



Salinan

**PUTUSAN**

Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Agama Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

**PENGUGAT**, tempat/tanggal lahir Jakarta/27 Juni 1982, umur 41 tahun, agama Islam, pendidikan S1, pekerjaan xxxxxxxx xxxxxx, tempat kediaman di xxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxx xxxx x xxx x xx xxx xx xxx, xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx, Kota Depok, xxxx xxxxx, dalam hal ini memberi Kuasa kepada **Abdullah Ohorella S.H.**, Advokat yang berkantor di Villa Gading Harapan Jl. Melati II Blok Ap-3 No.6, RT.009, RW.RW025, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, xxxx xxxxx berdasarkan surat Kuasa telah dicatat dalam register Nomor 31/IX/1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr tertanggal 22 September 2023 sebagai **Penggugat**;

Melawan

**TERGUGAT 1**, tempat kedudukan di KOTA BOGOR, JAWA BARAT, dalam hal ini bertindak Bersama-sama mewakili **Muhamadian dan Effendi, ST**, keduanya merupakan Direktur **PT. Bank Maybank Indonesia Tbk** berkedudukan di Jakarta, Sentral Senayan III, Jl. Asia Afrika No.8, Gelora Bung Karno, Senayan, Jakarta Pusat 10270 serta bertindak untuk dan atas nama Persorean menunjuk dan memberi Kuasa kepada **Syamsul Huda S.H., M.E., M.Akhbar Dewani, S.H., M.H., Ersandy Thaariq, M.H., M.Syafi Subakti Kiurniawan, S.H., M.H., Handi Maputra, S.H., M.H., M.Uly El Azmi, S.H., dan Irna Komala Syari, S.H.**, Advokat pada Kantor Hukum **Dewan Syam & Partners** yang

Halaman 1 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



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

berkantor di Jl. Cempaka Putih Raya No.13A, Kelurahan Cempaka Putih, Jakarta Pusat 10520 berdasarkan surat Kuasa khusus No.SKTU.2023.113.DIR COMPLIANCE – Litigation yang telah dicatat dalam register Nomor 35/XI/1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr tertanggal 24 Oktober 2023 sebagai **Tergugat I**;

**Awam Prasetya Pimpinan PT. Protindo Mitra Muda Selaras**, Tempat Kedudukan Wisma 46 Lt.47 Jl. Jendral Sudirman No. Kav1, RT.5, RW.4, Karet Semangi, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, sebagai **Tergugat II**;

**TERGUGAT 3**, tempat kediaman Jl.M Muala Kemanggisan, RT.001, RW.012, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Abdurahman, S.H., Saepudun Juhri, S.H.**, Advokat yang berkantor di Kantor Advokat "**ARJ Law Office**" beralamat Di Menara 165 Lantai 4, Jl. TB. Simatupang Kav 1 RT.009, RW.003, Kelurahan Cilandak Timur, xxxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxx, xxxxxxx xxxxxxx xxxxx berdasarkan surat Kuasa khusus Nomor: 44/VI/666//Pdt.G/2023/PA.Bgr tertanggal 27 Juni 2023 sebagai **Tergugat III**;

**Pimpinan PT. Trinita Menara Cipta**, Tempat Kedudukan xxxxxxxxxx xxxx, Weta Tower Lt.7 Unit 7S-Alam Sutera, Kelurahan Pakualam, xxxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxx, xxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxx, sebagai **Turut Tergugat I**;

**Pimpinan KPKNL Bogor**, Tempat Kedudukan: Jl. Veteran RT.01, RW.05 Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor Tengan, xxxx xxxxx, dalam hal ini memberikan tugas kepada **Popi Damayanti**, Pelaksana Seksi HI KPKNL Bogor, tempat kedudukan di Jl. Veteran RT.01, RW.05, Kelurahan Panaragan Kecamatan Bogor Tengan, xxxx xxxxx, berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor SKU-726/MK.6/KN.7/2023 yang dikeluarkan oleh a.n. Menteri Keuangan Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat

Halaman 2 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DJKN, tertanggal 06 Oktober 2023, selanjutnya Surat Kuasa Substitusi Nomor SKU-03/KNL.0803/2024 menugaskan kepada **Retno Mardisiwi** dan **Siti Fatma Nurhayati** Jabatan Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Bogor, beralamat kantor di Jl. Veteran No.45, Bogor 16113, telah dicatat dalam register Nomor:38/I/1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 16 Januari 2024 sebagai **Turut Tergugat II**;

**Taufik Ismet Abdullah** selaku Direksi Pimpinan **PT. NUANSA PESONA ASRI**, Tempat kedudukan: Perumahan Mutiara Sentul, Jl. Alternatif Sentul Baru No. 88 Cibinong – Bogor, Selaku dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Alex Sidauruk, S.H., Jondamay Sinurat, S.H.**, Advokat yang berkantor di Kantor **Hukum Rasendrya Law Firm**, beralamat Di Saharjo No.216, Menteng Dalam, Tebet, Kota Jakarta berdasarkan surat Kuasa No. 075/RSD/SK/X/2023 telah dicatat dalam register Nomor: 91/X/1271//Pdt.G/2023/PA.Bgr tertanggal 10 Oktober Juni 2023 sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat, Tergugat dan memeriksa alat-alat bukti Penggugat di persidangan;

## DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 September 2023 yang terdaftar secara elektronik melalui aplikasi e-Court di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bogor dalam register perkara Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 22 September 2023, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

### A. KOMPETENSI PENGADILAN AGAMA;

Halaman 3 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



1. Bahwa Pasal 24 ayat (1) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) menyatakan; **“Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan”**
2. Bahwa Pasal 24 ayat (2) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) menyatakan; **“Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada dibawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.”**
3. Bahwa Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama menyatakan; **“Peradilan Agama adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara perdata tertentu yang diatur dalam Undang-undang ini.”**
4. Bahwa Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan pertama atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama menyatakan; **“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.**

Halaman 4 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menyatakan; **“Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkup Peradilan Agama.”**

6. Bahwa Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 93/PUU-X/2012 tertanggal 29 Agustus 2013 yang pada pokoknya menyatakan bahwa sengketa ekonomi syariah menjadi kewenangan dan kompetensi absolut dari pengadilan di lingkungan peradilan agama;

7. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah;

## B. DALAM POSITA;

1. Tahun 2017 tepatnya tanggal 31 Juli 2017 Bp. PENGUGAT membeli sebuah rumah di Mutiara Sentul xxxxxxxx xxx xxxxxx blok FB No. 23 Sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli No. 038/PPJB/MS-TN/2017, Dengan harga Rp. 945.800.000. Uang Muka Rp. 695.800.00 telah di terima TURUT TERGUGAT III pada tanggal 1 Februari 2017 dan sisanya sebesar Rp. 250.000.000 di cover melalui TERGUGAT I pada tanggal 31 Juli 2017. Didalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa biaya2 tersebut sudah termasuk 5 point diantaranya point 1 Sertifikat HGB, Namun sampai dengan gugatan ini di tayangkan Penggugat belum pernah melihat, menandatangani atau mendapatkan salinan HGB tersebut. Hal ini jelas2 TURUT TERGUGAT I, sudah melakukan kelalaian.

2. Dalam Perjanjian pengikatan jual beli No. 038/PPJB/MS-TN/2017 tertulis jelas dalam pasal 2 ayat 1 bahwa penggugat telah membayar Rp. 44.480.000 untuk biaya2 Akta Jual Beli, Balik Nama Sertifikat dan BPHTB, dan sekali lagi sampai dengan gugatan ini di layangkan Penggugat belum pernah melihat, menandatangani atau mendapatkan salinan tersebut. Hal ini jelas2 TURUT TERGUGAT I, sudah melakukan kelalaian.

3. Penggugat sudah pernah meminta salinan tersebut ke TERGUGAT 1 yang tanggalnya PENGUGAT lupa dan PENGUGAT ingat saat itu

Halaman 5 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



sedang masa pandemi, namun TERGUGAT 1 menyatakan tidak memiliki dan belum mendapatkannya dari TURUT TERGUGAT I yang saat itu bertindak sebagai Developer.

