



PUTUSAN

Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Smr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**ANDI TENRI KAWA**, beralamat di Jalan Harun Nafsi No. 39, Kelurahan Rapak Dalam, Kecamatan Loa Janan Ilir, Kota Samarinda - Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SEHATNI SAMIADOEN, TUTIK ANI RAHMAWATI, S.H., CRA., SRI FITRIAH, S.H., MC.Med., FITA HALIZA AMALIYA, A.Md., Kom.**, Jajaran Pengurus dan para Advokat yang berkantor di Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan (YLPKK) yang beralamat di Komplek Griya Ulin Permai Blok CC. Nomor 27, Kelurahan Landasan Ulin Timur, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru - Kalimantan Selatan melalui Kantor Cabang di Samarinda yang beralamat di Jalan MT. Haryono, Air Putih, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda - Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Juni 2024, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 20 Juni 2024 dengan NO. 945/PAN/HK.2/06/2024, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

1. **KEMENTERIAN KEUANGAN RI, CQ. DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA DI JAKARTA, CQ. KANTOR WILAYAH DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KALIMANTAN TIMUR, CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SAMARINDA**, Jalan Juanda Nomor 6, Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Kalimantan Timur 75123, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BAGUS KRUNIAWAN, DIAN HEDNRO CAHYONO, EVA NURYANI, CAHYO WINDU WIBOWO, DKK** Para Staff yang mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Kalimantan Timur dan Utara c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Samarinda yang beralamat di Jalan Juanda Nomor 6

Halaman 1 dari 62 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lt. 1-2, Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Juli 2024, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 31 Juli 2024 dengan NO. 1178/PAN/HK.2/07/2024, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;

2. **PT. BANK MUAMALAT INDONESIA TBK CABANG SAMARINDA**, yang beralamat di Jalan Pahlawan Blok F No. 3A-B, Dadi Mulya, Samarinda Ulu, Kota Samarinda - Kalimantan Timur 75242, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **KHUSNUDHON, FERY ASTUTI, FERRY FERDYAN, FERLI HARDIAN, ILHAM AKBAR SAPUTRA, DKK** Para Karyawan/ Karyawati PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, yang beralamat di Jalan Pahlawan Blok F No. 3A-B, Dadi Mulya, Samarinda Ulu, Kota Samarinda - Kalimantan Timur 75242, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Juni 2024, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 10 Juli 2024 dengan NO. 1054/PAN/HK.2/07/2024, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;

3. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL, CQ. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, CQ. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KALIMANTAN TIMUR, CQ. KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA**, yang beralamat di Jalan H.M. Ardans (Ring Road III), Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda - Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan tugas kepada **MOHAMMAD IKHSAN, SH., M.H., SANDI DWI CAHYONO, S.H., TOMMY PANDAPOTAN PURBA, S.H., NUR WAHYU PAMUNGKAS, S.H., DKK** Para Staff pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda Jalan H.M. Ardans (Ring Road III), Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, berdasarkan Surat Tugas tertanggal 28 Juni 2024, dengan Nomor : 599/ST-64.72.MP.02.02/VI/2024, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 10 Juni 2024, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 2 dari 62 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Samarinda pada tanggal 11 Juni 2024 dalam Register Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Smr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

## I. Pokok Perkara dalam Gugatan

### Obyek Gugatan

- Lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Samarinda atas Permohonan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Samarinda.
- Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 265, Luas : 184 M2, , yang terletak di Jl. Harun Nafsi, Kelurahan Rapak Dalam, Kecamatan Loa Janan Ilir, Kota Samarinda - Provinsi Kalimantan Timur, Atas nama Andi Tenri Kawa, selanjutnya disebut SHM No. 265.

## II. Dasar Hukum Gugatan

1. Undang-Undang Dasar 1945.
  - a) Pasal 5 ayat 2 yang berbunyi : *Presiden menetapkan peraturan pemerintah untuk menjalankan undang-undang sebagaimana mestinya.*
  - b) Pasal 28 huruf d ayat (1) yang berbunyi : *Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.*
  - c) Pasal 28 huruf g ayat (1) yang berbunyi : *Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.*
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
  - Pasal 2  
*Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.*
  - Pasal 4 huruf e  
*Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.*
  - Pasal 7

Halaman 3 dari 62 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Smr



*Kewajiban pelaku usaha adalah :*

- a. *beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;*
  - b. *memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;*
  - c. *memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;*
  - d. *menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;*
  - e. *memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;*
  - f. *memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;*
  - g. *memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian*
- *Pasal 30 ayat (1) yang berbunyi : Pengawasan terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen serta penerapan ketentuan peraturan perundang-undangnya diselenggarakan oleh pemerintah, masyarakat, dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat dan ayat (3) yang berbunyi : Pengawasan oleh masyarakat dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat dilakukan terhadap barang dan/atau jasa yang beredar di pasar.*
  - *Pasal 44 ayat (3) huruf d*  
*Tugas lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat meliputi kegiatan membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen.*
  - *Pasal 45 ayat 1*  
*setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa*



*antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.*

- Pasal 46 ayat (1) huruf c

*Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya.*

3. Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2001 tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM)

- Pasal 3 huruf d menyebutkan “*membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen*”.
- Pasal 7 menyebutkan “*dalam membantu konsumen untuk memperjuangkan haknya, LPKSM dapat melakukan advokasi atau pemberdayaan konsumen agar mampu memperjuangkan haknya secara mandiri, baik secara perorangan maupun kelompok*”.

### III. Definisi – definisi

1. Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen
2. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.
3. Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha baik yang berbentuk badan Hukum maupun bukan badan Hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah Hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia.
4. UUPK adalah Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
5. UUHT adalah Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.





6. UUPT adalah Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

**IV. Adapun Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan berdasarkan alasan sebagai berikut :**

1. Bahwa adapun duduk perkara gugatan ini adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dengan melakukan lelang tanpa adanya penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang menyatakan Penggugat telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi dikarenakan dalam UUHT masih belum ada peraturan pelaksanaannya, hal mana di tegaskan dalam UUD 1945 Pasal 5 ayat (2) dan lelang yang diajukan oleh Tergugat II tidak mempunyai legal standing dan ditegaskan dalam UUPT Pasal 1 angka 5 dan Pasal 98 ayat (1) yang merugikan Penggugat.
2. Berdasarkan pasal 1365 KUHPdata disebutkan bahwa "*Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.*"

Terdapat 4 unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum :

1. Perbuatan Melawan Hukum;
2. Kerugian;
3. Kesalahan; dan
4. Hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subyektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata "*atau*" dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak diisyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum;

3. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I atas permohonan Tergugat II atas Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 265, Luas : 184 M2, , yang terletak di Jl. Harun Nafsi, Kelurahan Rapak Dalam, Kecamatan Loa Janan Ilir, Kota Samarinda - Provinsi Kalimantan Timur, Atas nama Andi Tenri Kawa adalah termasuk dengan lelang yang ilegal, tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
4. Bahwa Tergugat II mengirim surat No. 134/S/KC Samarinda-SRT/V/2024 tanggal 6 Mei 2024 pada Penggugat tentang Pemberitahuan Lelang ke-1 yang akan dilaksanakan pada Hari Kamis, tanggal 13 Juni 2024 bertempat pada Tergugat I yang pelaksanaannya berdasarkan dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan permenkeu tersebut hanya untuk kalangan DJKN sendiri bukan untuk diterapkan terhadap publik yang seolah-olah permenkeu tersebut sebagai pengganti dari Peraturan Pemerintah terhadap UUHT.
5. Bahwa, ketika Penggugat mengurus usahanya mengetahui jika obyek Penggugat yang dijaminan kepada Tergugat II yaitu SHM No. 265 akan dilelang melalui perantaraan Tergugat I dengan nilai limit lelang sebesar Rp. 1.834.560.000,- (satu milyar delapan ratus tiga puluh empat juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) dengan nilai jaminan Rp. 366.912.000,- (tiga ratus enam puluh enam juta sembilan ratus dua belas ribu rupiah) yang penetapan limit lelang tersebut tanpa adanya penilaian dari appraisal independen dan penilaian tersebut dilakukan oleh Tergugat II tanpa ada persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik jaminan.
6. Bahwa akibat hukum yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat I yang menjual melalui lelang tanpa prosedur yang benar serta hanya menjual Rp. 1.834.560.000,- (satu milyar delapan ratus tiga puluh empat juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) dimana harga lelang tersebut sangat jauh di bawah harga pasar / umum, sangat merugikan pihak Penggugat serta tidak memenuhi rasa keadilan bagi Penggugat sebagai Debitur.
7. Bahwa dengan pelelangan terhadap objek gugatan berupa SHM No. 265 pada tanggal 6 Mei 2013 harga pada saat itu sebesar Rp.

Halaman 7 dari 62 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/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)



1.642.000.000,- oleh KJPP Aksa Nelson & Rekan dengan nilai likuidasi Rp. 1.149.000.000,- dan seiring berjalannya waktu  $\pm 10$  tahun nilai objek jaminan mengalami kenaikan  $\pm 10$  persen setiap tahun selama 10 tahun dan kenaikan adalah 100% dari Rp. 1.642.000.000,- menjadi Rp. 3.284.000.000,- (tiga milyar dua ratus delapan puluh empat juta rupiah) dan oleh Tergugat II dijual dengan harga Rp. 1.834.569.000,-.

8. Bahwa Tergugat I yang melelang atas permohonan Tergugat II tersebut dilakukan dengan melanggar prinsip kehati-hatian dan prinsip kepatutan, serta adanya itikad tidak baik dari pemohon lelang (Tergugat II), Pelaksana Lelang/KPKNL (Tergugat I), hal ini dikarenakan Dokumen persyaratan lelang sebagai syarat sahnya proses lelang dari Tergugat II kepada Tergugat I sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
9. Bahwa lelang yang akan dilaksanakan Tergugat I atas permohonan Tergugat II dalam pelaksanaannya tanpa didahului dengan Surat Peringatan I, II, dan Surat Peringatan III dan juga tidak adanya persetujuan dari pemilik jaminan serta pengumuman lelang melalui media atau selebaran dan hanya dicantumkan pada Website penyelenggara lelang yaitu Tegugat I.
10. Bahwa, oleh karena lelang tersebut dilaksanakan dengan melanggar prinsip kehati-hatian dan prinsip kepatutan, serta adanya itikad tidak baik dari Pemohon Lelang (Tergugat II), Pelaksana Lelang/KPKNL (Tergugat I), maka Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata.
11. Bahwa, oleh karena lelang tersebut dilakukan dengan melanggar prinsip kehati-hatian dan prinsip kepatutan, serta adanya itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, maka dengan demikian Penggugat mohon agar lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta batal demi hukum.
12. Bahwa, oleh karena lelang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum, maka Penggugat mohon agar keadaan dikembalikan sebagaimana sebelum terjadi lelang,





yaitu obyek lelang dikembalikan sebagai jaminan pinjaman Penggugat kepada Tergugat II.

13. Bahwa, Eksekusi Hak Tanggungan adalah berdasarkan Pasal 224 HIR jo Pasal 26 jo Pasal 14 UUHT jo Penjelasan Umum angka 9 UUHT, yang dalam pelaksanaannya atas perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat. Bahwa oleh karena TERGUGAT I melaksanakan parate executie tanpa izin/perintah Ketua Pengadilan Negeri, maka pelaksanaan lelang tanggal 13 Juni 2024 di Kantor Tergugat I tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Sah/Batal Demi Hukum; Bahwa berdasarkan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI 2009 tentang Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum, halaman 90 angka 4, menentukan bahwa :

“Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang Hak Tanggungan mohon sertifikat Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Maka sangatlah beralasan agar Majelis Hakim perkara a quo menyatakan lelang tanggal 13 Juni 2024 di Kantor Tergugat I tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Sah/Batal Demi Hukum;

14. Bahwa perbuatan Tergugat II yang menjual obyek milik Penggugat melalui perantaraan Tergugat I sebesar Rp. 1.834.560.000,- (satu milyar delapan ratus tiga puluh empat juya lima ratus enam puluh ribu rupiah) dimana harga yang ditetapkan jauh dibawah harga pasar / umum dapat dikategorikan adanya prosedur yang tidak baik atau merupakan perbuatan melawan hukum.
15. Bahwa karena terjadinya lelang in casu yang tidak secara Rechtvaardig (tidak adanya keadilan) dan redelijk (tidak adanya kepatutan) serta rechtmatig (tidak sesuai dengan hukum), maka perbuatan Tergugat I melalui Tergugat II yang melaksanakan lelang atas obyek milik Penggugat serta dibawah harga pasar / harga umum adalah dapat dikategorikan Perbuatan melawan hukum.
16. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menyebabkan kerugian secara immaterial kepada Penggugat mengalami banyak penderitaan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

psikis karena sudah merasa dikecewakan dan tidak mendapatkan informasi yang jelas, yang demikian telah berdampak pada kerugian imaterial yang diderita oleh Penggugat yang tidak dapat dinilai dengan uang tetapi telah berdampak langsung pada diri Penggugat serta keluarga Penggugat berupa hilangnya kepercayaan diri Penggugat.

