikarenakan tuntutan provisionil yang diajukan oleh Pelawan sudah terkait dengan permasalahan dalam pokok perkara.
7. Bahwa dengan demikian, dalil tuntutan provisional Pelawan dalam perkara *a quo* yang tidak disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek gugatan *a quo* dan telah menyangkut materi pokok perkara, **maka sudah seharusnya permohonan provisi Pelawan harus dikesampingkan dan**



tidak dapat dilaksanakan.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa "Turut Terlawan" di dalam doktrin ilmu hukum merupakan pihak yang tidak menguasai objek sengketa ataupun yang memiliki keterkaitan terhadap pokok perkara, karena kehadiran Turut Terlawan hanyalah pihak yang diikutsertakan sebagai pelengkap.
3. Bahwa kehadiran Turut Terlawan III dalam perkara *a quo* berkaitan dengan tugas dan fungsi Turut Terlawan III untuk melaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di wilayah kerja Turut Terlawan III.
4. Bahwa pelelangan yang diperantarai oleh Turut Terlawan III berdasarkan permintaan dari Turut Terlawan I telah didasarkan pada peraturan dan telah memenuhi syarat-syarat yang ada dan telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku.
5. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelelangan eksekusi hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan di atasnya yang dilaksanakan oleh Turut Terlawan III atas permintaan dari Turut Terlawan I berupa tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 03778 atas nama Hang Huang seluas 250 m<sup>2</sup> yang terletak Jalan Bung Tomo, Kelurahan Sungai Keledang, Kecamatan Samarinda Seberang, Kota Samarinda, Kalimantan Timur.

## **Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Oleh Turut Terlawan III Telah Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku.**

1. Bahwa Turut Terlawan III menolak dengan tegas dalil Pelawan dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* adalah perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa terhadap dalil Pelawan tersebut, dapat Turut Terlawan III sampaikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Samarinda adalah lelang eksekusi hak tanggungan yang didasarkan pada ketentuan dan peraturan



perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendulinstructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) jo. Perdirjen Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (Perdirjen Lelang).

3. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:

*“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang nyadari hasil penjualan tersebut.”*

4. Bahwa selain itu, berdasarkan Pasal 14 dan Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah, “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa,” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan apabila debitur cidera janji.
5. Bahwa Turut Terlawan III juga menolak dengan tegas atas dalil Pelawan dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Terlawan III telah melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa *a quo* adalah atas permintaan Turut Terlawan I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
7. Bahwa dalam gugatannya, Pelawan telah mengakui dengan tegas bahwa Pelawan dan Turut Terlawan I telah mengadakan hubungan hukum berupa perjanjian Pemberian Kredit, yakni Surat Sanggup (Aksep/Promes) No. 19/011-3/204/Promes tertanggal 14 Maret 2017.
8. Lebih lanjut, berdasarkan Akta Pembiayaan Al Murabahah Nomor 6 tanggal 15 Februari 2016, Akta Addendum Restrukturisasi Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 50 tanggal 14 Maret 2017, dan Akta Addendum Restrukturisasi Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 06 tanggal 28 Juni



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018 yang ditandatangani oleh Pelawan sebagai debitur dan Turut Terlawan I sebagai kreditur, telah disepakati oleh para pihak bahwa dalam hal Debitur telah melakukan cidera janji, yaitu tidak dapat melunasi hutangnya tepat waktu, maka Turut Terlawan I berhak untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum.

9. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak.
10. Bahwa apabila Debitur beriktikad baik, maka sepatutnya Debitur menjalankan kewajibannya membayar angsuran pelunasan kredit pada waktu yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit.
11. Bahwa guna mengambil pelunasan piutangnya, Turut Terlawan I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri mengajukan permohonan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* kepada Turut Terlawan III sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor 8/61/2020 tanggal 14 Januari 2020.
12. Bahwa perlu Turut Terlawan III jelaskan terlebih dahulu mengenai prosedur pelaksanaan dan ketentuan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
13. Bahwa Pasal 1 ayat (2) Perdirjen Lelang menyatakan bahwa, "*Permohonan Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib, harus diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.*"
14. Bahwa Turut Terlawan I telah mengajukan permohonan lelang melalui Surat Permohonan Nomor 21/750-3/ACR BPN tanggal 20 Desember 2019 Perihal Permohonan Lelang Ulang beserta dokumen-dokumen persyaratan lelang.
15. Bahwa kemudian setelah menerima berkas permohonan lelang, "*Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II wajib meneliti kelengkapan dokumen*

Halaman 38 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr



*persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang,”*  
sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) Perdirjen Lelang.