4. Bahwa Penggugat berdasarkan **AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH MAYBANK RUMAH SYARIAH iB Nomor: 006/MMQ/BGR/2017** yang di buat **PT. BANK MAYBANK INDONESIA Tbk Unit Usaha Syariah** cabang bogor yang diwakili oleh SURYA NINGSIH SINAGA dan RAHMAT HARIYANTO masing-masing bertindak dalam jabatan sebagai CPU OFFICER dan CONSUMER LOAN EXECUTIVE berdasarkan surat kuasa Nomor S 2017 225 PresDir. Community Distribution – Reg Jakarta 1 –KC Bogor tertanggal 12 April 2017 dan di tandatangani oleh Penggugat dinyatakan

5. Bahwa berdasarkan Pasal 2 PRINSIP MUSYARAKAH MUTANAQISAH

1. Point 2.1 Bersama-sama memberikan kontribusi modal berupa dana atau porsi pengadaan/pembelian barang yang besarnya sesuai dengan Pasal 3.2 yaitu 3.2.1 Bank Rp. 250.000.000 dan 3.2.2 nasabah Rp. 695.800.000.
2. Point 2.2 Bank memberikan kuasa (wakalah) kepada Nasabah.
3. Point 2.3 Nasabah bertanggung jawab memastikan tidak ada cacat tersembunyi, di perjalanan waktu saat itu sedang terjadi wabah covid di Indonesia dalam point 2 dan point 3 di surat gugatan ini di sampaikan bahwa PENGGUGAT sudah berulang kali meminta salinan sertifikat kepada TURUT TERGUGAT I tapi tidak pernah di berikan hingga saat ini.
4. Point 2.4 Kepemilikan atas barang secara prinsip syariah dimiliki secara bersama-sama antara bank dan nasabah, dan sepakat diatas namakan nasabah, serta Point 2.11 Peralihan Kepemilikan tetapi pada kenyataannya Bank atas dasar yang tidak diketahui jelas oleh PENGGUGAT melakukan lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II pada tanggal 9 September

Halaman 6 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr





2022, PENGGUGAT tidak diberitahukan sama sekali oleh TERGUGAT I maupun TURUT TERGUGAT II

5. Point 2.7 Nasabah menjadi penyewa atas barang yang di kelola bank, tapi pada kenyataannya TERGUGAT I sama sekali tidak bertindak sebagai pengelola, TERGUGAT I tidak melakukan perawatan dan lain sebagainya

6. Bahwa PENGGUGAT menyadari bahwa praktek dari akad Musyarakah Mutanaqisah *a quo* ternyata tidak sesuai syariah, oleh sebab itu PENGGUGAT ingin mengakhiri akad *a quo* tersebut;

7. Bahwa PENGGUGAT selanjutnya akan melunasi sisa hutangnya kepada TERGUGAT I, dengan tanpa menyertai margin yang belum dibayarkan;

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, PENGGUGAT telah berusaha untuk dapat berkomunikasi dengan TERGUGAT I perihal keinginan PENGGUGAT diatas, namun tidak pernah mendapat tanggapan dari TERGUGAT I;

9. Bahwa TERGUGAT I yang menyebut berbadan hukum syariah tetapi tidak menjalankan proses syariah dengan baik, dimana **berdasarkan AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH MAYBANK RUMAH SYARIAH iB Nomor: 006/MMQ/BGR/2017** pasal 18.2.2 Tersirat jika terjadi perselisihan akad dan segala akibatnya maka para pihak memilih musyawarah di panitera pengadilan setempat. Tetapi malah mengalihkan kepada TERGUGAT II. Untuk selanjutnya TERGUGAT II mengalihkan kepada TERGUGAT III melalui TURUT TERGUGAT II;

10. TERGUGAT I yang memakai lebel syariah tidak melaksanakan adab-adab Syariah;

11. PENGGUGAT pahami dari KHI No. 21/2008 Tentang Perbankan Syariah, dalam bagian ke dua sub Kelayakan Penyaluran Dana Pasal 23 ayat 2 Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat 1, bank syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian dengan seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha cari nasabah penerima fasilitas. Berdasarkan hal tersebut saat Negara kita

Halaman 7 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedang di tempa wabah covid 19 saya sudah menghubungi Maybank melalui collector yang datang dan melalui email, untuk minta penangguhan, dikarenakan dengan adanya pandemi tersebut usaha jadi benar-benar tidak bisa jalan dan bergerak. Dan saat itu PENGUGAT minta di lakukan restrukturisasi sesuai dengan hak PENGUGAT dimasa pandemic tersebut, namun TERGUGAT 1 bukannya mencari solusi yang terbaik dengan tidak mengindahkan "Internal Dispute Resolution", dengan mengupayakan peninjauan kembali document dan restrukturisasi kredit dan/atau penjadwalan Kembali (*rescheduling*) atas kredit kepada PENGUGAT, tetapi justru TERGUGAT I secara langsung melakukan eksekusi hak tanggungan dengan cara melakukan pengalihan penagihan kepada TURUT TERGUGAT I (PT. TRINITI MENARA CIPTA) melalui surat yang di terbitkan No. 074/TMC/IV/2021 tanggal 20 April 2021 dan perbuatan TERGUGAT I tersebut benar-benar tidak menghargai Pengadilan. Akibat kelakuan TERGUGAT I, telah jelas-jelas melanggar azas-azas syariah dan PENGUGAT pun bertanya-tanya apakah TERGUGAT I mempunyai Dewan Pengawas Syariah yang sudah teruji PETIK dan sudah terferivikasi olah DSN, dimana tugas dari DPS salah satunya adalah mengingatkan Direksi sesuai dengan UU No. 40 Th 2007. Yang dilakukan TERGUGAT I mengambil hak orang dengan cara batil, 3 hal yang dilarang yaitu

- Menumpahkan darah
- Mengambil harta orang
- Menjatuhkan harga diri orang

Berdasarkan [Peraturan Bank Indonesia No. 6 tahun 2004 pasal 27](#), tugas, wewenang, dan tanggung jawab Dewan Pengawas Syariah adalah:

- Memastikan dan mengawasi kesesuaian kegiatan operasional bank terhadap fatwa yang dikeluarkan oleh DSN.
- Menilai aspek syariah terhadap pedoman operasional dan produk yang dikeluarkan bank.

Halaman 8 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memberikan opini dari aspek syariah terhadap pelaksanaan operasional bank secara keseluruhan dalam laporan publikasi bank.
- Mengkaji jasa produk baru yang belum ada fatwa untuk dimintakan fatwa kepada DSN.
- Menyampaikan laporan hasil pengawasan syariah sekurang-kurangnya setiap enam bulan kepada direksi, komisaris, DSN, dan Bank Indonesia.

Secara umum, ada dua fungsi DPS, yang pertama adalah fungsi penasihat. Fungsi ini untuk menjamin berbagai kebijakan bisnis yang dilakukan agar tetap sesuai syariat.

Selain itu, dewan ini juga berfungsi dalam proses melakukan pengembangan produk yang akan disampaikan kepada DSN untuk memperoleh fatwa.

Meskipun begitu, lembaga keuangan syariah juga diarahkan memiliki fungsi audit internal yang fokus untuk memantau apakah suatu kegiatan sesuai dengan syariat.

Ada pula pelaksanaan audit eksternal yang digunakan [bank syariah](#) dengan auditor yang memiliki kualifikasi dan kompetensi di bidang syariah.

Secara rinci, tugas Dewan Pengawas Syariah antara lain menilai dan memastikan pemenuhan prinsip syariah atas pedoman operasional dan produk yang dikeluarkan lembaga keuangan syariah.

Fungsi lain DPS adalah meminta fatwa kepada Dewan Syariah Nasional (DSN) untuk produk baru bank yang belum ada fatwanya.

Tugas DPS lainnya adalah melakukan *review* secara berkala atas pemenuhan prinsip syariah terhadap mekanisme penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank.

Halaman 9 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



DPS juga bertugas untuk meminta data dan informasi terkait dengan aspek syariah dari satuan kerja bank dalam rangka pelaksanaan tugasnya.

DPS juga bertugas memberikan nasihat dan saran kepada direksi agar kegiatan perbankan sesuai dengan prinsip syariah.

**12.** Bahwa Penggugat, menyatakan menolak dilakukan pengalihan hak hutang maupun kepemilikan kepada pihak manapun. Jadi penggugat menyatakan dengan tegas bahwa Tergugat 1 sudah melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam Pasal 40 KHI UU No. 21/2008 Tentang Perbankan syariah dinyatakan Dalam hal Nasabah penerima fasilitas tidak memenuhi kewajibannya Bank syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh agunan baik melalui maupun di luar pelelangan, **berdasarkan penyerahan secara sukarela dari pemilik agunan.**

**13.** Apabila terjadi peristiwa wanprestasi (ingkar janji) dari nasabah pembiayaan bank syariah terhadap akad pembiayaan tentu akan menimbulkan peselisihan atau sengketa antara nasabah dan bank syariah. Ada beberapa langkah penyelesaian, pertama, dilakukan musyawarah mufakat atau *non litigasi* dan penjualan jaminan bersama-sama di bawah tangan. Kedua, jika langkah pertama tidak membuahkan hasil maka jaminan yang telah dilakukan pengikatan dengan hak tanggungan akan dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan yang merupakan penjualan jaminan pembiayaan di muka umum.