17. Bahwa Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Samarinda mengabulkan putusan provisi, yang isinya Memerintahkan kepada Tergugat I untuk tidak melaksanakan lelang terhadap objek jaminan berupa Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 265, Luas : 184 M2, , yang terletak di Jl. Harun Nafsi, Kelurahan Rapak Dalam, Kecamatan Loa Janan Ilir, Kota Samarinda - Provinsi Kalimantan Timur, Atas nama Andi Tenri Kawa dalam perkara a quo hingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (Inchraet)
18. Bahwa Penggugat memohon kepada Turut Tergugat untuk melakukan blokir terhadap :
  - Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 265, Luas : 184 M2, , yang terletak di Jl. Harun Nafsi, Kelurahan Rapak Dalam, Kecamatan Loa Janan Ilir, Kota Samarinda - Provinsi Kalimantan Timur, Atas nama Andi Tenri Kawa.
19. Bahwa permintaan blokir yang diajukan Penggugat pada Turut Tergugat adalah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pasal 45 ayat (1) huruf e yang berbunyi: "*Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan*".
20. Bahwa Penggugat yang miliknya telah diakui, dijamin, dan dilindungi oleh UU RI No. 5/1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan pula hak-hak lainnya yang diakui, dijamin, dan dilindungi oleh UU RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Namun hak-hak Penggugat tersebut di atas merasa dihalang-halangi akibat daripada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II (pelaku usaha besar) sebagaimana teruraikan tersebut di atas.

Halaman 10 dari 62 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dasar atau alasan-alasan diatas maka mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Samarinda untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI :

Memerintahkan kepada Tergugat I untuk tidak melaksanakan lelang terhadap objek jaminan berupa Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 265, Luas : 184 M2, , yang terletak di Jl. Harun Nafsi, Kelurahan Rapak Dalam, Kecamatan Loa Janan Ilir, Kota Samarinda - Provinsi Kalimantan Timur, Atas nama Andi Tenri Kawa dalam perkara a quo hingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (Inchract).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Tergugat II melalui Tergugat I yang menjual melalui lelang tanpa prosedur yang benar serta hanya menjual Rp. 1.834.560.000,- (satu milyar delapan ratus tiga puluh empat juya lima ratus enam puluh ribu rupiah) dimana harga lelang tersebut sangat jauh di bawah harga pasar / umum, sangat merugikan pihak Penggugat serta tidak memenuhi rasa keadilan bagi Penggugat sebagai Debitur.
4. Menyatakan Tergugat I yang melelang atas permohonan Tergugat II tersebut dilakukan dengan melanggar prinsip kehati-hatian dan prinsip kepatutan, berupa tidak lengkapnya Dokumen persyaratan lelang sebagai syarat sahnya proses lelang dari Tergugat II kepada Tergugat I sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
5. Menyatakan lelang yang akan dilaksanakan Tergugat I atas permohonan Tergugat II dalam pelaksanaanya tanpa didahului dengan Surat Peringatan I, II, dan Surat Peringatan III serta tidak adanya pengumuman lelang yang dicantumkan pada Website penyelenggara lelang yaitu Tegugat I termasuk perbuatan melawan hukum.
6. Menyatakan Lelang tanggal 13 Juni 2024 yang dilakukan oleh Tergugat II di Kantor Tergugat I Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Sah/Batal Demi Hukum

Halaman 11 dari 62 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah menyebabkan kerugian secara immaterial kepada Penggugat mengalami banyak penderitaan mental/psikis karena sudah merasa dikecewakan dan tidak mendapatkan informasi yang jelas, yang demikian telah berdampak pada kerugian imaterial yang diderita oleh Penggugat yang tidak dapat dinilai dengan uang tetapi telah berdampak langsung pada diri Penggugat serta keluarga Penggugat berupa hilangnya kepercayaan diri Penggugat.
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melakukan Blokir Sertifikat Hak Milik sebagai berikut :
  - Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 265, Luas : 184 M2, , yang terletak di Jl. Harun Nafsi, Kelurahan Rapak Dalam, Kecamatan Loa Janan Ilir, Kota Samarinda - Provinsi Kalimantan Timur, Atas nama Andi Tenri Kawa.
9. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan perkara a quo.
10. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## Atau :

Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan keadilan dan kebenaran;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan:

- Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut;
- Tergugat I datang menghadap Kuasanya tersebut;
- Tergugat II datang menghadap Kuasanya tersebut;
- Turut Tergugat datang dan menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk MARJANI ELDIARTI, S.H. Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Agustus 2024 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

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



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan eksepsi dan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I.
2. Bahwa Tergugat I hanya akan menjawab terhadap dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I.
3. Bahwa kehadiran Tergugat I dalam perkara *a quo* berkaitan dengan tugas dan fungsi Tergugat I untuk melaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di wilayah kerja Tergugat I.
4. Bahwa pelelangan yang diperantarai oleh Tergugat I berdasarkan permohonan dari Tergugat II.
5. Bahwa berdasarkan surat pernyataan pembatalan lelang tanggal 13 Juni 2024, lelang dibatalkan oleh Pelelang karena tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang (SKPT dan surat pemberitahuan lelang belum ada). Pembatalan ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 47 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
6. Bahwa akar permasalahan perkara *a quo* adalah pelaksanaan atas Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Nomor 43/BMI-SMD/SP3/V/2013 tanggal 16 Mei 2013 antara Penggugat selaku debitur dengan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Kantor selaku kreditur.
7. Bahwa objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 265/Rapak Dalam, luas 184m<sup>2</sup>, atas nama Andi Tenri Kawa.

#### **DALAM EKSEPSI**

**A. Kuasa Hukum Penggugat tidak memiliki *legal standing/ius standi* untuk menjadi kuasa Penggugat**

1. Bahwa Penggugat dalam perkara ini diwakili oleh kuasa hukumnya, Sehatno Samiadoen dkk, yang merupakan jajaran pengurus dan para Advokat Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan (YLPKK) berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Juni 2024 sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan nomor 027.XII.G/YLPKK.BJM/VI/2024 tanggal 10 Juni 2024 hal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
2. Bahwa menurut ketentuan yang terdapat dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Bidang Perdata Peradilan

Halaman 13 dari 62 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Smr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum, Edisi 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2009, pada bagian (F) halaman 53-54, kuasa yang dapat bertindak sebagai kuasa/wakil dari Penggugat/Tergugat atau Pemohon di pengadilan antara lain:

- a. Advokat (sesuai dengan Pasal 32 UU No. 18 Tahun 2004 tentang Advokat), Penasehat Hukum, Pengacara praktik dan konsultan hukum yang telah diangkat pada saat undang undang Advokat mulai berlaku dinyatakan sebagai advokat;
  - b. Jaksa dengan kuasa khusus sebagai kuasa/wakil Negara/Pemerintah sesuai UU No 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan Republik Indonesia, Pasal 30 ayat (2);
  - c. Biro Hukum Pemerintah/TNI/Kejaksaan RI;
  - d. Direksi/Pengurus atau karyawan yang ditunjuk dari suatu badan hukum;
  - e. Mereka yang mendapat kuasa insidentil yang ditetapkan oleh ketua pengadilan (misalnya, LBH, Hubungan Keluarga, Biro Hukum TNI/Polri untuk perkara-perkara yang menyangkut anggota/keluarga TNI/Polri;
  - f. Kuasa insidentil dengan alasan hubungan keluarga sedarah atau semenda dapat diterima sampai dengan derajat ketiga, yang dibuktikan surat keterangan kepala desa/lurah.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 44 ayat (3) huruf d Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UU Perlindungan Konsumen) dan Pasal 3 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2001 tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM), tugas lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat meliputi kegiatan membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen. Dalam kedua peraturan tersebut, sama sekali tidak disebutkan adanya kewenangan yang dimiliki oleh LPKSM untuk beracara di pengadilan maupun untuk menjadi kuasa hukum konsumen.
4. Bahwa LPKSM tidak mempunyai kewenangan untuk beracara sebagaimana diatur dalam UU Perlindungan Konsumen. Hak yang diberikan oleh UU Perlindungan Konsumen kepada LPKSM hanyalah sebatas hak untuk menggugat, yang harus dibuktikan dengan status

Halaman 14 dari 62 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Smr



lembaga yang bersangkutan, yakni harus memenuhi persyaratan dalam Pasal 46 ayat (1) huruf c UU Perlindungan Konsumen.

5. Bahwa berdasarkan UU Perlindungan Konsumen, LPKSM sebagai suatu organisasi dapat mengajukan gugatan dalam bentuk gugatan untuk kepentingan umum demi kepentingan konsumen secara umum bukan dalam bentuk gugatan perdata dengan bertindak sebagai kuasa hukum/Advokat dari konsumen.
6. Bahwa LPKSM hanya dapat bertindak sebagai Pelawan/Penggugat dengan dasar kepentingan konsumen secara umum sebagai **subjek hukum tersendiri atau sebagai badan hukum tersendiri mewakili konsumen secara umum, bukan sebagai kuasa/advokat orang perorangan/pihak lain**, karena LPKSM mempunyai kepentingan untuk melindungi kepentingan masyarakat (konsumen pada umumnya) terhadap pelanggaran hak-hak publik yang dilakukan oleh pelaku usaha.
7. Bahwa Sehatno Samiadoen dkk, dalam surat gugatannya mengaku sebagai pengurus dari YLPK Kalimantan. Namun demikian, sebagaimana yang diakui oleh Sehatno Samiadoen dkk dalam surat gugatannya, mereka menyatakan dengan jelas dan tegas bahwa mereka bertindak untuk dan atas nama **Andi Tenri Kawa**.
8. Bahwa dengan demikian, Sehatno Samiadoen dkk, dalam perkara ini bukan mengajukan gugatan atas nama yayasan yang berbentuk LPKSM sebagaimana dimaksud dalam UU Perlindungan Konsumen. LPKSM tidak bisa mengajukan gugatan perdata atas nama orang perseorangan tetapi harus atas nama konsumen secara umum, sedangkan Sehatno Samiadoen dkk hanya mewakili Andi Tenri Kawa bukan konsumen secara umum. Hal ini bertentangan dengan ketentuan mengenai hak gugat LPKSM yang diatur dalam UU Perlindungan Konsumen, sehingga dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya yang mendasarkan pada Pasal 44 ayat (3) huruf d dan Pasal 46 ayat 1 huruf c UU Perlindungan Konsumen adalah tidak berdasar.
9. Bahwa sebagaimana tertuang dalam surat gugatan Penggugat, Kuasa Penggugat mengajukan gugatan pada pokoknya mendasarkan pada pasal 46 ayat 1 Undang-undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, padahal pasal 46 ayat 2 dari Undang-undang tersebut juga harus diperhatikan pula oleh Penggugat;