16. Bahwa terhadap surat permohonan tersebut, selanjutnya Turut Terlawan III kemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dokumen berupa:
  - a. salinan/fotocopy perjanjian kredit/akta pengakuan hutang/dokumen perjanjian utang piutang lainnya, dalam hal ini berupa Akta Pembiayaan AI Murabahah Nomor 6 tanggal 15 Februari 2016, Akta Addendum Restrukturisasi Akad Pembiayaan AI Murabahah Nomor 50 tanggal 14 Maret 2017, dan Akta Addendum Restrukturisasi Akad Pembiayaan AI Murabahah Nomor 06 tanggal 28 Juni 2018;
  - b. salinan/fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2102/2016 tanggal 11 Juli 2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2016 tanggal 31 Maret 2016;
  - c. salinan/fotocopy perincian utang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi berupa surat nomor 21/754-3/ACR BPN tanggal 20 Desember 2019 perihal Daftar Tagihan Nasabah;
  - d. salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Kreditur, yakni Surat Peringatan I tanggal 22 Maret 2019, Surat Peringatan II tanggal 22 April 2019, dan Surat Peringatan III tanggal 13 Mei 2019;
  - e. salinan/fotocopy bukti kepemilikan hak berupa SHM Nomor 03778 atas nama Hang Huang;
  - f. surat pernyataan dari kreditur selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana, yakni surat pernyataan Nomor 21/753-3/ACR BPN tanggal 20 Desember 2019;
  - g. salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur, yakni surat nomor 22/003-3/ACR BPN tanggal 6 Januari 2020 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ulang dan Pengosongan Obyek Lelang.
17. Bahwa karena objek lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Turut Terlawan I adalah tanah, berdasarkan Pasal 25 PMK Lelang,



pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat.

18. Bahwa untuk memenuhi persyaratan tersebut, Turut Terlawan II telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1274/BPN-44.1/2019 tanggal 25 Oktober 2019 yang menyatakan bahwa atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 2102/2016 tanggal 11 Juli 2016 dengan PT Bank Syariah Mandiri selaku pemegang Hak Tanggungan tersebut.
19. Bahwa oleh karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat legalitas formal subjek dan objek lelang untuk dilaksanakan lelang, maka Turut Terlawan III tidak boleh menolak permohonan lelang yang ditujukan kepadanya, sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK Lelang jo. Pasal 4 ayat (2) Perdirjen Lelang yang menyatakan bahwa:  
  
*“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”*
20. Bahwa untuk menindaklanjuti permohonan lelang tersebut yang telah lengkap administrasi dan formilnya, maka Turut Terlawan III menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1329/WKN.13/KNL.02/2019 tanggal 31 Desember 2019.
21. Bahwa berdasarkan surat penetapan lelang tersebut, selanjutnya pemohon lelang/penjual mengumumkan rencana pelaksanaan lelang melalui selebaran pada tanggal surat kabar harian “Kaltim Post” pada tanggal 7 Januari 2020, sesuai dengan ketentuan terkait pengumuman lelang ulang Pasal 57 ayat (1) PMK Lelang.
22. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 14 Januari 2020 telah dilaksanakan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Samarinda, Idi Muamar, yang merupakan pejabat Negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang dengan dihadiri oleh Miftahul Fariz Kurniawan, selaku Pejabat Penjual dan Fusanto Wijaya selaku Pembeli Lelang.
23. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, lelang yang dilaksanakan



oleh Turut Terlawan III adalah sah dan tidak cacat hukum karena memenuhi prosedur lelang yang telah ditetapkan dalam PMK Lelang dan Perdirjen Lelang.