**14.** Namun apabila pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan secara *litigasi* dan *non litigasi* pada bank syariah belum didasari putusan atau penetapan dari Pengadilan Agama maka akan menyebabkan timbulnya disharmonisasi dari pelaksanaan lelang. Disharmonisasi antara Undang Nomor 4 tahun 1996, tentang hak tanggungan dan Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008, tentang perbankan syariah, Pasal 55. Sebagaimana dalam Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008, Pada Pasal 55, Ayat (1). "Berdasar peraturan perundang-undangan menegaskan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan dalam implementasinya sebaiknya terdapat harmonisasi antara peraturan perundang-undangan. Sehingga

*Halaman 10 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr*



terwujud kepatuhan hukum, pemenuhan prinsip syariah, pemenuhan asas hukum yaitu asas keadilan serta persamaan kedudukan di hadapan hukum,”.

**15.** Sedang berdasar perspektif maqasid syariah, sebagai *al-mashlahah al-mursalah* maka dalam lelang eksekusi hak tanggungan diperlukan adanya pendekatan sistem yang integral. Terdiri *Cognisi*, *Wholeness*, *Openness*, Interelasi Holistik, *Multidispliner* dan *Porpuse Fullness* baik dari sisi legalitas dari sisi peraturan perundang-undangan terkait maupun kelembagaan.

Sehingga dalam persepektif maqasid syariah dapat mewujudkan adanya 5 penjagaan yaitu

- (1). Menjaga agama (*al-din*),
- (2). Menjaga harta (*al-mal*),
- (3). Menjaga keturunan (*an-nasl*),
- (4). Menjaga akal (*al-aql*), dan
- (5). Menjaga jiwa (*an- nafs*).

“Lelang hak tanggungan dinilai dapat memenuhi perpektif Maqasid Syariah apabila dalam lelang hak tanggungan memenuhi adanya kepatuhan hukum, pemenuhan prinsip syariah, pemenuhan asas hukum sebagai suatu upaya *ijtihad* dalam penegakan Hukum Islam yang berdasar Alquran dan Hadis,”.

**16.** Bahwa pada kenyataan yang sesungguhnya perjanjian pembiayaan a quo yang dibuat antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I sejak tanggal 31 Juli 2017 hingga berakhir pada tanggal 31 Juli 2027 sebenarnya

Halaman **11** dari **120** halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



adalah sebuah akad Qard (hutang piutang), dan setiap tambahan daripadanya adalah Riba;

17. Bahwa Allah Subhanahu Wata'ala berfirman di QS. Al-Baqarah:275

**"ALLAH telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba"**

18. Bahwa Allah Subhanah Wata'ala berfirman di QS. Al-Baqarah:278

**"Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada ALLAH dan tinggalkanlah sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman"**

19. Bahwa Allah Subhanahu Wata'ala berfirman di QS. Al-Baqarah:279

**"Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba) maka ketahuilah bahwa ALLAH dan Rasul Nya akan memerangimu"**

20. Bahwa Allah Subhanahu Wata'ala berfirman di QS. Al-Baqarah

**"ALLAH telah menghalalkan jua beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan) dan urusannya (terserah) kepada ALLAH. Orang Kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni neraka, mereka kekal didalamnya"**

21. Bahwa dengan demikian Tergugat 1 selaku lembaga jasa keuangan yang juga memasarkan produk jasa keuangan syariah telah lalai melanggar prinsip syariah dalam menjalankan usahanya, sehingga mengakibatkan Perjanjian Pembiayaan No. 006/MMQ/BGR/2017, dengan Tergugat 1 sebagai kreditur untuk meminjam uang sebesar Rp 250.000.000 ( Dua Ratus Lima Puluh Juta) dengan jenis fasilitas pembiayaan langsung Musyarakah Mutanaqisah dengan tujuan penggunaan pembelian porsi atas aset MMQ berupa Tanah dan bangunan PERUMAHAN MUTIARA SENTUL THE NATRURE BLOK FB 23 xxxx xxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxx luas tanah 135m2 dan luas bangunan 69m2, dengan nilai pinjaman Rp. 250.000.000 dan nilai agunan sebesar Rp 945.800.000, dengan angsuran ujah per bulan sebesar Rp. 3.153.000 sejak tanggal 31 Juli 2017 dan berakhir



pada tanggal 31 Juli 2027 tersebut menjadi tidak sah dan hukum jual belinya menjadi terlarang;

22. Bahwa Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menyatakan;

a. **Bank Umum Syariah dilarang melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan Prinsip Syariah;**

23. Bahwa Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menyatakan;

**“(2) Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud di atas difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia”;**

24. Bahwa Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia Nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Musyarakah menyatakan:

**1. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:**

a. **Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).**

b. **Penerimaan dan penawaran dilakukan pada saat kontrak.**

c. **Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.**

**2. Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum, dan memperhatikan hal-hal berikut:**

a. **Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.**

b. **Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.**

c. **Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset musyarakah dalam proses bisnis normal.**

d. **Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah**

*Halaman 13 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr*



diberi wewenang untuk melakukan aktifitas musyarakah dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.

e. Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.

**3. Obyek akad (modal, kerja, keuntungan dan kerugian)**

**a. Modal**

- 1) Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama. Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.
- 2) Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal musyarakah kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.
- 3) Pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.

**b. Kerja**

- 1) Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan musyarakah: akan tetapi, kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.
- 2) Setiap mitra melaksanakan kerja dalam musyarakah atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.

**c. Keuntungan**

*Halaman 14 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr*





- 1) Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindarkan perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian musyarakah.
- 2) Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.
- 3) Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau prosentase itu diberikan kepadanya.
- 4) Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.

d. Kerugian

Kerugian harus dibagi di antara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.

4. Biaya Operasional dan Persengketaan

a. Biaya operasional dibebankan pada modal bersama

25. Bahwa Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah menyatakan:

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

Pertama: Ketentuan Umum

- a. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;
- b. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah);
- c. *Hishshah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat musya;



d. *Musya* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

**Kedua: Ketentuan Hukum**

Hukum Musyarakah Mutanaqisah adalah boleh;

**Ketiga: Ketentuan Akad**

1. Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah/Syirkah dan Bai' (jual-beli)
2. Dalam Musyarakah Mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
  - a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
  - b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
  - c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
3. Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah* secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya.
4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS sebagai syarik- beralih kepada syarik lainnya (nasabah).

**Keempat: Ketentuan Khusus**

1. Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di-*ijarah*-kan kepada syarik atau pihak lain.

Halaman 16 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



2. Apabila asset Musyarakah menjadi objek ljarah, maka syarik (nasabah) data menyewa asset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.

3. Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.

4. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan asset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.

5. Biaya perolehan asset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli;

26. Bahwa TURUT TERGUGAT I selanjutnya dijual kepada TERGUGAT II dilanjutkan kepada TERGUGAT III jelas tidak teliti dan tidak hati-hati telah Ceroboh tidak pernah melakukan **verifikasi** kondisi objek **A quo**, keadaan objek **A quo** membeli Lelang/ Menerima **cessie** secara gegabah seperti kata pepatah: Bahwa TURUT TERGUGAT I, selanjutnya dijual kepada TERGUGAT II dilanjutkan kepada TERGUGAT III telah membeli kucing dalam Karung sebab Objek jaminan hutang masih dalam penguasaan PENGUGAT, mengingat terhadap objek **A quo** telah ada kesepakatan harga penyelesaian hutang PENGUGAT terhadap objek **A quo** antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I ;

27. Bahwa oleh sebab ini PENGUGAT Memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan batal Jual Beli atau **Cessie** antara TERGUGAT I dengan selanjutnya dijual kepada TURUT TERGUGAT I selanjutnya kepada TERGUGAT II dilanjutkan kepada TERGUGAT III atau pihak manapun terhadap Objek **A quo** yang masih di tempati PENGUGAT;