10. Bahwa bunyi pasal 46 ayat 2 Undang-Undang No 8 tahun 1999 adalah "Gugatan yang diajukan oleh **sekelompok konsumen, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat atau Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b, huruf c dan huruf d diajukan kepada Peradilan Umum**";
11. Bahwa dari bunyi pasal 46 ayat 2 Undang-undang No 8 tahun 1999 sebagaimana tersebut diatas, terungkap bahwa untuk kepentingan gugatan seorang konsumen (gugatan perseorangan) sebagaimana dimaksudkan pasal 46 ayat 1 huruf a Undang-undang No 8 tahun 1999 tidak termasuk dalam pasal 46 ayat 2 Undang-Undang No 8 tahun 1999;
12. Bahwa oleh karena terhadap gugatan seorang konsumen (gugatan perseorangan) tidak diatur dalam Undang-undang No 8 tahun 1999 maka terhadap hal tersebut haruslah kembali pada aturan dasar bagi suatu pemeriksaan perkara atau bagaimana ketentuan beracara di dalam sidang pengadilan.
13. Bahwa selain itu, sengketa yang terjadi antara Penggugat dan para Tergugat berawal dari adanya Akad Pembiayaan KPR Muamalat IB (*Musyarakah Mutanaqisah*) Nomor 36 tanggal 28 Mei 2013 dimana akad tersebut merupakan perjanjian antara PT Bank Muamalat Tbk selaku Kreditur dan Andi Tenri Kawa selaku Debitur.
14. Bahwa oleh karena sengketa yang terjadi bukan merupakan sengketa yang terkait dengan perlindungan konsumen melainkan merupakan sengketa keperdataan, maka yang dapat bertindak untuk dan atas nama Penggugat untuk mewakili debitur dalam beracara di Pengadilan adalah harus seorang ADVOKAT sesuai ketentuan yang diatur pada Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat.
15. Berdasarkan dalil-dalil tersebut, dapat disimpulkan bahwa kuasa hukum Penggugat, yakni Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan (YLPKK) sebagai Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) tidak bisa memberikan jasa bantuan hukum dan beracara di pengadilan karena LPKSM bukan merupakan pihak yang memiliki kewenangan untuk bertindak sebagai kuasa/wakil dari penggugat/tergugat atau pemohon untuk beracara di pengadilan.
16. Bahwa karena Sehatno Samiadoen dkk tidak memiliki legitimasi kedudukan hukum sebagai kuasa hukum Penggugat, maka kuasa hukum Penggugat tidak memiliki kewenangan untuk mengajukan



gugatan dalam perkara ini. Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

## B. Eksepsi Kompetensi Absolut

1. Bahwa sengketa yang terjadi antara Penggugat dan para Tergugat berawal dari adanya Akad Pembiayaan KPR Muamalat IB (*Musyarakah Mutanaqisah*) Nomor 36 tanggal 28 Mei 2013 dimana akad tersebut merupakan perjanjian antara PT Bank Muamalat selaku Kreditur dan Andi Tenri Kawa selaku Debitur.
2. Bahwa sesuai Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, pada Pasal 49 sebagai berikut:  
*“Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:*
  - a. perkawinan; .
  - b. waris;
  - c. wasiat;
  - d. hibah;
  - e. wakaf;
  - f. zakat;
  - g. infaq;
  - h. shadaqah; dan
  - i. ekonomi syari’ah”
3. Bahwa yang dimaksud dengan **“ekonomi syari’ah”** adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari’ah, antara lain meliputi:
  - a. bank syari’ah;
  - b. lembaga keuangan mikro syari’ah.
  - c. asuransi syari’ah;
  - d. reasuransi syari’ah;
  - e. reksa dana syari’ah;
  - f. obligasi syari’ah dan surat berharga berjangka menengah syari’ah;
  - g. sekuritas syari’ah;
  - h. pembiayaan syari’ah;
  - i. pegadaian syari’ah;



- j. dana pensiun lembaga keuangan syari'ah; dan
  - k. bisnis syari'ah.
4. Bahwa Bank Muamalat merupakan bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau prinsip hukum Islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia seperti prinsip keadilan dan keseimbangan ('adl wa tawazun), kemaslahatan (maslahah), universalisme (alamiyah), serta tidak mengandung gharar, maysir, riba, zalim dan obyek yang haram.
5. Bahwa fasilitas pembiayaan yang dilakukan oleh Tergugat II dengan Penggugat adalah Pembiayaan *Musarakah Mutanaqisah* (MMQ), yaitu pembiayaan musarakah yang kepemilikan aset/barang atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. MMQ ialah akad kerjasama antara Nasabah dan Bank untuk melakukan pembiayaan KPR. Akad ini dilakukan dengan cara Nasabah melakukan pengajuan pembiayaan KPR kepada Bank dengan menggunakan akad MMQ. Nasabah dan Bank melakukan akad MMQ dengan syarat porsi kepemilikan Bank lebih besar (hishah). Nasabah dan Bank selanjutnya menaruh modal sesuai dengan porsi yang disepakati. Setelah itu KPR tersebut digunakan oleh Nasabah, dan Nasabah melakukan pengembalian porsi modal Bank bersama dengan ujah (karena KPR tersebut digunakan dengan cara sewa). Setelah pengembalian porsi modal dari Nasabah dan pemilikan bank dinyatakan sebesar 0% maka kepemilikan KPR tersebut telah menjadi milik nasabah sepenuhnya.
6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, maka yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Agama.
7. Bahwa dengan demikian maka gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan sehingga sangatlah beralasan apabila Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaard***).

### C. Eksepsi Gugatan Prematur

1. Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah sebidang tanah SHM 265 seluas 184m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Harun Nafsi, Kelurahan Rapak Dalam, Kecamatan Loa Janan Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur.





2. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan tertanggal 11 Juni 2024, sedangkan lelang berkaitan dengan objek perkara dimaksud baru akan dilaksanakan pada tanggal 13 Juni 2024.
3. Bahwa lelang berkaitan dengan objek perkara tersebut dibatalkan berdasarkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 13 Juni 2024 dikarenakan tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang (SKPT dan surat pemberitahuan lelang belum ada).
4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, dapat dikatakan Tergugat I dalam hal ini belum melakukan tindakan hukum apapun. Maka cukup beralasan jika Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaard***).

DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim memutuskan untuk mengabulkan putusan provisi yang isinya memerintahkan kepada Tergugat I untuk tidak melaksanakan lelang terhadap objek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan SHM No.265, Luas 184, yang terletak di Jalan Harun Nafsi, Kelurahan Rapak Dalam, Kecamatan Loa Janan Ilir, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur atas nama Andi Tenri Kawa dalam perkara *a quo* hingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (***Inkraft***).
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 Penggugat tidak diterima dan harus ditolak dikarenakan tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat sudah terkait dengan permasalahan dalam pokok perkara.



4. Bahwa selain itu, perlu Tergugat I 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 Penggugat dalam perkara *a quo* sepatutnya tidak diterima dan harus ditolak dikarenakan tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat sudah terkait dengan permasalahan dalam pokok perkara.

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.



## A. Pelaksanaan Lelang oleh Tergugat I bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

1. Bahwa kehadiran Tergugat I dalam perkara *a quo* berkaitan dengan tugas dan fungsi Tergugat I untuk melaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di wilayah kerja Tergugat I.
2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I 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 (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa awal mula terjadinya permasalahan dalam gugatan ini adalah adanya perjanjian hutang piutang, dimana salah satu pihak tidak mematuhi apa yang telah diperjanjikan.
4. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat serta fakta-fakta hukum yang ada, membuktikan bahwa akar permasalahan perkara *a quo* adalah pelaksanaan atas Akad Pembiayaan KPR Muamalat IB (*Musyarakah Mutanaqisah*) Nomor 36 tanggal 28 Mei 2013 antara Penggugat selaku debitur dengan PT. Bank Muamalat Tbk.
5. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (pasal 1338 KUHPerdara).
6. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu **wanprestasi dengan menggiringnya kepermasalahan perbuatan melawan hukum**, dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*). Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya berusaha mencari keuntungan melalui gugatan *a quo*.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, membuktikan bahwa dalil-dalil perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, mengingat substansi



permasalahan yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah wanprestasi, bukan perbuatan melawan hukum.

8. Bahwa prosedur pelaksanaan dan ketentuan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang untuk selanjutnya disebut sebagai PMK Lelang.
9. Bahwa pada Pasal 9 ayat (2) PMK Lelang menyatakan bahwa, *"KPKNL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berwenang menyelenggarakan semua kategori dan jenis lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 atas permohonan Penjual."*
10. Bahwa PT Bank Muamalat Tbk telah mengajukan permohonan lelang melalui surat nomor 032/B/KC Samarinda-SRT/II/2024 tanggal 13 Februari 2024 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
11. Bahwa setelah menerima surat permohonan dari PT Bank Muamalat Tbk, Tergugat I menindaklanjuti dengan melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen-dokumen persyaratan lelang dimaksud yang kemudian dituangkan dalam Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas.
12. Bahwa berdasarkan hasil penetian kelengkapan dokumen persyaratan lelang **sebelum pelaksanaan lelang**, diketahui bahwa dokumen berupa salinan/fotocopy surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kota Samarinda tidak terbit. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang **DIBATALKAN** karena tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan pembatalan lelang tertanggal 13 Juni 2024.
13. Bahwa pembatalan lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 47 huruf (e) PMK Lelang.
14. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I sampaikan di atas, maka tidak terdapat tindakan Tergugat I dalam pelaksanaan pelelangan *a quo* yang dapat dikatakan telah menyalahi prosedur/ketentuan yang berlaku.
15. Bahwa dengan demikian, dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya yang berkaitan dengan kewenangan Tergugat I untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* haruslah ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri



Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena dalil Pelawan tersebut merupakan dalil salah dan keliru dan dalil yang tidak berdasar hukum sama sekali.

**B. Bahwa Tergugat I melaksanakan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan Tergugat II berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.**

1. Bahwa pada faktanya, objek sengketa telah diletakkan Hak Tanggungan Pertama Nomor 407/14 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 285/2013 tanggal 20 September 2013.
2. Bahwa dengan adanya hak tanggungan yang melekat pada objek sengketa, maka secara hukum debitur, kreditur, dan pihak-pihak terkait tunduk terhadap UU Hak Tanggungan.
3. Bahwa apabila debitur dhi. Penggugat terbukti melakukan **wanprestasi**, maka Tergugat II selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual barang jaminan melalui *parate executie* dengan cara menjual melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.
4. Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa melalui Tergugat I sebagai kantor lelang negara, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai dengan UU Hak Tanggungan.
5. Bahwa dalil Penggugat yang mempermasalahkan tentang PMK Lelang hanya untuk kalangan DJKN sendiri bukan untuk diterapkan terhadap publik yang seolah-olah PMK tersebut sebagai pengganti dari Peraturan Pemerintah terhadap UUHT, adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum. Tergugat I menanggapi sebagai berikut:
  - 1) *Bahwa sesuai dengan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan jelas disebutkan bahwa*  
*Pasal 7 ayat (1)*  
*Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:*
    - a. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;*
    - b. *Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;*
    - c. *Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;*





- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Pasal 8

- (1) Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, **Menteri**, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.
- (2) Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.**
- 2) Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa berdasarkan Pasal 7 ayat (1), Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Peraturan Pembentukan Perundang-Undang, dapat disimpulkan bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur Tata Cara Lelang Pasal 6 UUHT merupakan peraturan yang diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat karena diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi **atau** dibentuk berdasarkan kewenangan yang ada pada Menteri Keuangan.
- 3) Bahwa Pasal 8 ayat (2) UU No. 12 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, tidak hanya mengatur keberadaan peraturan perundang-undangan atas dasar delegasi (peraturan yang diperintahkan oleh peraturan perundang-



undangan yang lebih tinggi). Pasal 8 ayat (2) UU No. 12/2011 juga menegaskan adanya peraturan perundang-undangan “yang dibentuk atas dasar kewenangan”.

6. Menanggapi dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I atas permohonan Tergugat II tanpa ada penilaian dari appraisal independen dan penilaian tersebut dilakukan oleh Tergugat II tanpa ada persetujuan dari Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan tidak pantas. Hal ini dapat Tergugat I jelaskan, sebagai berikut:
  - 1) Bahwa dalam Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) PMK Lelang  
*Ayat (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat nilai limit.*  
*Ayat (2) Nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.*
  - 2) Bahwa Tergugat II telah menetapkan besaran nilai limit SHM 265 atas nama Andi Tenri Kawa.
7. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan adanya itikad tidak baik dari Tergugat II dan Tergugat I terkait dokumen persyaratan lelang, tidak adanya surat peringatan I, II, dan III, lelang dilakukan dengan melanggar prinsip kehati-hatian dan prinsip kepatutan, adalah dalil yang tidak sepantasnya dan sangat mengada-ada.
8. Bahwa dalam surat permohonan lelang, Tergugat II telah melampirkan dokumen persyaratan lelang berupa Surat Peringatan I Nomor 7689/B/RCM-SRT/2022 tanggal 17 Maret 2022, Surat Peringatan II Nomor 9357/B/RCM-SRT/2022 tanggal 24 Maret 2022 dan Surat Peringatan III Nomor 12479/B/RCM-SRT/III/2022 tanggal 31 Maret 2022 sehingga syarat dokumen permohonan lelang telah terpenuhi.
9. Bahwa mengingat dokumen permohonan lelang telah lengkap maka permohonan lelang dari Tergugat II ditindaklanjuti oleh Tergugat I dengan menerbitkan surat penetapan lelang.
10. Bahwa berdasarkan hasil penelitian kelengkapan dokumen persyaratan lelang **sebelum pelaksanaan lelang**, diketahui bahwa dokumen berupa salinan/fotocopy surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur dan berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kota Samarinda tidak terbit. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang **DIBATALKAN** karena tidak memenuhi



legalitas formal subjek dan objek lelang sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan pembatalan lelang tertanggal 13 Juni 2024.