24. Bahwa dengan demikian, lelang objek sengketa *a quo* telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, karena lelang objek sengketa *a quo* didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **Penetapan Harga Limit Objek Sengketa Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.**

1. Bahwa Turut Terlawan III menolak dengan tegas dalil gugatan Pelawan yang pada pokoknya menyatakan bahwa nilai harga limit objek sengketa *a quo* yang ditetapkan oleh Turut Terlawan I telah melanggar hukum.
2. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
3. Bahwa perlu Turut Terlawan III tegaskan bahwa dasar hukum pelelangan yang dilakukan oleh Turut Terlawan III atas permohonan Turut Terlawan I adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) jo. Perdirjen Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (Perdirjen Lelang).
4. Bahwa Turut Terlawan III tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 28 PMK Lelang menyebutkan:

*"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual."*

Dengan demikian, kewenangan untuk menentukan nilai/harga limit ada pada Penjual *in casu* Turut Terlawan I selaku Penjual.

5. Bahwa selanjutnya hal dimaksud ditegaskan kembali pada Pasal 17 ayat (1) PMK Lelang dalam huruf e, yaitu:

*"(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:*

*e. penetapan Nilai Limit"*

6. Bahwa perlu Turut Terlawan III sampaikan juga bahwa penetapan harga limit objek sengketa *a quo* merupakan kewenangan dan tanggung jawab dari pihak penjual yaitu Turut Terlawan I. Hal ini berdasarkan PMK Lelang Pasal



43 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 44, Pasal 45 dan Pasal 49 yang berbunyi:

**Pasal 43**

- (1) *Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.*
- (2) *Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual*

**Pasal 44**

- (1) *Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*
  1. *penilaian oleh Penilai; atau*
  2. *penaksiran oleh Penaksir.*
- (2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.*
- (3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.*
- (4) *Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.*

**Pasal 45**

*Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal (b) Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).*

**Pasal 49**

*Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fiducia dan lelang eksekusi harta pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.*

7. Bahwa perlu diketahui adanya perbedaan antara nilai pasar dengan nilai likuidasi. Nilai pasar pada pokoknya adalah nilai yang diperoleh dari transaksi jual beli antara pembeli yang berniat membeli dan penjual yang berniat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak. Sedangkan nilai likuidasi pada pokoknya adalah nilai yang mungkin diterima dari penjualan aset dalam jangka waktu relatif pendek untuk



dapat memenuhi jangka waktu pemasaran nilai pasar.

8. Bahwa penjualan melalui pelelangan umum merupakan salah satu contoh penjualan yang dilakukan dalam waktu relatif singkat, yang dilakukan guna mengambil hak pemegang hak tanggungan selaku kreditur. Penetapan nilai limit dalam penjualan melalui lelang sepenuhnya merupakan hak penjual/pemohon lelang dalam hal ini Turut Terlawan I dengan berdasarkan pada laporan penilaian.
9. Bahwa Turut Terlawan I selaku Penjual dalam surat permohonan lelangnya kepada Turut Terlawan III, telah melampirkan nilai limit objek sengketa *a quo* dalam Surat Penetapan Nilai Limit Nomor 21/751-3/ACR BPN tanggal 20 Desember 2019 yaitu sebesar Rp1.650.000.000,- (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah).
10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 45 PMK Lelang, terhadap penetapan nilai limit minimal sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) oleh Penjual untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang harus berdasarkan penilaian dari Penilai, maka Turut Terlawan I telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Husni, Joediono, & Rekan untuk menilai objek sengketa *a quo*.
11. Bahwa Turut Terlawan I dalam mengajukan permohonan lelangnya telah menyertakan Laporan Penilaian Aset KJPP Husni, Joediono, & Rekan atas objek *a quo* Nomor 00261/2.0021-01/PI/07/PS.0031/1/VIII/2019 tanggal 23 Agustus 2019.
12. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka pelelangan dengan nilai limit yang ditetapkan oleh penjual *in casu* Turut Terlawan I telah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian dalil Pelawan yang pada pokoknya menyatakan bahwa nilai harga limit objek sengketa *a quo* yang ditetapkan oleh Turut Terlawan I melanggar hukum, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
13. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, lelang Objek Sengketa *a quo* nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tatacara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang Objek Sengketa *a quo* nyata-nyata bukan merupakan perbuatan melawan hukum.
14. Bahwa sebagaimana telah Turut Terlawan III uraikan di atas, pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah didasarkan pada dokumen persyaratan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang yang lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