28. Bahwa tindakan TERGUGAT I, dapat di kwalifikasikan sebagai Tindakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPdata karena: **Syarat** sahnya suatu **cessie** adalah dilakukan melalui akta otentik atau akta di bawah tangan Memberitahukan rencana **Cessie** tersebut kepada pihak terhutang (Debitur) **PENGUGAT**, untuk disetujui dan diakui, Menyerahkan surat-surat piutang atau benda tak berwujud lainnya disertai dengan *endosmen* kepada kreditur baru;

29. Bahwa Bahwa PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT juga telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melanggar Undang-undang tentang Konsumen, Peraturan OJK, sebagaimana bunyi : Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyatakan; **“Konsumen berhak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.”**

30. Bahwa TERGUGAT I jelas jelas sudah melanggar Undang- Undang Bahwa Pasal 4 ayat (7) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyatakan; “Konsumen berhak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.” Berulang kali Penggugat meminta salinan Perjanjian dari awal sejak Tergugat 1 melakukan take over hutang, Penggugat ingin mengetahui berapa nominal yang sudah di lunasi, karena awal pinjaman Penggugat adalah Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah). Penggugat tidak bisa melunasi karena usaha sedang tidak jalan akibat masa pandemi

31. Bahwa Pasal 22 ayat (3) huruf (f) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Republik Indonesia Nomor 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan menyatakan; **“Perjanjian baku sebagaimana dimaksud ayat diatas yang digunakan oleh Pelaku Usaha Sektor Jasa Keuangan dilarang; menyatakan bahwa Konsumen tunduk pada peraturan baru, tambahan, lanjutan, dan/atau perubahan yang dibuat secara sepihak oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan dalam**

Halaman 18 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



masa Konsumen memanfaatkan produk dan/atau layanan yang dibelinya.”

32. Bahwa Pasal 22 ayat (3) huruf (g) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Republik Indonesia Nomor 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan menyatakan **Keuangan** kan; **“Perjanjian baku sebagaimana dimaksud ayat diatas yang digunakan oleh Pelaku Usaha Sektor Jasa Keuangan dilarang, menyatakan bahwa Konsumen memberi kuasa kepada Pelaku Usaha Jasa untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan atas produk dan/atau layanan yang dibeli oleh Konsumen secara angsuran.”**

33. Bahwa dalam Pasal 53 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum menyatakan;

**“Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria untuk:**

- a. Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit; dan
- b. Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi.”

**Karena Penggugat beritikad baik selaku debitur/ nasabah / konsumen maka Tergugat I seharusnya menghargai itikad baik Penggugat;**

34. Bahwa Pihak PENGGUGAT, menyatakan menolak tegas pelunasan dengan cara cessie terlebih tanpa pemberitahuan dan persetujuan PENGGUGAT, yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT I dilanjutkan TERGUGAT II selanjutnya TERGUGAT III, karena sedang mengupayakan untuk membeli sendiri ( *subrograsi* ) objek **A quo** ;

35. Bahwa tindakan TERGUGAT I tersebut telah mengabaikan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang

*Halaman 19 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr*



menyatakan “**Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak**”

**36.** Bahwa TURUT TERGUGAT II selaku badan keuangan yang bergerak di bawah PERATURAN MENTERI KEUANGAN tidak melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar.

**PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 102/PMK.01/2008 TENTANG  
ORGANISASI DAN TATA KERJA INSTANSI VERTIKAL DIREKTORAT  
JENDERAL KEKAYAAN NEGARA MENTERI KEUANGAN**

**BAB I Bagian Pertama Kedudukan, Tugas, Fungsi dan Tipolog**

**Pasal 3**

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Kantor Wilayah menyelenggarakan fungsi:

- a. pemberian bimbingan teknis, pemantauan, dan evaluasi pelaksanaan di bidang kekayaan negara;
- b. pemberian bimbingan teknis, supervisi, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan di bidang penilaian;
- c. pemberian bimbingan teknis, penggalian potensi, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan pengurusan piutang negara;
- d. pemberian bahan pertimbangan atas usul penghapusan, keringanan hutang, pencegahan, paksa badan atau penyelesaian piutang negara;
- e. pemberian bimbingan teknis pengelolaan barang jaminan dan pemeriksaan harta kekayaan atau barang jaminan yang tidak diketemukan milik penanggung hutang atau penjamin hutang;
- f. pemberian bimbingan teknis, penggalian potensi, pemantauan, evaluasi, dan verifikasi lelang serta pengembangan lelang;
- g. pemberian pelayanan bantuan hukum di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang;
- h. pemberian bimbingan teknis pemantauan, evaluasi, dan pelaksanaan pelayanan informasi serta pelaksanaan verifikasi pengurusan piutang negara dan lelang;

*Halaman 20 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. pembinaan terhadap Penilai, Usaha Jasa Lelang, dan Profesi Pejabat Lelang;
- j. pelaksanaan dan pengawasan teknis pengelolaan kekayaan negara, penilaian, pengurusan piutang negara dan lelang;
- k. pelaksanaan penilaian dan pengurusan piutang negara;
- l. pelaksanaan administrasi Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

## Pasal 13

Bidang Penilaian mempunyai tugas melaksanakan pemberian bimbingan teknis, supervisi, pemantauan, evaluasi dan bimbingan terhadap Penilai serta pelaksanaan kegiatan di bidang penilaian sumber daya alam, properti, properti khusus dan usaha.

## Pasal 24

Seksi Bimbingan Lelang I, II, dan III masing-masing mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, penggalian potensi, pemantauan, evaluasi, verifikasi dan penatausahaan risalah lelang, dan pengembangan lelang, pengawasan lelang, dan pemeriksaan kinerja lelang dan pembukuan hasil lelang serta bimbingan dan pelaksanaan pengawasan profesi Pejabat Lelang dan Jasa Lelang lingkup I, II, dan III, sesuai penugasan yang diatur lebih lanjut oleh Direktur Jenderal.

## Pasal 25

Bidang Hukum dan Informasi mempunyai tugas melaksanakan penyiapan bahan pelayanan bantuan hukum dan bimbingan teknis pemantauan, evaluasi, dan pelaksanaan pelayanan informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang, serta pelaksanaan verifikasi pengurusan piutang negara dan lelang.

## Pasal 26

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, Bidang Hukum dan Informasi menyelenggarakan fungsi:

- a. penyiapan bahan bimbingan dan pelaksanaan pelayanan bantuan hukum, penelaahan hukum, serta penanganan perkara di bidang kekayaan negara, penilaian, pengurusan piutang negara dan lelang;

Halaman 21 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



- b. penyiapan bahan bimbingan teknis pemantauan, evaluasi, dan pelaporan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang;
- c. pelaksanaan verifikasi pengurusan piutang negara dan lelang;
- d. penyiapan bahan bimbingan teknis registrasi dan penatausahaan berkas pengurusan piutang negara;
- e. pelaksanaan pengolahan data, dan penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang;
- f. pengawasan implementasi sistem aplikasi;
- g. pelaksanaan pengelolaan jaringan komunikasi data.

**Pasal 30**

KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang.

**Pasal 31**

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, KPKNL menyelenggarakan fungsi:

- a. inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara;
- b. registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara;
- c. registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang;
- d. penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang, serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara;
- e. pelaksanaan pelayanan penilaian;
- f. pelaksanaan pelayanan lelang;
- g. penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang;

*Halaman 22 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr*



- h. pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan;
- i. pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain;
- j. pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang;
- k. inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan;
- l. pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang;
- m. verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang;
- n. pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

## Pasal 33

Seksi Pelayanan Lelang mempunyai tugas melakukan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang dan dokumen obyek lelang, penyiapan dan pelaksanaan lelang, serta penyusunan minuta risalah lelang, pelaksanaan verifikasi dan penatausahaan risalah lelang, pembukuan penerimaan hasil lelang, pembuatan salinan, petikan dan grosse risalah lelang, penggalan potensi lelang, pelaksanaan superintendensi Pejabat Lelang serta pengawasan Balai Lelang dan pengawasan lelang pada Perum Pegadaian dan lelang kayu kecil oleh PT. Perhutani (Persero). (6) Seksi Hukum dan Informasi mempunyai tugas melakukan registrasi dan penatausahaan berkas kasus piutang negara, pencatatan surat permohonan lelang, penyajian informasi, pemberian pertimbangan dan bantuan hukum kekayaan negara, penilaian, pengurusan piutang negara dan lelang, serta verifikasi penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang.