11. Bahwa pembatalan lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 47 huruf (e) PMK Lelang.
12. Bahwa dengan demikian sebagaimana telah Tergugat I sampaikan di atas, maka tidak terdapat tindakan Tergugat I dalam pelaksanaan pelelangan *a quo* yang dapat dikatakan telah menyalahi prosedur/ketentuan yang berlaku.
13. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, lelang tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah/batal demi hukum, merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, karena atas objek perkara *a quo* belum dilaksanakan lelang sehingga belum ada perbuatan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat I.

**Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda.**

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

1. Menolak Provisi Penggugat;
2. Menerima eksepsi Tergugat I;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
4. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun yang merugikan Penggugat;
6. Menghukum Penggugat 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 gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan eksepsi dan jawaban sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**



**A. PENGADILAN NEGERI SAMARINDA TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)**

**Pokok Perkara a quo termasuk dalam kategori “sengketa ekonomi syariah” dimana Pengadilan Negeri tidak memiliki kompetensi dan tidak berwenang memutus perkara tersebut**

1. Bahwa merujuk pada Surat Gugatan Penggugat, posita dan petitum dari Penggugat pada intinya adalah mengenai permasalahan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 265/Kel. Rapak Dalam an. Andi Tenri Kawa (SHM 265/Kel. Rapak Dalam) yang **merupakan objek jaminan untuk melunasi fasilitas pembiayaan Penggugat kepada Tergugat II.**
2. Bahwa permasalahan tentang lelang eksekusi Hak Tanggungan dan objek jaminan pembiayaan SHM 265/Kel. Rapak Dalam tersebut **adalah termasuk dalam sengketa ekonomi syariah mengingat antara Penggugat dengan Tergugat II memiliki hubungan hukum perdata dimana Penggugat adalah nasabah debitur/nasabah pembiayaan sementara Tergugat II adalah bank/kreditur.** Adapun penyelesaian sengketa ekonomi syariah haruslah mengikuti ketentuan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, pada intinya menyatakan **penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan di lingkungan Peradilan Agama.** Dengan demikian, jelas **Pengadilan Negeri Samarinda tidak berwenang untuk memeriksa perkara a quo karena bukan kewenangannya, melainkan kewenangan dari Pengadilan Agama Samarinda.**

**Penggugat dan Tergugat II telah sepakat dan mengatur dalam hal terjadi perselisihan antara keduanya terkait fasilitas pembiayaan yang diterima dari Tergugat II, diselesaikan melalui Arbitrase**

3. Bahwa diluar ketentuan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, Penggugat selaku nasabah debitur dan Tergugat I selaku bank/kreditur **faktanya telah bersepakat dan mengatur mengenai penyelesaian sengketa/perselisihan atas permasalahan yang mungkin terjadi diantara keduanya** sebagaimana terbukti dengan klausul “penyelesaian sengketa” yang diatur dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor 36 tanggal 28 Mei 2013 (Akad



MMQ) dan Akad Ijarah Nomor 37 tanggal 28 Mei 2013 (Akad Ijarah), keduanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris Lilis Kurnyani, SH., M.Kn., Notaris di Kota Samarinda, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 19 ayat (2) Akad MMQ**

*"Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini tidak tercapai, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut"*

**Pasal 24 ayat (2) Akad Ijarah**

*"Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini tidak tercapai, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut"*

4. Bahwa kesepakatan dan pengaturan penyelesaian perselisihan yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat II tersebut **adalah sah dan sesuai/tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 jo. Pasal 11 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UUAPS)** yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 3 UUAPS**

*Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian Arbitrase*

**Pasal 11 UUAPS**

*Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termasuk dalam perjanjian ke Pengadilan Negeri (ayat-1)*

*Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang-undang ini (ayat-2)*





dimana berdasarkan isi Pasal 3 dan Pasal 11 UUAPS tersebut, dapat disimpulkan bahwa kesepakatan penyelesaian perselisihan melalui arbitrase bukanlah suatu pelanggaran hukum dan kesepakatan tersebut haruslah dihormati oleh Pengadilan Negeri sehingga jelas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda **wajib menerbitkan putusan sela yang menyatakan Pengadilan Negeri Samarinda tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo** karena para pihak yang bersengketa (*in casu*, Penggugat dan Tergugat II) telah sepakat menyelesaikan perselisihan yang timbul melalui arbitrase (BASYARNAS).

5. Bahwa tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Samarinda untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo* antara Penggugat dengan Tergugat II **juga dikuatkan merujuk Yurisprudensi yang berlaku**, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

**Putusan MARI. No. 225 K/SIP/1976, tertanggal 30 September 1983**

Setiap perjanjian yang mengandung klausula arbitrase, dengan sendirinya terkait kompetensi absolut badan arbitrase untuk menyelesaikan perselisihan yang timbul dari perjanjian yang bersangkutan

**Putusan MARI No. 3179 K/Pdt/1988, tertanggal 4 Mei 1988**

Apabila dalam perjanjian terdapat klausula arbitrase, Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan baik dalam konvensi dan rekonvensi

6. Bahwa berdasarkan hal-hal yang kami sampaikan diatas, dapat disimpulkan bahwa kesepakatan penyelesaian perselisihan melalui arbitrase bukanlah suatu pelanggaran hukum dan kesepakatan tersebut haruslah dihormati oleh Pengadilan Negeri sehingga jelas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda wajib menerbitkan putusan sela yang menyatakan Pengadilan Negeri Samarinda tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo* karena para pihak yang bersengketa (*in casu*, Penggugat dan Tergugat II) telah sepakat menyelesaikan perselisihan yang timbul melalui arbitrase (BASYARNAS).



**B. PERKARA GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT  
MENGANDUNG HAL-HAL YANG SUDAH PERNAH DIPUTUS DALAM  
PERKARA NO. 63/PDT.G/2015/PN.SMR. (*EXCEPTIO NEBIS IN IDEM*)**

Penggugat terbukti pernah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan materi yang kurang lebih sama kepada Pengadilan Negeri Samarinda yang telah diputus dengan Putusan Sela dengan amar pokok tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Samarinda untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut

7. Bahwa perkara gugatan *a quo* yang diajukan Penggugat melalui Pengadilan Negeri Samarinda faktanya merupakan gugatan yang materinya memuat kurang lebih sama dengan materi gugatan Penggugat dalam Perkara Perdata No. 63/Pdt.G/2015/PN.Smr. di tahun 2015 dan **Putusan Perkara tersebut saat ini statusnya telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*)**.
8. Bahwa perlu kami sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, Penggugat dalam perkara *a quo* **faktanya pernah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Samarinda sebelum adanya perkara *a quo* pada tahun 2015.**
9. Bahwa perkara gugatan lama di tahun 2015 tersebut telah diputus dengan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda No. 63/PDT.G/2015/PN Smr tanggal 18 Agustus 2016 (Putusan 63/2015) dengan amar sebagai berikut:

**MENGADILI**

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Samarinda tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.278.000,- (dua juta dua ratus delapan puluh delapan ribu rupiah).
10. Bahwa atas Putusan 63/2015 tersebut, Penggugat kemudian mengajukan upaya hukum banding kepada Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur, yang kemudian menerbitkan Putusan No. 190/PDT/2021/PT SMR tanggal 16 November 2021 (Putusan Banding 190/2021) dengan amar sebagai berikut:



MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari Pebanding dari Pebanding semula Penggugat tersebut;
  2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 63/Pdt.G/2015/PN.Smr. tanggal 18 Agustus 2016 yang dimohonkan banding;
  3. Menghukum Pebanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).
11. Bahwa atas Putusan Banding 190/2021 tersebut, Penggugat mengajukan upaya hukum kasasi kepada Mahkamah Agung RI, dimana Mahkamah Agung RI telah menerbitkan Putusan Kasasi No. 4716 K/Pdt/2022 tanggal 30 Desember 2022 dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ANDI TENRI KAWA tersebut; Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)
12. Bahwa berdasarkan hal-hal yang disampaikan diatas maka, dapat disimpulkan Putusan 63/2015 yang menyatakan Pengadilan Negeri Samarinda tidak berwenang memeriksa perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).
13. Bahwa berdasarkan putusan-putusan sebagaimana disampaikan dalam Bagian B Surat Jawaban ini, Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda dapat menggunakan referensi tersebut untuk memutus perkara *a quo* dengan putusan sela yang menyatakan Pengadilan Negeri Samarinda tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

**C. PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO KARENA PENGGUGAT TERBUKTI TELAH WANPRESTASI TERHADAP KEWAJIBANNYA KEPADA TERGUGAT I (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)**

14. Bahwa Penggugat sendiri selaku nasabah debitur faktanya telah terbukti wanprestasi atas kewajibannya membayar angsuran pembiayaan kepada Tergugat II dimana wanprestasinya



Penggugat tersebut secara hukum menyebabkan Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan *a quo* kepada Tergugat II. Oleh karenanya dalam Surat Jawaban perkara *a quo* ini, Tergugat II mengajukan *Exceptio Non-Adimpleti Contractus* kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda.

15. Bahwa *Exceptio Non Adimpleti Contractus* yang diajukan oleh Tergugat II tersebut merupakan eksepsi yang didasari atas adanya pelanggaran terhadap suatu perjanjian timbal balik, dimana masing-masing pihak memiliki kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi prestasinya masing-masing.

Kami mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, **Tergugat II dan Penggugat faktanya memiliki hubungan hukum perdata dalam bentuk perjanjian timbal balik yang dibuktikan dengan Akad MMQ dan Akad Ijarah.** Dimana berdasarkan Akad MMQ dan Akad Ijarah tersebut, jelas Tergugat II selaku kreditur telah melaksanakan kewajibannya dengan memberikan fasilitas pembiayaan kepada Penggugat selaku nasabah debitur dan sudah menjadi hak Tergugat II untuk mendapatkan pembayaran kembali/pembayaran angsuran dari Penggugat selaku nasabah debitur. Sementara Penggugat selaku nasabah debitur faktanya telah menerima haknya berupa realisasi fasilitas pembiayaan dari Tergugat II **namun, Penggugat sebagai debitur ternyata terbukti lalai dan/atau wanprestasi atas kewajibannya membayar angsuran yang menjadi kewajiban timbal balik berdasarkan Akad MMQ dan Akad Ijarah yang telah disepakati dengan Tergugat II.**

16. Bahwa berdasarkan pemaparan kami diatas, dapat disimpulkan *Exceptio Non Adimpleti Contractus* yang diajukan Tergugat II sangat berdasar dan beralasan hukum untuk dikabulkan dan oleh karenanya, gugatan *aquo* patut ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas dianggap menjadi bagian dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.



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

**D. LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG DILAKSANAKAN OLEH TERGUGAT I ATAS PERMINTAAN TERGUGAT II BUKANLAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN**

**Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat I atas permohonan dari Tergugat II merujuk pada ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**

17. Bahwa Tergugat II **menolak tegas** dalil posita Penggugat pada Bagian IV butir 1 sd. butir 4 halaman 6 sd. halaman 7 Surat Gugatan dimana Penggugat mengklaim lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan Tergugat I atas permohonan dari Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum dengan alasan, diantaranya, (1) karena belum ada peraturan pelaksanaannya dan (2) tanpa adanya penetapan ketua Pengadilan Negeri yang menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi. **Semua dalil Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga wajib ditolak.**
18. Bahwa dalil Penggugat yang menggunakan **Pasal 5 ayat (2) UUD 1945 dan Pasal 1 angka 5 serta Pasal 98 ayat (1) UU Perseroan Terbatas (UUPT)** tidak ada relevansinya dengan pokok perkara **a quo** dan mengenai klaim “tidak ada peraturan pelaksanaan” atas lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat II, hal tersebut tidak benar dan keliru.
19. Bahwa atas klaim Penggugat yang menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat I atas permohonan Tergugat II karena belum ada peraturan pelaksanaan dari UUHT, **hal tersebut hanyalah argumentasi absurd dari Penggugat dan Kuasa Hukumnya yang**





sudah tidak bisa lagi membantah keabsahan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan SHM No. 265/Kel. Rapak Dalam.