15. Bahwa Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus telah menyatakan, “*suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.*”
16. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas dengan berdasarkan pada fakta-fakta dan ketentuan hukum yang ada, lelang objek sengketa *a quo* didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku serta dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang objek sengketa *a quo* nyata-nyata tidak dapat dibatalkan.
17. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Terlawan III atas permintaan Turut Terlawan I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Pelawan yang pada pokoknya menyatakan tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

## **Bahwa Turut Terlawan III menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Pelawan untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda.**

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Terlawan III;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);

### **DALAM PROVISI:**

Menyatakan menolak permohonan provisi Pelawan;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Turut Terlawan III tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun yang merugikan Pelawan;

Halaman 44 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III tersebut, Kuasa Pelawan telah mengajukan Replik melalui *Sistem Aplikasi E-Court Pengadilan Negeri Samarinda* pada tanggal 2 September 2021;

Menimbang, bahwa atas Replik Pelawan tersebut Kuasa Terlawan, Kuasa Turut Terlawan I dan Kuasa Turut Terlawan III mengajukan Duplik melalui *Sistem Aplikasi E-Court Pengadilan Negeri Samarinda* pada tanggal 9 September 2021 dan Kuasa Turut Terlawan II tidak mengajukan Duplik dan tetap pada Jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini, maka Replik dari Pelawan dan Duplik dari Terlawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya serta sebagai bukti pendahuluan adanya kompetensi absolut yang diajukan oleh Turut Terlawan I tersebut, Kuasa Hukum Pelawan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Sertipikat Hak Milik(SHM) No.03778/Sungai Keledang, diuraikan dalam surat ukur nomor 00812/SKL/2015 tertanggal 02 Juli 2015 seluas 250 m2, selanjutnya ditandai dan disebut sebagai P-1

Bahwa bukti surat yang berupa foto copy tersebut telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan ternyata berupa fotocopy Dari fotocopy, bukti – bukti mana bermaterai cukup maka berdasarkan pasal 2 Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai juncto Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 dan berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara, alat bukti surat tersebut telah memenuhi syarat sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya serta sebagai bukti pendahuluan adanya kompetensi absolut yang diajukan oleh Turut Terlawan I tersebut, pihak Terlawan telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Grosse Risalah Lelang Nomor : 8/61/2020 tanggal 14 Januari 2020, selanjutnya ditandai dan disebut sebagai T-1;
2. Fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor : 8/61/2020 tanggal 01 Juli 2020, selanjutnya ditandai dan disebut sebagai T-2;

Halaman 45 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr

#### 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

3. Fotocopy Kuitansi Pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang atas lelang eksekusi pasal 6 UUHT PT Bank Syariah Mandiri Area Collection & Recovery Balikpapan, Nomor : KT-008/61/1/WKN.13/KNL.02.06/B.Pn/2020 tanggal 16 Januari 2020, selanjutnya ditandai dan disebut sebagai T-3;
4. Fotocopy Permohonan Roya Hak Tanggungan dari Mandiri Syariah tanggal 22 Januari 2020 Nomor : 22/028-03/204, selanjutnya ditandai dan disebut sebagai T-4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.03778 Kelurahan Sungai Keledang Kecamatan Samarinda Seberang Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur, luas 250 m<sup>2</sup> tanggal 12 Agustus 2015, selanjutnya ditandai dan disebut sebagai T-5;
6. Fotocopy Ijin Mendirikan Bangunan atas nama Hendra Wijaya, selanjutnya ditandai dan disebut sebagai T-6;
7. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD BPHTB) atas nama Fusanto Wijaya, selanjutnya ditandai dan disebut sebagai T-7;
8. Fotocopy Surat Permohonan Eksekusi Pengosongan Beserta Pemindahan Barang (jika ada barangnya) sekaligus Konstatering Terhadap Objek Lelang Agunan PT. Bank Syariah Mandiri tanggal 02 November 2020 No.06/PNS-FW/XI/2020 dari Fusanto Wijaya kepada Ketua Pengadilan Negeri Samarinda, selanjutnya ditandai dan disebut sebagai T-8;
9. Fotocopy Tanda Terima barang agunan dari PT. Bank Syariah Mandiri Samarinda Hasan Basri kepada Fusanto Wijaya tanggal 06 Februari 2020, selanjutnya ditandai dan disebut sebagai T-9;
10. Fotocopy Print out foto penyerahan obyek agunan , selanjutnya ditandai dan disebut sebagai T-10;
11. Fotocopy Print out foto obyek yang terpasang pengumuman "Dikontrakkan", selanjutnya ditandai dan disebut sebagai T-11;