**37.** Bahwa TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu penyerobotan hak kepemilikan tanpa izin karena secara fakta object quo masih dalam kekuasaan PENGGUGAT, namun TERGUGAT III dengan lantang sudah mengganti nama sertifikat dan berusaha mengganti nama dan mencabut Listrik di object quo tanpa seizin PENGGUGAT

Halaman 23 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



**38.** Bahwa TURUT TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah satu kesatuan yang tidak dipisahkan dalam melaksanakan bisnis atau kerja mereka, dimana mereka memang dari awal sudah berencana merebut dan atau memiliki object quo dengan harga murah dan sudah beritikat akan merugikan PENGGUGAT. Terbukti bahwa TERGUGAT III Sdr Ghozi beliau mendapatkan informasi rumah akan di lelang dan mensurvey rumah tersebut pada tanggal 22 Juni 2021 Padahal saat itu PENGGUGAT masih meminta haknya untuk mendapatkan fasilitas penghapusan Bunga dan Denda serta Penjadwalan ulang kredit atas perintah Presiden Joko Widodo saat masa pandemic covid 19.

**39.** Bahwa TERGUGAT III tentang kedekatannya dengan Pejabat di KPKNL BOGOR (TURUT TERGUGAT II), dimana TERGUGAT III mendapatkan informasi bahwa rumah mau di lelang sebelum tanggal 22 Juni 2021 dan kemudian pada tanggal 22 Juni 2021 menugaskan staf/teman/kerabat untuk mensurvey, mengambil gambar, dan hal tersebut terjadi pada saat masih dalam proses negosiasi PENGGUGAT kepada TERGUGAT I. Dan TERGUGAT I mengalihkan pada PT. TRINITI MENARA CIPTA (TURUT TERGUGAT I), bukan pada saat proses pelelangan yang dilakukan TURUT TERGUGAT II.

**40.** Bahwa hal tersebut jelas-jelas merupakan suatu kejahatan yang terstruktur dan terencana dengan baik, dikoordinasi dengan baik untuk menyerobot hak orang lain, hal tersebut melanggar HAM dan KUH PIDANA Pasal 385 disebut dengan kejahatan Stellionaat, yang mana merupakan aksi penggelapan hak atas harta yang tidak bergerak milik orang lain.

**41.** Bahwa TERGUGAT III adalah orang yang tidak mempunyai itikad baik, saat mensurvey rumah PENGGUGAT, rumahnya masih dalam keadaan standart dan belum di renovasi, sekarang rumah PENGGUGAT sudah di renovasi. TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT II secara bersama-sama hendak melakukan penyerobotan terhadap hak dan kepemilikan PENGGUGAT.

*Halaman 24 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka dengan penuh kerendahan hati dan pengharapan mohon sudilah kiranya Ketua Pengadilan Agama Bogor berkenan memanggil para pihak yang bersengketa, guna didengar keterangannya dalam persidangan, selanjutnya memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

### C. **PROVISI:**

1. Memerintahkan kepada Para Tergugat serta Turut Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan tindakan apapun terhadap tanah dan bangunan sesuai dengan sertifikat hak guna bangunan No. 1245 dengan luas tanah 132m<sup>2</sup> berupa rumah tinggal terletak di sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di Mutiara Sentul The Nature FB 23 Kel. Sentul Kec. Babakan Kab. Bogor;
2. Menetapkan sebelum adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap, tanah dan bangunan berupa rumah tinggal tersebut tetap berada dalam penguasaan Penggugat;
3. Menetapkan keputusan Lelang melalui internet (closed Bidding) yang dilakukan tanggal 9 September 2022 di KPKNL bogor, melalui surat penetapan jadwal lelang No. S-3046/KNL.0803/2022 tanggal 28 Juli 2022 dan Penggugat baru mengetahui nya pada tanggal 12 Mei 2023, dinyatakan Cacat demi hukum dan keputusan tersebut dianggap BATAL.

### D. **PETITUM:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Debitur yang beritikad baik;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan sertifikat hak guna bangunan No. 1245 dengan luas tanah 132m<sup>2</sup> yang beralamat di Mutiara Sentul The Nature FB 23 Kel. Sentul Kec. Babakan Kab. Bogor
4. Menyatakan PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 25 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



5. Menyatakan lelang yang akan dilakukan TERGUGAT II melalui TURUT TERGUGAT II tidak sah dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar Kerugian moriil akibat rasa takut, malu serta sifat rendah diri karena kekhawatiran kehilangan tempat tinggal, sesuai dengan kedudukan dan martabat Penggugat mohon dinilai sebesar Rp 2.000.000.000 (Dua Milyar Rupiah);

7. Memerintahkan TERGUGAT I untuk menerima pembayaran utang dari Penggugat secara dicicil sesuai kemampuan dari Penggugat;

8. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT dan/atau siapapun yang mendapat hak atasnya untuk tidak melakukan penyemprotan, pemasangan plang di jual, pengalihan hak (jual beli, lelang, sewa, hibah) dan atau melakukan tindakan apapun terhadap obyek perkara : **1 (satu) unit rumah, luas dan spesifikasi sebagai berikut :**

- **Perumahan : MUTIARA SENTUL – CLUSTER THE NATURE**
- **Alamat : Jl. Alternatif Sentul Baru No. 88 Cibinong – Bogor**
- **Type : Caladium**
- **L.B/L.T: 69M2/139M2**
- **Blok: FB No. 23**

tanpa persetujuan dari PENGGUGAT sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

9. Membebaskan biaya perkara kepada PARA TERGUGAT seluruhnya

10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara;

11. Memerintahkan PARA TERGUGAT

12. Untuk tunduk dan patuh pada keputusan Majelis Hakim dalam perkara a quo;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan Banding, Kasasi, ataupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Atau, Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Agama Bogor berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat didampingi Kuasa Hukumnya, Tergugat I diwakili Kuasa Hukumnya, Tergugat II/Kuasa Hukumnya, Tergugat III, Turut Tergugat II diwakili Kuasa Hukumnya, Turut Tergugat III diwakili Kuasa Hukumnya hadir di persidangan sedangkan Turut Tergugat I tidak pernah hadir atau menyuruh orang lain menghadap sebagai wakil atau Kuasanya yang sah di persidangan, meskipun Turut Tergugat I telah dipanggil secara resmi dan patut berdasarkan Relas Panggilan Nomor: 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr oleh **Hafies Yudha Kusuma** Jurusita Pengganti Pengadilan Agama Bogor tertanggal 25 September 2023 untuk sidang hari Selasa tanggal 10 Oktober 2023 dan tertanggal 11 Oktober 2023 untuk sidang hari Selasa tanggal 24 Oktober 2023, tertanggal 06 November 2023 untuk sdiang hari Selasa tanggal 14 November 2023, tertanggal 10 November untuk sidang hari selasa tanggal 28 November 2023, tertanggal 28 November 2023 untuk sidang hari Selasa tanggal 09 Januari 2024 sedangkan ketidakhadiran Turut Tergugat I tersebut bukan disebabkan oleh halangan yang jelas;

Bahwa Kuasa Penggugat adalah advokat, telah menyerahkan identitas lengkap sebagai advokat dan telah menyerahkan Surat Kuasa dilengkapi Berita Acara Sumpah Advokat, dan masa berlaku Kartu Tanda Anggota Adokatnya masih berlaku;

Bahwa Kuasa Para Tergugat adalah advokat, telah menyerahkan identitas lengkap sebagai advokat dan telah menyerahkan Surat Kuasa dilengkapi Berita Acara Sumpah Advokat, dan masa berlaku;

Bahwa Kuasa Para Turut Tergugat adalah advokat, telah menyerahkan identitas lengkap sebagai advokat dan telah menyerahkan Surat Kuasa dilengkapi Berita Acara Sumpah Advokat, dan masa berlaku;

Halaman 27 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamikan Penggugat didampingi Kuasa Hukumnya, Tergugat I diwakili Kuasa Hukumnya, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II diwakili Kuasa Hukumnya, Turut Tergugat III diwakili Kuasa Hukumnya dan telah berupaya keras memberi pandangan agar Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mau damai atau rukun kembali, akan tetapi tetap pada pendirian masing-masing;

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat didampingi Kuasa Hukumnya, Tergugat I diwakili Kuasa Hukumnya, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II diwakili Kuasa Hukumnya, Turut Tergugat III diwakili Kuasa Hukumnya yang telah hadir sendiri di persidangan telah diperintahkan oleh Majelis Hakim untuk melaksanakan mediator, kemudian Mediator bernama Ali Umar Harahap, S.H., M.H. telah berupaya mendamaikan para pihak. Namun berdasarkan laporan mediasi bertanggal 14 November 2023, yang dilaksanakan pada tanggal 14, 28 November 2023 dan 12 Desember 2023 proses mediasi tidak berhasil;