Kami mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, pelaksanaan lelang, khususnya lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT, **ketentuan teknisnya telah diatur dalam beberapa Peraturan Menteri Keuangan yang didalamnya telah mengatur lengkap ketentuan teknis termasuk persyaratan dan tata cara pelaksanaan lelang yang harus dipenuhi oleh pemohon dan pelaksana lelang**, diantaranya, diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016), yang kemudian diubah dan dicabut dengan PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 213/2020) **dan terakhir telah diperbaharui dengan terbitnya PMK No. 122/PMK.06/2023 (PMK 122/2023) yang efektif berlaku terhitung sejak tanggal 1 Januari 2024**. Sehingga, bagaimana mungkin Penggugat dan Kuasa Hukumnya bisa secara sembrono dan seenaknya menyatakan lelang eksekusi tidak memiliki ketentuan pelaksanaannya? **Ini jelas menunjukkan ketidakpahaman Penggugat dan Kuasa Hukumnya akan peraturan/landasan hukum mengenai lelang.**

20. Bahwa terkait dalil Penggugat yang menyatakan cukup satu unsur saja terpenuhi dari Pasal 1365 KUHPdata untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, **dalil Penggugat tersebut adalah salah dan tidak tepat mengingat unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPdata bersifat kumulatif. Artinya, jika salah satu unsur tidak terpenuhi, maka pasal tersebut tidak dapat dikenakan kepada subjek hukum**, sehingga dalam hal ini, Penggugat tidak dapat menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat karena faktanya lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat II bukanlah suatu perbuatan melawan hukum, yang selanjutnya akan kami uraikan dalam Jawaban ini.
21. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan ketentuan PMK No. 213/PMK.06/2020 (PMK 213/2020) berlaku hanya untuk kalangan DJKN sendiri dan bukan untuk publik, **dalil tersebut sangat konyol**



dan mengada-ada serta mencerminkan ketidakpahaman  
**Penggugat dan Kuasa Hukumnya** atas peraturan tentang lelang.

Peraturan Menteri Keuangan mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada dasarnya diterbitkan oleh Pemerintah **bertujuan untuk memberikan pedoman dan pelaksanaan kegiatan lelang agar berjalan efisien, efektif, transparan, akuntabel, sederhana, modern dan menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan**, termasuk dalam hal ini Tergugat II sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan. Tujuan peraturan tersebut telah tercantum dalam halamann 1 PMK 122/2023.

Kami mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, dalam penyusunan gugatan perkara *a quo* ini saja, **Penggugat dan Kuasa Hukumnya terbukti telah keliru menggunakan ketentuan PMK 213/2020 sebagai landasan untuk melawan lelang eksekusi Hak Tanggungan dari Tergugat II**. Padahal lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dijadwalkan pada tanggal 13 Juni 2024 tersebut **dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK 122/2023 dan PMK 213/2020 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku**, sesuai ketentuan Pasal 117 dan Pasal 118 PMK 122/2023, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 117 PMK 122/2023**

*Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1601), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.*

**Pasal 118 PMK 122/2023**

*Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2024*

22. Bahwa atas klaim Penggugat yang menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan tanggal 13 Juni 2024 oleh Tergugat I atas permohonan dari Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum karena dilakukan tanpa adanya penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri yang menyatakan Penggugat telah wanprestasi, dengan ini kami sampaikan



lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek SHM 265/Kel. Rapak Dalam tersebut dilakukan mengacu pada ketentuan Pasal 6 UUHT dimana ketentuan tersebut mengatur jelas hak dari kreditur pemegang Hak Tanggungan (*in casu*, Tergugat II) untuk menggunakan haknya melelang objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) dengan cara menjual melalui pelelangan umum. Adapun ketentuan Pasal 6 UUHT sebagaimana dimaksud selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 6 UUHT**

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

23. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut telah jelas Tergugat II selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan atas objek SHM 265/Kel. Rapak Dalam yang merupakan objek jaminan pembiayaan Penggugat selaku debitur berdasarkan Akad MMQ dan Akad Ijarah yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat II. Sehingga, Tergugat II selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan jelas berhak melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek SHM 265/Kel. Rapak Dalam tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT tanpa harus didahului dengan penetapan/putusan dari Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan lelang tersebut.

Kami mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, hak Tergugat II selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan secara *parate executie* tersebut merupakan hak yang telah dijamin oleh Negara dan undang-undang (dalam hal ini UUHT) sehingga, lelang eksekusi oleh Tergugat I atas permohonan Tergugat II tersebut adalah sah dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

**Penetapan nilai limit lelang atas objek Hak Tanggungan berupa objek SHM 265/Kel. Rapak Dalam milik Penggugat telah sesuai dengan ketentuan UUHT dan PMK 122/2023 yang berlaku**



24. Bahwa Tergugat II **menolak tegas** seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam butir 5 sd. butir 8 halaman 7 sd. halaman 8 Surat Gugatan dimana Penggugat mengklaim, pada intinya, lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat I atas permohonan Tergugat II dilakukan tanpa prosedur yang benar. **Seluruh klaim dalam posita tersebut sangat tidak berdasarkan hukum dan semata-mata hanya berdasarkan argumentasi subjektif dari Penggugat dan Kuasa Hukumnya.**
25. Bahwa terkait “nilai limit lelang” atas objek Hak Tanggungan berupa Objek SHM 265/Rapak Dalam milik Penggugat, **Tergugat II tegas membantah klaim Penggugat yang menyebut penetapan nilai limit lelang sebagai perbuatan merugikan Penggugat.** Kami mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, Tergugat II telah menetapkan nilai limit lelang berdasarkan hasil penilaian/*appraisal* dari internal Tergugat II sendiri dan **penggunaan hasil penilaian/*appraisal* internal tersebut faktanya tidak bertentangan dengan ketentuan PMK 122/2023.**
26. Bahwa dalam ketentuan PMK 122/2023 yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 56 ayat (2) PMK 122/2023**

Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan penilai pemerintah pada DJKN atau penilai publik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan

**Pasal 56 ayat (3) PMK 122/2023**

Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan

**Pasal 57 ayat (1) huruf a. PMK 122/2023**

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) huruf a, untuk:

- a. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai



*Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah)*

dimana dari ketentuan Pasal 56 ayat (2) jo. Pasal 57 ayat (1) huruf a. PMK 122/2023 diatas, **telah jelas diatur mengenai persyaratan dokumen hasil penilaian yang menjadi dasar penentuan limit lelang yang wajib dibuat oleh Penilai (dalam hal ini oleh KJPP/Independent Appraiser) adalah persyaratan untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan nilai limit paling sedikit/minimal Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).**

*A contrario* dari ketentuan tersebut adalah jika nilai limit lelang eksekusi Hak Tanggungan kurang/berada dibawah nilai limit yang ditentukan dalam Pasal 57 ayat (1) huruf a. PMK 122/2023 tersebut maka, **untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan nilai limit dibawah Rp. 10.000.000.000,-, dokumen persyaratan hasil penilaian/appraiser dapat menggunakan dokumen hasil penilaian penaksir internal dari pihak Bank selaku kreditur merujuk pada ketentuan Pasal 56 ayat (3) PMK 122/2023.**

Dengan demikian, lelang eksekusi Hak Tanggungan di tanggal 13 Juni 2024 oleh Tergugat I berdasarkan permohonan Tergugat II yang menggunakan dokumen hasil penilaian/appraiser dari penaksir internal Tergugat II **telah sesuai dan tidak bertentangan dengan ketentuan PMK 122/2023 yang berlaku.**

27. Bahwa oleh karena Tergugat II terbukti tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau melanggar ketentuan PMK 122/2023 sebagaimana disampaikan dalam butir 21 sd. butir 23 diatas, Tergugat II **juga menolak tegas dalil Penggugat dalam butir 14 dan butir 15 Surat Gugatan yang berisi, pada intinya, klaim Penggugat yang menuduh Tergugat II menjual objek Hak Tanggungan jauh dibawah harga pasaran dan menganggap hal tersebut sebagai perbuatan melawan hukum.**

Perlu kami tegaskan kembali, perhitungan dan penentuan nilai limit lelang oleh Tergugat II selaku penjual dalam lelang eksekusi Hak





Tanggungannya tidak dilakukan secara sembarangan melainkan sesuai dengan nilai appraisal yang pelaksanaannya mengikuti kaidah-kaidah penilaian objek yang berlaku.

28. Bahwa terkait dengan klaim penetapan nilai limit lelang tanpa adanya persetujuan Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum dari Tergugat II, Tergugat II kembali **menolak tegas klaim dan dalil Penggugat tersebut karena Penggugat, sekalipun pemilik objek berdasarkan SHM 265/Kel. Rapak Dalam, Pengugat bukanlah pihak penjual dalam proses lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT jo. PMK 122/2023 yang berlaku.**
29. Bahwa sesuai ketentuan PMK 122/2023 yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 1 butir 55 PMK 122/2023**

Penjual Lelang yang selanjutnya disebut Penjual adalah Orang, instansi, atau lembaga yang dibentuk dengan peraturan perundang-undangan, yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang menjual Barang secara Lelang

**Pasal 1 butir 56 PMK 122/2023**

Pemilik Barang adalah Orang, instansi, atau lembaga yang dibentuk dengan peraturan perundang-undangan, yang memiliki hak kepemilikan atas suatu Barang yang dilelang

dimana dari ketentuan diatas telah diatur mengenai siapa yang bertindak sebagai penjual dalam lelang dan siapa yang merupakan pemilik barang dan merujuk pada perkara *a quo*, telah jelas Tergugat II merupakan “penjual” dalam lelang sementara Penggugat hanya berkedudukan sebagai “pemilik barang” dari objek SHM 265/Kel. Rapak Dalam yang akan dilelang.

Adapun kewenangan Tergugat II selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan berupa objek SHM 265/Kel. Rapak Dalam milik Penggugat **tidak memerlukan lagi persetujuan apapun terlebih dahulu dari Penggugat selaku pemilik barang untuk melaksanakan lelang karena Penggugat selaku**



nasabah debitur telah memberikan kewenangan kepada Tergugat II selaku kreditur sejak awal melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan.

30. Bahwa berdasarkan dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 285/2013 tanggal 20 September 2013 yang dibuat oleh PPAT Lilis Kurnyani, SH., M.Kn. (APHT 285/2013), mengacu pada Pasal 2 APHT, yang berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 2 Halaman 5 sd. Halaman 6 APHT 285/2013**

*Hak Tanggungan tersebut diatas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan dibawah ini:*

- Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama
  - a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara Lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian;
  - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
  - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
  - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
  - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang Debitur tersebut diatas;
  - f. ....

Dimana berdasarkan ketentuan Pasal 2 APHT 285/2013 tersebut **telah jelas fakta hukumnya bahwa Tergugat II berhak melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan tanpa harus meminta persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat** dan jelas pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat I (KPKNL) dan Tergugat II bukanlah suatu perbuatan melawan hukum.



**Klaim Penggugat yang menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan dilakukan tanpa didahului oleh Surat Peringatan dan tidak didahului dengan pengumuman lelang adalah tidak berdasar dan wajib ditolak**

31. Bahwa terhadap butir 9 Surat Gugatan, dimana Penggugat mengklaim lelang eksekusi Hak Tanggungan tanggal 13 Juni 2024 tidak didahului dengan Surat Peringatan I, II dan III serta tidak didahului dengan pengumuman lelang melalui media/selebaran dan hanya melalui website penyelenggara lelang milik Tergugat I, **Tergugat II menolak tegas dan menyatakan klaim tersebut tidak berdasarkan hukum dan wajib ditolak.**

32. Bahwa tentang “surat peringatan”, faktanya Tergugat II **telah menerbitkan dan mengirimkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat selaku nasabah debitur** yang dibuktikan dengan dokumen Surat Peringatan I dengan nomor 7689/B/RCM-SRT/III/2022 tanggal 17 Maret 2022 (Surat Peringatan I), nomor 9357/B/RCM-SRT/III/2022 tanggal 24 Maret 2022 (Surat Peringatan II) dan nomor 12479/B/RCM-SRT/III/2022 tanggal 31 Maret 2022 (Surat Peringatan III), dimana ketiga dokumen tersebut akan kami buktikan pada agenda pembuktian pokok perkara *a quo* selanjutnya.