Bahwa bukti – bukti surat yang berupa foto copy tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti T-4, T-7 sampai dengan T-11 yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan, bukti – bukti mana bermaterai cukup maka berdasarkan pasal 2 Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai juncto Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 dan berdasarkan Pasal 1888 KUH Perdata, alat bukti surat tersebut telah memenuhi syarat sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya serta sebagai bukti pendahuluan adanya kompetensi absolut yang diajukan oleh Turut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan I tersebut, pihak Turut Terlawan I telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Tambahan Lembaran Negara No. 4867, selanjutnya ditandai dan disebut sebagai TT.I-1A;
2. Fotocopy Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama dan Tambahan Lembaran Negara No. 4611, selanjutnya ditandai dan disebut sebagai TT.I-1B;
3. Fotocopy Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 tentang tata cara penyelesaian perkara ekonomi syariah, selanjutnya ditandai dan disebut sebagai TT.I-1C;
4. Akad Pembiayaan Al Murabahah No. 6 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat secara notarill dihadapan Notaris & PPAT Aji Suryana Jamaluddin Jadayat SH selanjutnya ditandai dan disebut sebagai T.1 A;
5. Addendum Restrukturisasi Nomor 50 tanggal 14 Maret 2017 yang dibuat dihadapan notaris Wasi'ah SH, Sp.N, selanjutnya ditandai dan disebut sebagai T.1 B;
6. Addendum Restrukturisasi Nomor 06 tanggal 28 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Hajjah Indera Dewi selanjutnya ditandai dan disebut sebagai T.1 C;

Bahwa bukti – bukti surat yang berupa foto copy tersebut telah disesuaikan dengan aslinya ternyata berupa fotocopy dari fotocopy, bukti – bukti mana bermaterai cukup maka berdasarkan pasal 2 Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai juncto Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 dan berdasarkan Pasal 1888 KUH Perdata, alat bukti surat tersebut telah memenuhi syarat sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya serta sebagai bukti pendahuluan adanya kompetensi absolut yang diajukan oleh Turut Terlawan I tersebut, pihak Turut Terlawan II telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 03778/Kel. Sungai Keledang, selanjutnya ditandai dan disebut sebagai TT.II-1;

Bahwa bukti surat yang berupa foto copy tersebut telah disesuaikan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, bukti mana bermaterai cukup maka berdasarkan pasal 2 Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai juncto Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 dan berdasarkan

Halaman 47 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr

#### 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

Pasal 1888 KUH Perdata, alat bukti surat tersebut telah memenuhi syarat sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya serta sebagai bukti pendahuluan adanya kompetensi absolut yang diajukan oleh Turut Terlawan I tersebut, pihak Turut Terlawan III telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Salinan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah, selanjutnya ditandai dan disebut sebagai TT.III-1;

Bahwa bukti surat yang berupa foto copy tersebut telah disesuaikan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, bukti mana bermaterai cukup maka berdasarkan pasal 2 Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai juncto Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 dan berdasarkan Pasal 1888 KUH Perdata, alat bukti surat tersebut telah memenuhi syarat sebagai alat bukti tertulis;

Menimbang, bahwa setelah mencermati jawaban dari Terlawan dan para Turut Terlawan, ternyata dalam jawaban Turut Terlawan I dikemukakan eksepsi menyangkut kompetensi absolut pengadilan dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, oleh karenanya Majelis Hakim terlebih dahulu akan memeriksa dan memutus terlebih dahulu eksepsi yang diajukan oleh Turut Terlawan I sepanjang menyangkut kewenangan absolut, sedangkan eksepsi selebihnya dari Terlawan maupun Para Terlawan lainnya akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara ;