Bahwa oleh karena para pihak dengan didampingi oleh Kuasa Hukum masing-masing sama-sama hadir dipersidangan, Ketua Majelis menjelaskan kepada Penggugat didampingi Kuasa Hukumnya, Tergugat I diwakili Kuasa Hukumnya, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II diwakili Kuasa Hukumnya, Turut Tergugat III diwakili Kuasa Hukumnya tentang sistem beracara secara elektronik melalui aplikasi e-Court terkait persidangan secara e-Litigasi menawarkan agar proses jawab menjawab pada persidangan selanjutnya dilakukan secara elektronik, baik Penggugat dan Tergugat menyatakan dipersidangan bersedia dan setuju beracara secara elektronik;

Bahwa setelah disetujui oleh Penggugat didampingi Kuasa Hukumnya, Tergugat I diwakili Kuasa Hukumnya, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II diwakili Kuasa Hukumnya, Turut Tergugat III diwakili Kuasa Hukumnya beracara secara e-Litigasi pihak Penggugat, pihak Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menyusun Court Calender dan sepakati oleh Ketua Majelis dengan membacakan penetapan;

Bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat dengan tidak ada perubahan atau penambahan;

*Halaman 28 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI

### I. GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA MENGANDUNG CACAT FORMIL, YAKNI PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT I KELIRU (*GEMIS AANHOEDA NIGHEID*)

1. Bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam gugatan *a quo* adalah hubungan hukum antara Penggugat dan TERGUGAT I sebagaimana tercantum dalam AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH MAYBANK RUMAH SYARIAH iB No. 006/MMQ/BGR/2017 TANGGAL 31 JULI 2017 (selanjutnya disebut "Akad No. 006/MMQ/BGR/2017").
2. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", penerbit Jakarta: Sinar Grafika, 2017, (hal. 117 – 119) mengklasifikasikan *error in persona* salah satunya adalah berupa adanya kesalahan dalam bentuk menarik orang sebagai Tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*). Sebagai contoh kasus, ada pihak A yang meminjam uang, namun yang ditarik sebagai Tergugat untuk melunasi pembayaran adalah pihak B. Gugatan yang demikian, salah dan keliru, karena tidak tepat menjadikan pihak B sebagai pihak Tergugat.
3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT seharusnya ditujukan kepada PT TRINITI MENARA CIPTA dan atau pihak yang terakhir memiliki Aset selaku pihak yang telah membeli Aset berupa piutang dari Pihak TERGUGAT I.
4. Piutang atas nama PENGGUGAT telah dialihkan kepada PT TRINITI MENARA CIPTA sesuai dengan PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGALIHAN PIUTANG Nomor 31 Tanggal 23 Maret

Halaman 29 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### 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)



2021 antara TERGUGAT I selaku Penjual dengan PT TRINITI MENARA CIPTA selaku Pembeli.

Bahwa pengalihan kewajiban PENGGUGAT tersebut juga sudah disampaikan oleh TERGUGAT I sebagaimana surat No. S.2021.0743/DIR RISK MGMT-MORTCOL Tanggal 23 Maret 2021.

5. Bahwa dasar pengalihan/penjualan Piutang TERGUGAT I kepada PT TRINITI MENARA CIPTA ini adalah PENGGUGAT tidak melaksanakan kewajiban pembayaran kepada TERGUGAT I sebagaimana disepakati (*wanprestasi*) dan mengacu kepada ketentuan Pasal 19 ayat 3 Akad No. 006/MMQ/BGR/2017 yang berbunyi sebagai berikut:

“Akad ini berlaku dan mengikat Para Pihak serta para pengganti hak dan/atau penerus hak dan/atau penerima pengalihan hak dari Para Pihak. Nasabah setuju dan dengan ini memberi kuasa kepada Bank untuk sewaktu-waktu menjual, mengalihkan, menjaminkan/dengan cara apapun memindahkan piutang/tagihan-tagihan Bank kepada Nasabah kepada kantor cabang lain di dalam dan di luar negeri, subsidiary company dari Bank, Bank Indonesia maupun otoritas yang berwenang atau kepada pihak ketiga lainnya dengan siapa Bank akan membuat perjanjian subrogasi, cessie, joint financing atau perjanjian kerjasama lain, berikut semua hak, kekuasaan-kekuasaan dan jaminan-jaminan yang ada pada Bank berdasarkan akad ini atau perjanjian jaminan dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik oleh Bank.”

**II. GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA MENGANDUNG CACAT FORMIL, YAKNI KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

1. Bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam gugatan *a quo* adalah hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I sebagaimana tercantum dalam Akad No. 006/MMQ/BGR/2017.

Halaman 30 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



1. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, penerbit Jakarta: Sinar Grafika, 2017, (hal. 117 – 119) mengklasifikasikan *error in persona* salah satunya adalah berupa **Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)**, dimana kondisi ini dapat terjadi jika pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap karena masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau tergugat.
2. Bahwa Piutang atas nama PENGGUGAT telah dialihkan kepada PT TRINITI MENARA CIPTA sesuai dengan PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGALIHAN PIUTANG Nomor 31 Tanggal 23 Maret 2021 antara TERGUGAT I selaku Penjual dengan PT TRINITI MENARA CIPTA selaku Pembeli.
3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak menyertakan PT TRINITI MENARA CIPTA selaku pihak yang telah membeli Aset berupa piutang Pihak TERGUGAT I, sehingga dalam hal ini Gugatan masuk dalam kualifikasi *error in persona* berupa Gugatan kurang pihak (***Plurium Litis Consortium***), karena itu harus diputuskan bahwa gugatan tidak dapat diterima (***niet ontvankelijke verklaard***) karena mengandung cacat formil.

**III. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*), KARENA TELAH CEDERA JANJI (WANPRESTASI) TERHADAP AKAD No. 006/MMQ/BGR/2017.**

1. Bahwa Gugatan *a quo* tidak layak diajukan karena sebagaimana dipahami, Gugatan *a quo* diajukan oleh PENGGUGAT bertujuan untuk menghindari kewajiban hukumnya yang telah wanprestasi dan tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Akad No. 006/MMQ/BGR/2017.

Halaman 31 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr





2. Bahwa TERGUGAT I telah mengingatkan PENGGUGAT selaku Nasabah agar memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan dengan mengirimkan Surat:

- a. Surat Tanggal 17 Januari 2019 Perihal Surat Peringatan I.
- b. Surat Tanggal 24 Januari 2019 Perihal Surat Peringatan II.
- c. Surat Tanggal 01 Februari 2019 Perihal Surat Peringatan III.

3. Bahwa faktanya meski telah diingatkan berulang kali, PENGGUGAT tetap tidak memenuhi prestasinya melakukan pembayaran sebagaimana telah diperjanjikan, sehingga PENGGUGAT telah ingkar janji terhadap Akad No. 006/MMQ/BGR/2017. Oleh karenanya, sangat tidak adil manakala Pihak yang seharusnya dihukum karena melakukan cedera janji/Wanprestasi terhadap perjanjian pembiayaan yang telah disepakati, justru malah mengajukan Gugatan untuk meminta keadilan kepada Pengadilan dan meminta ganti rugi sebagaimana gugatan a quo.