33. Bahwa terkait “pengumuman lelang”, mengacu pada ketentuan PMK 122/2023 yang berlaku, telah diatur mengenai ketentuan mengenai pengumuman lelang sebagai berikut:

**Pasal 61 ayat (5) PMK 122/2023**

*Dalam rangka penyebarluasan publikasi pelaksanaan Lelang, Penyelenggara Lelang dapat memberikan fasilitas pada Aplikasi Lelang/portal/situs web yang dilelollya untuk menayangkan Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1)*

dimana berdasarkan ketentuan diatas, pengumuman lelang yang dilakukan melalui website milik Tergugat I **telah sesuai dengan ketentuan PMK 122/2023 yang berlaku.** Adapun pengumuman lelang melalui media/Koran, juga telah Tergugat II lakukan sesuai ketentuan PMK 122/2023 (vide Pasal 61 ayat-2 PMK 122/2023) yang berlaku. Sehingga, semua klaim Penggugat soal surat peringatan dan pengumuman lelang dalam Surat Gugatan jelas tidak terbukti dan wajib ditolak.



Tergugat II selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan atas objek SHM 265/Rapak Dalam berhak melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan secara *parate executie* sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT jo. Pasal 20 ayat (1) UUHT

34. Bahwa Tergugat II **menolak tegas** dalil-dalil yang disampaikan Penggugat pada butir 10 sd. butir 13 halaman 8 sd. halaman 9 Surat Gugatan dimana Penggugat menyebut, pada intinya, lelang eksekusi Hak Tanggungan dilakukan secara melawan hukum karena tidak sesuai ketentuan Pasal 224 HIR jo. Pasal 14 UUHT jo. Penjelasan Umum angka 9 UUHT yang pelaksanaannya atas perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat. **Dalil-dalil Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum mengingat Penggugat selaku debitur wanprestasi tidak memiliki kapasitas untuk menentukan bagaimana lelang eksekusi Hak Tanggungan harus dilakukan.**

35. Bahwa kami mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, merujuk pada ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT tentang "Eksekusi Hak Tanggungan", yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 20 ayat (1) UUHT**

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya

dapat disimpulkan UUHT telah mengatur hak bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan, dimana lelang eksekusi Hak Tanggungan **dapat dilaksanakan secara *parate executie*, dan menggunakan judul eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan.**



Dengan kata lain, berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT tersebut, **Kreditur Pemegang Hak Tanggungan adalah pihak yang berhak untuk menentukan bagaimana lelang eksekusi Hak Tanggungan akan dilakukan atas objek Hak Tanggungan, sehingga dalam perkara *a quo*, Tergugat II berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan secara *parate* (*parate executie*) sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT dan Penggugat selaku nasabah debitur wanprestasi tidak berhak menyuruh dan/atau menolak pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut.**

36. Bahwa oleh karena lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT maka, **menjadi sangat keliru dan tidak ada relevansinya dalil Penggugat yang membawa-bawa ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 14 UUHT untuk melawan tindakan Tergugat II yang mengeksekusi objek Hak Tanggungan, yakni objek SHM 265/Rapak Dalam an. Penggugat.**

Kami mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, ketentuan Pasal 224 HIR jo. Pasal 14 UUHT jo. Pasal 26 UUHT sebagaimana didalilkan Penggugat **adalah ketentuan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi dengan cara mendapatkan penetapan lebih dahulu dari Ketua Pengadilan (*Fiat*) namun, hal tersebut tidak berlaku untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan secara *parate executie* berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT.**

37. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada butir 13 Surat Gugatan, yang pada intinya memuat ketentuan yang menyebut Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, Tergugat II dengan ini menyatakan sekalipun benar dokumen Sertipikat Hak Tanggungan No. 407/14 (SHT) memiliki titel eksekutorial sesuai ketentuan UUHT, dalil tersebut **tidak tepat dijadikan rujukan untuk menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan secara *parate executie* yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Tergugat I karena Tergugat tidak memilih metode *Fiat* Eksekusi atas objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 UUHT.**

38. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah kami kemukakan dalam butir 21 sd. butir 33 diatas, kiranya telah jelas dan sangat beralasan hukum





bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda untuk menyatakan Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sehubungan dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dijadwalkan pada tanggal 13 Juni 2024 dan oleh karenanya, posita butir 15 sd. butir 17 Surat Gugatan juga patut dan beralasan hukum untuk ditolak seluruhnya.

**E. TUNTUTAN PENGGUGAT YANG MEMINTA AGAR TURUT TERGUGAT MEMBLOKIR SHM 265/KEL. RAPAK DALAM DENGAN ALASAN OBJEK SHM TERSEBUT MERUPAKAN OBJEK SENGKETA ADALAH TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN WAJIB DITOLAK**

39. Bahwa Tergugat II **menolak tegas dalil Penggugat dalam butir 18 sd. butir 20 Surat Gugatan** dimana Penggugat menuntut agar Turut Tergugat memblokir SHM 265/Kel. Rapak Dalam dengan alasan objek SHM tersebut merupakan objek sengketa di pengadilan. Dalil Penggugat tersebut **sangat keliru dan menunjukkan ketidakpahaman Penggugat dan Kuasa Hukumnya menafsirkan ketentuan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997).**

40. Bahwa kami mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, berdasarkan isi ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e. PP 24/1997 yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 45 ayat (1) PP 24/1997**

*Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi:*

- a. ....
- b. ....
- c. ....
- d. ....
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan

Dapat diketahui ketentuan Pasal 45 ayat (1) tersebut berisi kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan untuk menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak atas objek tanah dalam kondisi tertentu, salah satunya adalah bila objek tanah tersebut ternyata merupakan objek sengketa di pengadilan.



Adapun frasa “obyek sengketa” tersebut adalah perselisihan/sengketa mengenai kepemilikan hak atas objek tanah antara satu pihak melawan pihak lainnya, sehingga bila dalil ini digunakan Penggugat maka jelas Penggugat dan Kuasa Hukumnya telah salah menerapkan dalil mengingat objek perkara *a quo* bukanlah sengketa kepemilikan terhadap objek SHM 265/Kel. Rapak Dalam, melainkan perlawanan atas lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II yang teknisnya dilaksanakan oleh Tergugat I.

41. Bahwa kami mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, yang menjadi obyek perkara *a quo* yang digugat oleh Penggugat saat ini adalah pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II yang teknisnya dilakukan oleh Tergugat I, sementara tidak ada satupun permasalahan mengenai kepemilikan atas objek SHM 265/Kel. Rapak Dalam milik Penggugat tersebut. Sementara pembebanan Hak Tanggungan atas objek SHM 265/Kel. Rapak Dalam juga sah dan tidak dapat disangkal kebenarannya berdasarkan dokumen SHT 407/2014.
42. Bahwa terhadap dalil posita butir 20 Surat Gugatan Penggugat, Tergugat II dengan ini menolak tegas klaim Penggugat yang menyatakan Tergugat II menghalang-halangi hak Penggugat yang dijamin oleh UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) dan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Semua narasi Penggugat dan Kuasa Hukumnya tersebut hanyalah narasi semu sepihak yang bertujuan menutupi wanprestasi Penggugat yang telah terbukti secara nyata serta merupakan bentuk itikad buruk mencoba menghalang-halangi hak Tergugat II selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan sesuai ketentuan UUHT yang berlaku.
43. Bahwa UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) tidak relevan dan tidak dapat dijadikan dasar/rujukan oleh Penggugat untuk menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena:
  - a. hubungan hukum perdata antara Penggugat dan Tergugat adalah hubungan hukum antara nasabah debitur dengan kreditur yang



tunduk pada isi Akad MMQ dan Akad Ijarah dan **bukan hubungan hukum jual-beli barang dan jasa;**

- b. Faktanya **Penggugat telah wanprestasi atas kewajibannya untuk membayar porsi hishah dan angsuran sewa berdasarkan ketentuan Akad MMQ dan Akad Ijarah;**
- c. Penyelesaian sengketa yang terjadi atas isi telah disepakati dalam Akad MMQ dan Akad Ijarah dan **sengketa tersebut bukanlah sengketa konsumen melainkan sengketa ekonomi syariah yang penyelesaiannya sesuai dengan ketentuan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang berlaku;**
- d. Penggugat tidak berhak menuntut ganti rugi berdasarkan ketentuan UUPK karena **Penggugat bukanlah pihak yang dirugikan dalam sengketa perkara a quo melainkan justru Tergugat II selaku bank/kreditur yang dirugikan akibat Penggugat selaku nasabah debitur wanprestasi atas kewajibannya membayar porsi hishah atas objek pembiayaan dan wanprestasi membayar angsuran sewa berdasarkan Akad MMQ dan Akad Ijarah yang telah disepakati antara Penggugat (debitur) dengan Tergugat II (kreditur).**

#### F. TERHADAP TUNTUTAN PROVISI, KERUGIAN IMMATERIL DAN BIAYA PERKARA

44. **Bahwa** terhadap dalil Penggugat dalam butir 16 Surat Gugatan yang berisi, pada intinya, klaim sepihak Penggugat telah mengalami kerugian immaterial dan mengalami penderitaan mental/psikis akibat kekecewaan karena tidak mendapat informasi yang jelas, **Tergugat II menolak tegas klaim tersebut karena klaim tersebut hanyalah hiperbola subyektif tanpa didasari fakta hukum yang jelas.**

Tentang klaim “mendapat informasi yang tidak jelas” dari Penggugat, sesungguhnya hanya merupakan pernyataan konyol sepihak dari Penggugat dan Kuasa Hukum Penggugat yang sudah tidak mampu membantah kenyataan bahwa Penggugat sebagai debitur telah wanprestasi sejak lama dan telah beritikad buruk menghalang-halangi lelang eksekusi Hak Tanggungan yang merupakan hak dari Tergugat II. Kami mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, **fakta hukum dan fakta dokumen yang ada telah menunjukkan Penggugat selaku nasabah debitur telah**



wanprestasi terhadap kewajibannya dan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan juga sudah sesuai dengan ketentuan PMK 122/2023, sehingga apa lagi yang disebut tidak jelas disini? Kembali kami tegaskan semua itu hanya narasi tidak berdasar dari Penggugat dan Kuasa Hukum Penggugat semata.

45. Bahwa terkait tuntutan provisi Penggugat dalam butir yang meminta agar lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek SHM 265/Kel. Rapak Dalam tidak dilakukan sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, **Tergugat II jelas menolak tegas posita dan petitum provisi tersebut karena tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku, khususnya ketentuan UUHT.**

Kami tegaskan kembali, Penggugat secara nyata telah wanprestasi terhadap kewajibannya dan sejak tahun 2015 tidak pernah beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya tersebut di Tergugat II, oleh karenanya **pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat II yang merupakan pelaksanaan hak kreditur yang dijamin oleh UUHT tidak dapat dihentikan hanya karena Penggugat menolak untuk dieksekusi apapun alasannya sementara kewajiban atas hutangnya sama sekali tidak dibayar.**

46. Bahwa kami mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda, penghentian lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek SHM 265/Kel. Rapak Dalam **hanya dapat dilakukan bila Penggugat selaku debitur wanprestasi melunasi seluruh kewajiban hutangnya kepada Tergugat II yang dijamin dengan objek Hak Tanggungan berupa objek SHM 265/Kel. Rapak Dalam** dan hal tersebut telah ditegaskan dalam UUHT yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 20 ayat (5) UUHT**

*Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan*

Sehingga, sekiranya Penggugat dan Kuasa Hukumnya ingin menghentikan lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut maka, hanya ada satu cara untuk melakukannya, yakni dengan melakukan pelunasan atas seluruh sisa kewajiban Penggugat selaku debitur wanprestasi kepada Tergugat II.



47. Selain karena pelunasan hutang, lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dihentikan jika terdapat perkara mengenai sengketa kepemilikan yang diajukan oleh pihak lain **selain debitur/pemilik jaminan dan/atau suami/istri debitur/pemilik jaminan** sebagaimana diatur dalam PMK 122/2023 yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 34 ayat (1) PMK 122/2023**

*Dalam hal sebelum pelaksanaan Lelang terhadap objek hak tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitur/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitur/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, tidak dapat dilaksanakan*

Berdasarkan ketentuan hukum tersebut dan merujuk pada fakta hukum gugatan perkara *a quo* dari Penggugat di Pengadilan Negeri Samarinda adalah gugatan perlawanan terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat II maka, **jelas ketentuan Pasal 34 ayat (1) PMK 122/2023 tersebut tidak berlaku untuk dijadikan dasar/dalil oleh Penggugat untuk meminta pembatalan atas lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II yang teknisnya dilaksanakan oleh Tergugat I selaku instansi yang berwenang untuk melaksanakan lelang.**

48. Bahwa Tergugat II selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan yang dijamin haknya untuk melakukan lelang eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, tidak akan mundur dan tidak takut dengan segala bualan dan ancaman semu dari Penggugat selaku nasabah debitur wanprestasi yang jelas-jelas beritikad buruk dan merugikan kepentingan Tergugat II. Sehingga, **sepanjang Penggugat tidak melunasi seluruh kewajibannya kepada Tergugat II maka, Tergugat II akan terus melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek SHM 265/Kel. Rapak Dalam sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT.**
49. Bahwa terkait posita dan petitum Penggugat yang menuntut Tergugat II membayar biaya perkara, dengan ini Tergugat II **menolak tegas posita dan petitum tersebut karena biaya perkara merupakan kewajiban yang harus dibayar oleh Penggugat dan Tergugat II juga terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum** sehingga jelas posita dan petitum tersebut wajib ditolak.