## -----TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi kompetensi absolut Turut Terlawan I adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut dapatlah diajukan pada semua tingkat pemeriksaan perkara ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 160 R.Bg, maka eksepsi tentang kewenangan mengadili harus diputuskan sebelum pemeriksaan terhadap pokok perkara, sedangkan mengenai eksepsi yang diajukan oleh para pihak lainnya sepanjang tidak menyangkut kewenangan mengadili akan diputuskan bersama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan I dalam eksepsinya pada huruf A angka 1 mengemukakan bahwa apa yang didalilkan oleh PELAWAN terkait perkara *a quo* merupakan sengketa ekonomi syariah karena didasarkan pada prinsip-prinsip hukum

Halaman 48 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa Pelawan dalam gugatannya mendalilkan sebagai berikut;

1. Bahwa PELAWAN adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan terletak di Jl. Bung Tomo Kel. Sungai Keledang Kec. Samarinda seberang Kota Samarinda yaitu Sertipikat Hak milik no.03778/ Sungai Keledang, diuraikan dalam surat ukur nomor 00812/SKL/2015 tertanggal 02 Juli 2015 seluas 250 m2, tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda atas nama Hang Huang, SE;
2. Bahwa PELAWAN adalah selaku Debitur pada PT. Bank Syariah Mandiri Pusat di Jakarta Cq. PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Samarinda (TURUT TERLAWAN I) selaku KREDITUR, telah terjalin hubungan keperdataan dalam hal Pemberian Kredit, yakni Surat Sanggup (Aksep/Promes) No. 19/011-3/204/Promes tertanggal 14 Maret 2017, hal mana Perjanjian kredit dimaksud terkait hutang piutang antara PELAWAN dengan TURUT TERLAWAN yang pada pokoknya PELAWAN mendapat pinjaman kredit sehingga atas pinjaman tersebut PELAWAN berhutang total keseluruhan sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
3. Bahwa utang PELAWAN yang harus dibayar kepada TURUT TERLAWAN telah ditentukan oleh TURUT TERLAWAN I yaitu sejumlah Rp. 1.128.135.788,34,-(satu milyar serratus dua puluh delapan juta serratus tiga puluh lima ribu tujuh ratus delapan puluh delapan rupiah tiga puluh empat sen) sebagaimana dalam surat TURUT TERLAWAN I kepada PELAWAN No.22/529-3/ACR BPN tanggal 10 September 2020 dan juga berisi Pemberitahuan Hasil Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Untuk Penyelesaian Kewajiban Pembiayaan a. Hang Huang, SE di Bank Syariah dengan nilai barang agunan terjual lelang Rp.1.678.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) dimana nilai tersebut jauh dibawah harga pasaran;

Menimbang, bahwa dengan mencermati dalil-dalil baik yang dikemukakan oleh Pelawan maupun Terlawan dan Para Turut Terlawan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa yang terjadi merupakan Perlawanan

Halaman 49 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr

#### 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

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Untuk Penyelesaian Kewajiban Pembiayaan a. Hang Huang, SE di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Samarinda dengan nilai barang agunan terjual lelang Rp.1.678.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh delapan juta rupiah), dalam hal Pemberian Kredit, yakni Surat Sanggup (Aksep/Promes) No. 19/011-3/204/Promes tertanggal 14 Maret 2017, hal mana Perjanjian kredit dimaksud terkait hutang piutang antara PELAWAN dengan TURUT TERLAWAN I ;

Menimbang, bahwa dipersidangan baik Pelawan, Terlawan dan Para Turut Terlawan telah mengajukan bukti surat pendahuluan untuk adanya eksepsi mengenai kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan I telah mengajukan alat bukti surat yaitu