4. Bahwa menurut pendapat Ahli Hukum, M. YAHYA HARAHAP, S.H dalam buku "HUKUM ACARA PERDATA" diterbitkan oleh Sinar Grafika, Cetakan keempat, Mei 2016, Halaman 461, berpendapat bahwa pada pokoknya sebagai berikut:

***"Excetio non adimpleti contractus, Eksepsi ini dapat diajukan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak mengugat; apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian"***

*Misalnya, apabila penjual sendiri yang lebih dahulu wanprestasi dari pembeli, penjual tidak berhak menuntut pembeli memenuhi prestasi yang diwajibkan kepadanya. Umpamanya, A dan B membuat perjanjian pemborongan pembangunan Gedung dengan syarat, pembangunan Gedung dimulai 1 Januari 2003 setelah A*

Halaman 32 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr





*menerima uang muka sebesar 20 % dari nilai kontrak. Ternyata A tidak melaksanakan pembangunan atas alasan, B sendiri yang lebih dahulu melakukan wanprestasi. Jika B mengajukan Perlawanan agar A melaksanakan kewajiban, A dapat mengajukan exception non adimpleti contractus dengan permintaan agar Perlawanan digugurkan atau disingkirkan"*

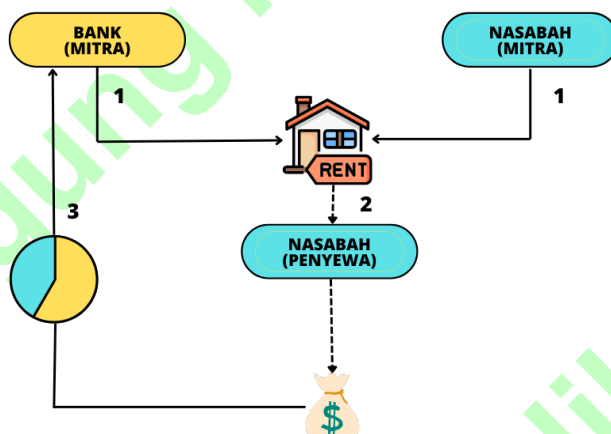
Dengan demikian, dikarenakan PENGUGAT selaku Nasabah merupakan pihak yang telah melakukan cedera janji terhadap Akad No. 006/MMQ/BGR/2017, maka demi keadilan, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya menyatakan tidak menerima gugatan *a quo* karena tidak layak dan bertentangan dengan rasa keadilan (*exceptio non adimpleti contractus*).

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, TERGUGAT I dengan tegas menyangkal dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT dalam gugatan *a quo*, kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TERGUGAT I berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut:

### **I. PENGUGAT MERUPAKAN PIHAK TERKAIT FASILITAS PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH.**

1. Bahwa hubungan hukum TERGUGAT I dan PENGUGAT adalah berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) No. 006/MMQ/BGR/2017 tanggal 31 Juli 2017, yang dalam prakteknya dapat dijelaskan dalam bagan (skema) sebagai berikut:



Penjelasan:

- 1) Nasabah (Penggugat) dalam status sebagai MITRA, dan Bank (Tergugat I) menandatangani Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) No. 006/MMQ/BGR/2017 tanggal 31 Juli 2017, untuk bersama-sama sepakat pembelian tanah dan bangunan di Perumahan Mutiara Sentul, xxxxxxxx xxx xxxxxxxx Blok F8 Nomor 23, Jl. Alternatif Sentul Baru No. 88, Cibinong, Bogor seharga Rp.945.800.000,00 (sembilan ratus empat puluh lima juta rupiah), dengan porsi syirkah Tergugat I sebesar 26 % (Rp.250.000.000,00) dan Penggugat sebesar 73,57 % (Rp.696.800.000,00). Selanjutnya akan disewakan dengan maksud mendapatkan penghasilan dari hasil sewa Obyek MMQ.
- 2) Penggugat dalam kapasitas sebagai PENYEWA, menyewa Obyek MMQ atau Perumahan Mutiara Sentul, xxxxxxxx xxx xxxxxxxx Blok F8 Nomor 23, Jl. Alternatif Sentul Baru No. 88, Cibinong, Bogor dengan perjanjian ujurah sewa sebesar Rp.3.153.381 (tiga juta seratus lima puluh tiga ribu tiga ratus



delapan puluh satu rupiah) /bulan dengan masa sewa selama 120 (seratus dua puluh bulan).

3) Ujrah sewa atau nisbah bagi hasil dari usaha penyewaan Perumahan Mutiara Sentul, xxxxxxxx xxx xxxxxx Blok F8 Nomor 23, Jl. Alternatif Sentul Baru No. 88, Cibinong, Bogor tersebut akan dibagi dengan pembagian untuk Bank (Tergugat I) sebesar 58,80% (lima puluh delapan koma delapan puluh persen) dan Penggugat sebesar 41,20%. Dimana bagi hasil milik Penggugat disepakati dipergunakan untuk membeli porsi kepemilikan Pemohon, sampai dengan 100 % dimiliki oleh Penggugat I pada akhir masa sewa yang telah disepakati tersebut.

2. Bahwa berdasarkan Fatwa DSN Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tanggal 14 Nopember 2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah dalam ketentuan khusus angka 2 disebutkan “apabila aset musyarakah menjadi obyek Ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.

3. Bahwa sejak bulan Desember 2018, PENGGUGAT mulai menunjukkan itikad tidak baik yakni tidak melaksanakan kewajiban pembayaran Ujrah Sewa Obyek MMQ kepada TERGUGAT I sebagaimana disepakati, sehingga Nasabah telah dikategorikan sebagai telah melakukan *wanprestasi*.

4. Bahwa TERGUGAT I telah memberikan peringatan kepada PENGGUGAT beberapa kali sebagaimana yang telah dijabarkan pada Butir A Romawi III Angka 2 Eksepsi Gugatan *a quo*. Namun PENGGUGAT tetap tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati.

5. Bahwa TERGUGAT I sebagai Lembaga Keuangan Perbankan Syariah dalam kegiatan operasionalnya berfungsi sebagai lembaga intermediasi, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Apabila PENGGUGAT tidak membayarkan kewajiban

Halaman 35 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



angsuran atas fasilitas Pembiayaan yang diterima, disisi lain TERGUGAT I tetap wajib membayarkan keuntungan bagi hasil kepada nasabah investor.

6. Bahwa karena upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah melalui *first way out* tidak bisa dilaksanakan karena itikad baik membayar tidak ada, maka TERGUGAT I melakukan upaya penyelamatan pembiayaan dengan mekanisme *second way out* dengan berdasarkan Pasal 19 ayat 3 Akad No. 006/MMQ/BGR/2017 sebagaimana disebutkan dalam Butir A.I.5 di atas yang pada intinya bahwa "Nasabah setuju dan memberi kuasa kepada Bank untuk sewaktu-waktu menjual, mengalihkan dengan cara apapun memindahkan piutang/tagihan-tagihan Bank kepada Nasabah kepada pihak ketiga lainnya." Maka atas dasar hak dan kewenangan tersebutlah, TERGUGAT I pada tanggal Tanggal 23 Maret 2021 membuat PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGALIHAN PIUTANG antara TERGUGAT I selaku Penjual dengan PT TRINITI MENARA CIPTA selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris Bayu Rushadian Utama, S.H., M.Kn Notaris di Kota Tangerang.

### **C. GUGATAN REKONVENSI**

Bahwa sehubungan dengan gugatan dari PENGGUGAT dalam Konvensi, maka TERGUGAT I dalam Konvensi perlu untuk mengajukan Gugatan Rekonvensi kepada PENGGUGAT dalam Konvensi/TERGUGAT REKONVENSI, dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI telah menerima fasilitas pembiayaan dari PENGGUGAT REKONVENSI melalui skema Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah berdasarkan Akad No. 006/MMQ/BGR/2017, sebagaimana dimaksud pada posita Dalam Pokok Perkara Huruf B Angka I.1.
2. Bahwa fasilitas pembiayaan sebagaimana diatur dalam Akad No. 006/MMQ/BGR/2017 telah dinikmati dan dimanfaatkan

Halaman 36 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



oleh TERGUGAT REKONVENSI, dimana permasalahan muncul pada saat TERGUGAT REKONVENSI menunggak pembayaran Ujrah Sewa Obyek MMQ yang telah disepakati.

3. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI telah berusaha mengingatkan TERGUGAT REKONVENSI agar kembali memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan dengan mengirimkan surat sebagai berikut:

- a. Surat Tanggal 17 Januari 2019 Perihal Surat Peringatan I.
- b. Surat Tanggal 24 Januari 2019 Perihal Surat Peringatan II.
- c. Surat Tanggal 01 Februari 2019 Perihal Surat Peringatan III.

4. Bahwa faktanya meski telah diingatkan berulang kali melalui surat, TERGUGAT REKONVENSI tetap tidak memenuhi prestasinya untuk melakukan pembayaran angsuran sebagaimana telah diperjanjikan.

5. Bahwa berdasarkan Pasal 36 kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES) menerangkan bahwa "Pihak yang dapat dianggap ingkar janji apabila karena kesalahannya:

- a) *Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya*
- b) *Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya*
- c) *Melakukan apa yang dijanjikannya tapi terlambat; atau*
- d) *Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan*

Bahwa Tindakan Tergugat rekonvensi dapat dianggap melakukan ingkar janji, karena Tindakan tersebut telah memenuhi pasal 36 KHES.