Berdasarkan hal-hal yang kami sampaikan diatas, kiranya telah terbukti bahwa Tergugat II selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum apapun kepada Penggugat dan faktanya lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat II yang teknisnya dilaksanakan oleh Tergugat I merupakan pelaksanaan hak dari kreditur pemegang Hak Tanggungan yang diberikan dan dilindungi oleh UUHT. Oleh karenanya, Tergugat II selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa perkara *a quo* untuk memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Samarinda tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

**DALAM PROVISI :**

Menolak posita dan petitum provisi Penggugat untuk seluruhnya.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah nasabah debitur wanprestasi beritikad buruk yang tidak mau menyelesaikan kewajiban/hutangnya kepada Tergugat II.
3. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad buruk.
4. Menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek SHM 265/Kel. Rapak Dalam an. Andi Tenri Kawa adalah sah dan bukan perbuatan melawan hukum.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi dan jawaban sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

Bahwa pada prinsipnya TURUT TERGUGAT I menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT I kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT I dan sepanjang tidak merugikan kepentingan TURUT TERGUGAT I.

Halaman 49 dari 62 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Smr



**1. Bahwa YLPK Kalimantan Tidak Memiliki Hak Untuk Menggugat  
(LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO)**

1.1 Bahwa berdasarkan Pasal 44 ayat (3) Bab IX mengenai Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, berbunyi:

*Tugas lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat meliputi kegiatan:*

- a. *menyebarkan informasi dalam rangka meningkatkan kesadaran atas hak dan kewajiban dan kehati-hatian konsumen dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;*
- b. *memberikan nasihat kepada konsumen yang memerlukannya;*
- c. *bekerja sama dengan instansi terkait dalam upaya mewujudkan perlindungan konsumen;*
- d. *membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen;*
- e. *melakukan pengawasan bersama pemerintah dan masyarakat terhadap pelaksanaan perlindungan konsumen.*

Bahwa merujuk pada Pasal 44 ayat (3) UU No. 8 Tahun 1999, tidak ada satupun disebutkan secara jelas dan tegas mengenai tugas/kewenangan dari LPKSM (YLPK Kalimantan) untuk mewakili seseorang individu untuk mengajukan gugatan ke pengadilan.

1.2. Bahwa berdasarkan Pasal 46 ayat (1) huruf c UU No. 8 Tahun 1999, berbunyi *"lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya"*, berdasarkan Pasal 46 ayat (1) huruf c UU No. 8 Tahun 1999 tersebut, bahwa salah satu syarat agar LPKSM dapat mengajukan gugatan terhadap pelaku usaha adalah bahwa LPKSM tersebut berbentuk badan hukum atau yayasan, karenanya TURUT TERGUGAT bermohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *A quo* agar memerintahkan kepada YLPK Kalimantan selaku Kuasa PENGGUGAT untuk dapat menunjukkan dan/atau memperlihatkan surat atau dokumen apapun yang menunjukkan bahwa YLPK Kalimantan selaku Kuasa PENGGUGAT



telah berbadan HUKUM, serta salah satu syarat agar suatu organisasi masyarakat/badan hukum apabila anggaran dasarnya telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia yang mana dokumen dimaksud tidak pernah ditunjukkan oleh YLPK Kalimantan.

Bahwa didalam Pasal 46 ayat (1) huruf c juga menyebutkan LPKSM mempunyai hak untuk mengajukan gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dengan syarat, LPKSM tersebut berbentuk Badan Hukum atau yayasan dan dalam Anggaran Dasar disebutkan dengan jelas dan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan LPKSM tersebut telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan Anggaran dasarnya. Bahwa oleh karenanya untuk dapat menggugat LPKSM tersebut harus dapat membuktikan bahwa dalam Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) dapat berprofesi memberi jasa hukum, senyatanya pada awal persidangan gugatan *A quo* PENGGUGAT dalam surat gugatannya tidak melampirkan pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM RI dan juga tidak melampirkan surat pengumuman Berita Negara RI. Dengan demikian telah nyata dan tidak dapat dipungkiri bahwa PENGGUGAT (YLPK Kalimantan) tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan dalam Pasal 46 ayat (1) huruf c Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Sehingga berdasarkan alasan ini maka seharusnya Pengadilan Negeri Samarinda menyatakan gugatan PENGGUGAT yang menguasai kepada YLPK Kalimantan tidak dapat diterima.

1.3. Bahwa YLPK Kalimantan tidak memenuhi syarat sebagai Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah No. 59 Tahun 2001 tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat.

a) Bahwa mengacu Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 59 tahun 2001 tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat, menyebutkan:

1. Pemerintah mengakui Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat yang memenuhi syarat sebagai berikut:

a. **TERDAFTAR DI PEMERINTAH KABUPATEN / KOTA;**



- b. Bergerak di bidang perlindungan konsumen sebagaimana tercantum dalam anggaran dasarnya.

Sehingga dengan mengacu kepada ketentuan tersebut di atas, maka Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) dapat dikatakan memenuhi syarat dan dapat diakui eksistensinya apabila berbentuk Badan Hukum atau Yayasan dan HARUS PULA terdaftar di pemerintah kabupate/kota in casu Kota Samarinda:

- b) Bahwa senyatanya YLPK Kalimantan tidak memenuhi syarat sebagai Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah No. 59 Tahun 2001 tentang **Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat karena senyatanya Kuasa Hukum PENGGUGAT TIDAK DAPAT menunjukkan Bukti Formal jika YLPK Kalimantan telah terdaftar di Pemerintah Kota/Kabupaten tempat didaftarkanya perkara perdata A quo in casu Kota Samarinda** sebagaimana diamanatkan dan atau dipersyaratkan dalam Pasal 2 ayat (10) huruf a Peraturan Pemerintah No. 59 Tahun 2001 tentang Lembaga Perlindungan Konsumen swadaya Masyarakat;

1.4. Bahwa Kuasa Hukum PENGGUGAT bukanlah merupakan Advokat sehingga tidak berwenang menjadi mewakili PENGGUGAT dalam persidangan perkara A quo sebagaimana diatur dalam Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum cetakan Balitbang MA tahun 2007 dalam Lingkungan Peradilan Umum Buku II Edisi 2007 halaman 53 s/d 54.

- a) Bahwa berdasarkan pada Buku Pedoman teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum cetakan Balitbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung tahun 2007 dalam Empat Lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007 halaman 53-54; disampaikan yang dapat bertindak sebagai kuasa/wakil dari PENGGUGAT/Tergugat atau Pemohon di Pengadilan adalah:
- a. Advokat, sesuai dengan pasal 32 UU No. 18 tahun 2003;
- b. Jaksa dengan kuasa khusus sebagai kuasa/wakil Negara/Pemerintah sesuai dengan pasal 30 Ayat (2) UU No. 16 Tahun 2014;
- c. Biro Hukum Pemerintah/TNI/Kejaksaan RI;



- d. Direksi/Pengurus atau karyawan yang ditunjuk dari satu badan hukum;
  - e. Mereka yang mendapat kuasa Insidentil yang ditetapkan oleh Kuata Pengadilan;
  - f. Kuasa Insidentil dengan alasan hubungan keluarga sedarah/semenda dapat diterima sampai dengan derajat ketiga yang dapat dibuktikan surat keterangan kepala desa/kelurahan;
- b) Bahwa konon gugatan *A quo* diajukan karena adanya pengaduan yang disampaikan oleh Konsumen an. **AMBO MASSE (PENGGUGAT)** kepada YLPK Kalimantan selaku **Penerima Kuasa** dari **PENGGUGAT**, sehingga jelas dan tegas jika YLPK Kalimantan dalam perkara *A quo* MEMPOSISIKAN DIRI bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan hukum **PENGGUGAT**, sehingga adalah wajar dan sepantasnya pula jika **TURUT TERGUGAT** Imempertanyakan apakah seluruh Para Pihak Divisi Hukum yang mewakili YLPK Kalimantan selaku Kuasa **PENGGUGAT** merupakan seorang Advokat yang menerima kuasa mengingat terang dan jelas berdasarkan ketentuan Pasal 1 UU No. 18 tahun 2003 tentang Advokat telah diatur sebagai berikut:
1. **Advokat** adalah orang yang **berprofesi memberi jasa hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan Undang-Undang ini;**
  2. **Jasa Hukum** adalah jasa yang diberikan Adokat berupa memberikan konsultasi hukum, bantuan hukum, **menjalankan kuasa, mewakili, mendampingi, membela, dan melakukan tindakan hukum lain untuk kepentingan hukum klien;**
  3. **Klien** adalah orang, badan hukum, atau lembaga lain yang menerima jasa hukum dari Adokat.
- c) Bahwa senyatanya harus dipahami dan dimengerti oleh Kuasa **PENGGUGAT** jika menjalankan kuasa di muka peradilan *in casu* berperkara dalam perkara *A quo* adalah merupakan bagian dari jasa hukum yang dapat diberikan dalam profsi advokat sehingga karena Para Pihak yang mewakili YLPK Kalimantan selaku Kuasa **PENGGUGAT** bukan berprofesi sebagai advokat sehingga karena Para Pihak yang mewakili YLPK Kalimantan selaku Kuasa **PENGGUGAT** tidak mempunyai ijin untuk menjalankan kuasa guna beracara di Pengadilan maka secara hukum Para Pihak yang





mewakili YLPK Kalimantan selaku Kuasa **PENGUGAT** tidak berwenang dan atau tidak mempunyai atas hak guna berperkara dalam perkara A quo;

- 1.5. Bahwa penjelasan tersebut juga senada dengan artikel tanggal 18 Desember 2015 yang diterbitkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jendral Kekayaan Negara, yang berjudul [“Membedah Legal Standing Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat Dalam Beracara Di Pengadilan”](#), ditulis oleh Rais Martanti (Direktorat Hukum Dan Hubungan Masyarakat KEMENKEU RI), sebagaimana dalam artikel tersebut dijelaskan beberapa hal diantaranya :

➤ **APA KAITAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN DENGAN DJKN ?**

*Kaitan penyelesaian sengketa konsumen dengan DJKN, karena sampai dengan saat ini banyak LPKSM yang bertindak selaku kuasa hukum dan bertindak seolah-olah sebagai Advokat / Pengacara mewakili pribadi atau badan hukum serta mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri terutama atas pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh DJKN.*

- Menurut Aman Sinaga, S.H., Konsultan Hukum Perlindungan Konsumen pada Direktorat Pemberdayaan Konsumen Direktorat Jenderal Standardisasi dan Perlindungan Konsumen, Kementerian Perdagangan, tugas LPKSM salah satunya adalah membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen. Pria yang juga menjabat sebagai anggota BPSK Propinsi DKI Jakarta ini juga menyampaikan bahwa tugas tersebut bukan berarti LPKSM dapat serta merta menggugat dan menjadi kuasa hukum untuk beracara di persidangan. Lebih lanjut Aman menyatakan bahwa selama ini banyak LPKSM yang bekerja di luar rambu-rambu peraturan yang ada, atas permasalahan tersebut maka pihak yang mempunyai wewenang untuk melakukan pembinaan kepada LPKSM adalah Direktorat Jenderal Standardisasi dan Perlindungan Konsumen, Kementerian Perdagangan.