- Akad Pembiayaan Al Murabahah No. 6 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat secara notarill dihadapan Notaris & PPAT Aji Suryana Jamaluddin Jadayat SH ;
- Addendum Restrukturisasi Nomor 50 tanggal 14 Maret 2017 yang dibuat dihadapan notaris Wasi'ah SH, Sp.N.;
- Addendum Restrukturisasi Nomor 06 tanggal 28 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Hajjah Indera Dewi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat tersebut diatas menurut pendapat majelis hakim bahwa sengketa dalam perkara ini diawali dengan perjanjian kredit antara Pelawan dengan Turut Terlawan I merupakan perjanjian kredit dalam ruang lingkup perbankan syariah ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan Perjanjian Kredit tersebut menurut 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.” ;

Menimbang, bahwa Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menegaskan “*Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama*” berdasarkan pada ketentuan ini maka sengketa ekonomi syariah menjadi kewenangan absolut dari Peradilan Agama.;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka (4) dan (6) pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 tentang tata cara penyelesaian perkara ekonomi syariah yang pada intinya menyebutkan bahwa perkara ekonomi syariah yang pada intinya menyebutkan bahwa Perkara Ekonomi Syariah adalah perkara bidang ekonomi syariah meliputi **bank syariah**, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi

Halaman 50 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, obligasi syariah, surat berharga berjangka syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, penggadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah, bisnis syariah, termasuk wakaf, zakat, infaq, dan shadaqah yang bersifat komersial baik yang bersifat kontensius maupun volunteer dan penyelesaian syariah tersebut diatas diajukan kepada Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Agama.;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012 terkait dengan *Judicial Review* Pasal 55 ayat (2) dan (3) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, kewenangan dalam menyelesaikan sengketa perbankan syariah menjadi kewenangan absolut pengadilan agama, dengan kata lain, pengadilan agama merupakan satu-satunya lembaga peradilan yang berwenang menyelesaikan sengketa perbankan syariah.;

Menimbang, bahwa menurut pendapat majelis hakim meskipun didalam klausul perjanjian kredit antara Pelawan dan Turut Terlawan I terdapat pilihan hukum jika terjadi sengketa akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Samarinda namun karena akadnya adalah akad Syariah maka pilihan hukum tersebut tidak mengikat karena jika kompetensi absolut telah ditentukan oleh undang-undang atau peraturan yang telah tersebut diatas sehingga tidak dimungkinkan pilihan forum antar Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat oleh karena perkara ini merupakan kewenangan absolut Pengadilan Agama maka Pengadilan Negeri Samarinda tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata gugatan Nomor : 106/Pdt.Bth/2021/PN. Smr ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas maka eksepsi Turut Terlawan I sepanjang mengenai kompetensi absolut adalah beralasan hukum dan harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Terlawan I sepanjang mengenai kompetensi absolut telah dinyatakan dikabulkan maka Pelawan dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 1 angka (4) dan (6) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 tentang tata cara penyelesaian perkara ekonomi syariah Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012 serta peraturan perundangan lainnya yang bersangkutan ;

Halaman 51 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI :-----

1. Mengabulkan eksepsi yang diajukan Turut Terlawan I mengenai kompetensi absolut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Samarinda tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor : 106/Pdt.G/2021/PN. Smr ;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.050.000,- (dua juta lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda pada hari Kamis tanggal 21 Oktober 2021, oleh kami : Yulius Christian Handratmo, S.H, sebagai Hakim Ketua, Agus Rahardjo, S.H., dan Nyoto Hindaryanto, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 25 Oktober 2021, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri Hakim Anggota, dibantu SUKRI, sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh kuasa Pelawan, kuasa Terlawan serta Para Turut Terlawan.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

AGUS RAHARDJO, S.H

YULIUS CHRISTIAN HANDRATMO, S.H

NYOTO HINDARYANTO, S.H.

Panitera Pengganti,

SUKRI

Halaman 52 Putusan Sela Nomor 106/Pdt.Bth/2021/PN Smr



Perincian biaya perkara :

1. ATK	: Rp. 100.000,-
2. Panggilan sidang	: Rp.1.850.000,-
3. PNBP	: Rp. 90.000,-
4. Materai	: Rp. 10.000,-
<b>Total</b>	<b>Rp.2.050.000,-</b>

(dua juta lima puluh ribu rupiah);