- Dalam kesempatan yang lain Ganef Judawati, Direktur Pemberdayaan Konsumen, Direktorat Jenderal Standarisasi dan Perlindungan Konsumen Kementerian Perdagangan menegaskan



*bahwa pada prinsipnya LPKSM mempunyai hak mengajukan gugatan berdasarkan Pasal 46 ayat (1) huruf c UUPK, hak yang diberikan oleh UU PK tersebut berarti bahwa dalam perkara sengketa konsumen di Pengadilan, LPKSM hanya bisa memposisikan diri sebagai PENGGUGAT bukan sebagai kuasa hukum/Advokat dari konsumen. Lebih lanjut menurut Ganef, sehubungan dengan banyaknya LPKSM yang telah bertindak di luar ketentuan yang berlaku maka Kementerian Perdagangan cq. Direktorat Jenderal Standardisasi dan Perlindungan Konsumen cq. Direktorat Pemberdayaan Konsumen akan memberikan pembinaan.*

Berdasarkan penjelasan tersebut dapat dipahami, bahwa lembaga LPKSM (YLPK KALIMANTAN) tidak dapat mewakili individu dan bertindak sebagai advokat di pengadilan. Sehingga sudah selayaknya YLPKK Kalimantan dinyatakan tidak memiliki hak gugat/legal standing, dalam hal mewakili ROBIATUN NISA, untuk mengajukan gugatan dan berperkara di Pengadilan Negeri Samarinda. Oleh sebab itu, sudah sepatutnya gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Sehubungan dengan penjelasan-penjelasan tersebut di atas, oleh karenanya Mohon kepada Majelis Hakim terhormat sekiranya berkenan **untuk dapat menolak atau tidak dapat menerima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) gugatan Penggugat.**

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT di dalam doktrin ilmu hukum merupakan pihak yang tidak menguasai objek sengketa ataupun yang memiliki keterkaitan terhadap pokok perkara, karena kehadiran TURUT TERGUGAT hanyalah pihak yang diikutsertakan sebagai pelengkap;
3. Bahwa terhadap Pokok Gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada dasarnya TURUT TERGUGAT memiliki fungsi sebagai Instansi atau Lembaga Pemerintahan yang memiliki Tugas dan Fungsi dalam pengadministrasian atau Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam wilayah hukum Kota Samarinda.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa mengingat tugas dan peran fungsi dari TURUT TERGUGAT demi kepentingan Hukum dan untuk mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang, seharusnya TURUT TERGUGAT akan menyampaikan informasi pada catatan-catatan yang ada pada Buku Tanah Hak Milik No. 265/Kel. Rapak Dalam tercatat atas nama ANDI TENRI KAWA sebagai pemilik terakhir seluas 184 m<sup>2</sup> yang diberikan Hak Tanggungan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk.
5. Bahwa menanggapi permohonan Penggugat pada poin 8 halaman 12 pada gugatan Penggugat, berdasarkan Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita dalam hal tersebut Penggugat dapat mengajukan permohonan di Kantor Pertanahan Kota Samarinda.
6. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT jelaskan kembali pada prinsipnya Kantor Pertanahan Kota Samarinda selanjutnya dalam perkara ini sebagai TURUT TERGUGAT memiliki fungsi sebagai Instansi atau Lembaga Pemerintahan yang memiliki Tugas dan Fungsi dalam Pengadministrasian atau Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam hal ini termasuk pencatatan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan. Sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 (ayat 6) bahwa "Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administrative lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah".
7. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Samarinda selaku TURUT TERGUGAT dalam setiap melakukan pemeliharaan data pertanahan pada sertifikat hak atas tanah selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, disamping itu pula Kantor Pertanahan Kota Samarinda selaku TURUT TERGUGAT dalam setiap melakukan penerbitan sertifikat 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*);

Halaman 56 dari 62 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/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

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

## PRIMAIR:

### DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Pengugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklaard*;
3. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

### DALAM POKOK PERKARA:

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

### SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 07 OPktober 2024. Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II mengajukan duplik pada tanggal 14 Oktober 2024, sedangkan Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan duplik. Selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, replik dan duplik para pihak tersebut sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di muka persidangan sebagaimana tercatat dalam berita acara persidangan perkara ini, adalah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya mengenai gugatan perbuatan melawan hukum atas Lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Samarinda sebagai Tergugat I atas Permohonan PT.

Halaman 57 dari 62 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Smr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Samarinda sebagai Tergugat II terhadap sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 265, Luas : 184 M2, , yang terletak di Jl. Harun Nafsi, Kelurahan Rapak Dalam, Kecamatan Loa Janan Ilir, Kota Samarinda - Provinsi Kalimantan Timur, Atas nama Andi Tenri Kawa, selanjutnya disebut SHM No. 265, yang menjadi obyek jaminan atau obyek dari hak tanggungan untuk melunasi fasilitas pembiayaan Penggugat kepada Tergugat, dan pihak Penggugat dalam dalil gugatannya pada dalil posita gugatan angka 11 (sebelas) yang pada pokoknya menyebutkan sebagai berikut :

“Bahwa, Eksekusi Hak Tanggungan adalah berdasarkan Pasal 224 HIR jo Pasal 26 jo Pasal 14 UUHT jo Penjelasan Umum angka 9 UUHT, yang dalam pelaksanaannya atas perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat. Bahwa oleh karena TERGUGAT I melaksanakan parate executie tanpa izin/perintah Ketua Pengadilan Negeri, maka pelaksanaan lelang tanggal 13 Juni 2024 di Kantor Tergugat I tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Sah/Batal Demi Hukum;

Bahwa berdasarkan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI 2009 tentang Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum, halaman 90 angka 4, menentukan bahwa :

“Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang Hak Tanggungan mohon sertifikat Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Maka sangatlah beralasan agar Majelis Hakim perkara a quo menyatakan lelang tanggal 13 Juni 2024 di Kantor Tergugat I tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Sah/Batal Demi Hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsi huruf B angka 1 mengenai eksepsi kompetensi absolut, berpendapat bahwa yang menjadi pokok permasalahan pada pokoknya mengenai :

“Bahwa sengketa yang terjadi antara Penggugat dan para Tergugat berawal dari adanya Akad Pembiayaan KPR Muamalat IB (*Musarakah Mutanaqisah*) Nomor 36 tanggal 28 Mei 2013 dimana akad tersebut merupakan perjanjian antara PT Bank Muamalat selaku Kreditur dan Andi Tenri Kawa selaku Debitur.”

oleh karena menurut Tergugat I, perjanjian yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II masuk dalam kategori *ekonomi syari'ah*, dan Sehingga dengan mendasarkan pada Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Tergugat I pada pokoknya berpendapat dalam dalil jawaban

Halaman 58 dari 62 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Smr





berupa eksepsi huruf B angka 6 (enam) : “ ... yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Agama.”

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam eksepsi huruf A yang termuat dalam jawaban pada pokoknya mengenai **Pengadilan Negeri Samarinda** tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo* (eksepsi kompetensi absolut), dengan uraian yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa merujuk pada Surat Gugatan Penggugat, posita dan petitum dari Penggugat pada intinya adalah mengenai permasalahan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 265/Kel. Rapak Dalam an. Andi Tenri Kawa (SHM 265/Kel. Rapak Dalam) yang **merupakan objek jaminan untuk melunasi fasilitas pembiayaan Penggugat kepada Tergugat II.**
2. Bahwa permasalahan tentang lelang eksekusi Hak Tanggungan dan objek jaminan pembiayaan SHM 265/Kel. Rapak Dalam tersebut **adalah termasuk dalam sengketa ekonomi syariah mengingat antara Penggugat dengan Tergugat II memiliki hubungan hukum perdata dimana Penggugat adalah nasabah debitur/nasabah pembiayaan sementara Tergugat II adalah bank/kreditur.** Adapun penyelesaian sengketa ekonomi syariah haruslah mengikuti ketentuan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, pada intinya menyatakan **penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan di lingkungan Peradilan Agama.** Dengan demikian, jelas **Pengadilan Negeri Samarinda tidak berwenang untuk memeriksa perkara *a quo* karena bukan kewenangannya, melainkan kewenangan dari Pengadilan Agama Samarinda.**

selain berdasarkan alasan yang dikemukakan di atas, Tergugat II masih dalam eksepsi huruf A tersebut di atas, juga pada pokoknya ada mengemukakan bahwa Penggugat dan Tergugat II telah sepakat dan mengatur dalam hal terjadi perselisihan antara keduanya terkait fasilitas pembiayaan yang diterima dari Tergugat II, diselesaikan melalui Arbitrase, sehingga menurut Tergugat II dengan mendasarkan pada isi Pasal 3 dan Pasal 11 **Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UUAPS)** tersebut dan yurisprudensi sebagaimana tersebut dalam **Putusan MARI. No. 225 K/SIP/1976, tertanggal 30 September 1983 dan Putusan MARI No. 3179 K/Pdt/1988, tertanggal 4 Mei 1988,** Tergugat II menyimpulkan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa kesepakatan penyelesaian perselisihan melalui arbitrase bukanlah suatu pelanggaran hukum dan kesepakatan tersebut haruslah dihormati oleh Pengadilan Negeri sehingga Tergugat II menyampaikan yang pada pokoknya supaya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda **wajib menerbitkan putusan sela yang menyatakan Pengadilan Negeri Samarinda tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo karena para pihak yang bersengketa (in casu, Penggugat dan Tergugat II) telah sepakat menyelesaikan perselisihan yang timbul melalui arbitrase (BASYARNAS);**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya menyampaikan eksepsi yang sama mengenai ketidakwenangan Pengadilan Negeri dalam memeriksa dan mengadili mengenai perkara Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I atas permohonan dari Tergugat II terhadap obyek jaminan dari Penggugat berupa kepemilikan atas bidang tanah dan bangunan yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. 265/Kel. Rapak Dalam an. Andi Tenri Kawa (SHM 265/Kel. Rapak Dalam), maka dengan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Nomor 4 Tahun 2016 (Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2016) sub angka I (angka satu romawi) Tentang Perdata Umum, angka 8, yang ada menentukan sebagai berikut :

“Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan fiducia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah merupakan kewenangan peradilan agama sedangkan yang selain-nya merupakan kewenangan peradilan umum.”

Dan sesuai dengan ketentuan Pasal 160 Rbg, yang pada pokoknya menentukan sebagai berikut :

“Tetapi dalam hal sengketa yang bersangkutan mengenai persoalan yang tidak menjadi wewenang mutlak pengadilan negeri, maka dalam taraf pemeriksaan mana pun kepada hakim dapat diadakan tuntutan untuk menyatakan dirinya tidak berwenang, bahkan hakim berkewajiban menyatakan hal itu karena jabatan.”

sehingga menjadi beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri untuk menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili gugatan mengenai masalah lelang yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II serta kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili mengenai masalah Lelang yang diajukan oleh Penggugat tersebut di atas, Majelis Hakim beralasan

Halaman 60 dari 62 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/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

menurut hukum untuk mengabulkan eksepsi mengenai kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II di atas, sedangkan terhadap eksepsi selain dan selebihnya menurut Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, menjadi beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada para pihak supaya pemeriksaan perkara **perdata gugatan Nomor: 113/Pdt.G/2024/PN. Smr** tidak dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan hukum di atas, dengan mendasarkan pada ketentuan dalam Pasal 192 ayat (1) Rbg, menjadi beralasan pula bagi Majelis Hakim untuk menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini yang jumlahnya ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Nomor 4 Tahun 2016 (Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2016) sub angka I (angka satu romawi) Tentang Perdata Umum, angka 8 dan Pasal 160 Rbg serta ketentuan dalam peraturan perundangan-undangan lainnya yang berlaku yang terkait dengan perkara a quo ;

## MENGADILI

1. Mengabulkan eksepsi mengenai kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan Nomor: 113/Pdt.G/2024/PN. Smr ;
3. Memerintahkan kepada para pihak untuk tidak melanjutkan pemeriksaan perkara perdata gugatan Nomor: 113/Pdt.G/2024/PN. Smr;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.382.000,00 (tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda pada hari **Senin** tanggal **4 Nopember 2024** oleh kami JEMMY TANJUNG UTAMA, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, ELIN PUJIASTUTI, S.H., M.H., dan NUR SALAMAH, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Samarinda

Halaman 61 dari 62 Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Smr



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

Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 11 Juni 2024, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik melalui e-litigasi pada hari **RABU** tanggal **6 November 2024** oleh Hakim Ketua didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu NUR FADILAH SARI, S.H. Panitera Pengganti, dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat serta telah dikirim secara elektronik ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Elin Pujiastuti, S.H., M.H.

Jemmy Tanjung Utama, S.H., M.H.

Nur Salamah, S.H.

Panitera Pengganti

Nur Fadilah Sari, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	:Rp30.000,00
2. Biaya pemberkasan/ATK	:Rp100.000,00
3. Biaya panggilan	:Rp192.000,00
4. Biaya PNBp panggilan	:Rp40.000,00
5. Biaya Materai	:Rp10.000,00
6. Biaya Redaksi	:Rp10.000,00
Jumlah	:Rp382.000,00