6. Bahwa berdasarkan Pasal 37 KHES, menerangkan pada pokoknya:

"Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak



dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

7. Bahwa mengutip Al-Quran Surat Al-Maidah ayat 1:

Allah Subhanahu Wa Ta'ala berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا آؤُفُوا .....

بِالْعُقُودِ

“Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. ....”

8. Bahwa oleh karena TERGUGAT REKONVENSI telah ingkar janji dan tidak ada upaya yang jelas untuk melaksanakan kewajiban dengan itikad baik, maka sebagai bagian dari upaya PENGGUGAT REKONVENSI untuk menutup kerugian agar tidak semakin bertambah besar, maka berdasarkan Akad No. 006/MMQ/BGR/2017 melakukan pengalihan hak tagih yang dimilikinya selaku kreditur kepada PT TRINITI MENARA CIPTA.

9. Bahwa sangat terlihat jelas, TERGUGAT REKONVENSI sejatinya adalah nasabah yang bermasalah karena tidak menjalankan kewajiban membayar utang Musyarakah Mutanaqisah kepada PENGGUGAT REKONVENSI.

Dengan demikian, berdasarkan dalil dan alasan yang telah TERGUGAT I atau PENGGUGAT REKONVENSI sampaikan diatas, mohon dengan hormat kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena mengandung cacat formil.
3. Menyatakan PENGGUGAT tidak mempunyai hak mengajukan gugatan (*a quo Exceptio Non Adimpleti Contractus*), karena selaku Nasabah telah cedera janji terhadap AKAD

Halaman 38 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr





PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH MAYBANK RUMAH SYARIAH iB No. 006/MMQ/BGR/2017 TANGGAL 31 JULI.

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tersebut tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini, menurut Undang-undang yang berlaku.

**C. DALAM REKONVENSİ**

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi PENGGUGAT REKONVENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSİ telah melakukan perbuatan cedera janji (Wanprestasi) terhadap AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH MAYBANK RUMAH SYARIAH iB No. 006/MMQ/BGR/2017 TANGGAL 31 JULI 2017.
3. Menyatakan pengalihan piutang murabahah dari PENGGUGAT REKONVENSİ (*da'in lama*) kepada PT TRINITI MENARA CIPTA (*da'in baru*) sebagaimana PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGALIHAN PIUTANG tanggal 23 Maret 2021 antara PENGGUGAT REKONVENSİ selaku Penjual dengan PT TRINITI MENARA CIPTA selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris Bayu Rushadian Utama, S.H., M. Kn Notaris di Kota Tangerang adalah sah dan mengikat.
4. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ tunduk dan patuh terhadap PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGALIHAN PIUTANG tanggal 23 Maret 2021 antara PENGGUGAT REKONVENSİ selaku Penjual dengan PT TRINITI MENARA CIPTA.
5. Membebaskan biaya perkara kepada TERGUGAT REKONVENSİ sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 39 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II tidak mengajukan jawaban tertulis secara elektronik pada persidangan:

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat III telah mengajukan jawaban tertulis secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

**1. DALAM EKSEPSI:**

**GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL) KARENA PETITUM GUGATAN TIDAK DIDUKUNG OLEH DALIL-DALIL DALAM POSITA GUGATAN**

**G**

1. Bahwa Petitum dari **PENGGUGAT** adalah mengenai ganti kerugian materiil dan immateriil yang termasuk dalam lingkup ganti rugi berdasar perbuatan melawan Hukum;
2. Bahwa namun, dalam posita, **PENGGUGAT** sama sekali tidak menjelaskan mengenai Perbuatan Melawan Hukum mana yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT III** kepada **PENGGUGAT**;
3. Bahwa dalam positanya, tidak ada satupun dalil yang menjelaskan jika **TERGUGAT III** melakukan Perbuatan Hukum terhadap **PENGGUGAT**;
4. Bahwa dengan demikian, petitum Penggugat tidak didukung oleh Posita dalam gugatan;
5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi didalam buku "Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tahun 1969-2004", hal 89 Perkara No. 1075K/Sip/1980 tertanggal 8 Desember 1982 dengan kaidah:

***"Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum gugatan bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima"***

Halaman 40 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



6. Berdasarkan uraian alasan-alasan dan dasar hukum di atas, maka gugatan para penggugat kabur (obscuur libel) karena petitum gugatan tidak didukung oleh dalil-dalil dalam posita gugatan, sehingga beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan menolak gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet onvanklijkeverklaard*);

7. Bahwa dalam pencatatan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3980/2019, atas hak Guna Bangunan No 1245/Sentul, yang mana pemegang hak Tanggungan pertama kali tercatat adalah **TERGUGAT I**, kemudian digantikan oleh **Turut Tergugat I** berdasarkan Cessie dengan Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Piutang Nomor 31 Tanggal 23/03/2021 yang dibuat oleh Notaris Bayu Rushadian Utama, SH., MKn Notaris di kota Tangerang antara **TERGUGAT I** dengan **Turut Tergugat I**;

8. Bahwa kemudian **Turut Tergugat I** digantikan oleh **TERGUGAT II** berdasarkan Cessie dengan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 63 Tanggal 30 Juli 2021 yang dibuat oleh Notaris Bayu Rushadian Utama, SH., MKn Notaris di Kota Tangerang antara **Turut Tergugat I** dengan **TERGUGAT II**;

## **II. DALAM POKOK PERKARA:**

### **KRONOLOGIS TERKAIT PERMASALAHAN A QUO**

1. Bahwa **TERGUGAT III** mendapatkan info dari salah satu rekannya mengenai aset lelangan KPKNL di wilayah xxxx xxxxx;
2. Bahwa dari info tersebut **TERGUGAT III** tertarik dengan aset di **Mutiara Sentul The Nature FB 23, Kel. Sentul, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor**.
3. Bahwa **TERGUGAT III** mengikuti proses lelang berdasarkan Surat Risalah lelang Nomor 1644/32/2022 tanggal 09 September 2022 yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan

Halaman 41 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor pada tanggal 14 November 2022;

4. Bahwa pada saat proses lelang **TERGUGAT III** melakukan penawaran terhadap asset tersebut kepada panitia lelang;

5. Bahwa setelah proses lelang berjalan KPKNL Bogor mengumumkan **TERGUGAT III** sebagai pemenang Lelang atas asset di **Mutiara Sentul The Nature FB 23, Kel. Sentul, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor.**

6. Bahwa berdasarkan lelang tersebut **TERGUGAT III** dapat melakukan proses Balik Nama sertifikat dengan SHGB Nomor 1245, atas nama **TERGUGAT III**;

7. Bahwa proses lelang telah selesai dan telah diketahui pemenang lelang yaitu **TERGUGAT III**;

8. Bahwa setelah proses lelang tersebut dimenangkan oleh **TERGUGAT III**, **TERGUGAT III** menggunakan pihak Legal/ Kuasa Hukum yaitu ARJ Law Office untuk membantu penyelesaian proses pengosongan;

9. Bahwa **TERGUGAT III** memakai jasa ARJ Law Office setelah mendapatkan info dari rekannya mengenai dalam hal selama ini telah menjadi kuasa Awan Prasetya sebagai Pihak Kreditur mengurus asset ini dari awal dan telah mengerti memahami karakter debitur dalam hal ini **PENGGUGAT** sendiri;

10. Bahwa pihak kuasa **TERGUGAT III** melayangkan Somasi Pertama kepada **PENGGUGAT** pada tanggal 12 Mei 2023;

11. Bahwa pada saat Pihak kuasa **TERGUGAT II** melayangkan somasi, Pihak Kuasa **TERGUGAT III** selalu datang ke **PENGGUGAT** bertemu untuk membicarakan penyelesaian kewajiban tersebut, akan tetapi **PENGGUGAT** tidak punya itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dan selalu mengulur-ulur waktu tanpa ada penyelesaian;

Halaman 42 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



12. Bahwa **TERGUGAT III** dalam hal menunggu proses negosiasi penyelesaian dengan **PENGUGAT**, tiba-tiba **TERGUGAT II** mendapat info telah dilakukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di Pengadilan Agama Bogor oleh **PENGUGAT**;

TERGUGAT III SEBAGAI PEMENANG LELANG ADALAH PEMILIK DARI ASSET TERSEBUT YANG DILINDUNGI UNDANG-UNDANG SEBAGAI PEMBELI BERITIKAD BAIK

13. Bahwa proses lelang telah selesai dan telah diketahui pemenang lelang yaitu **TERGUGAT III**;

14. Bahwa karena **TERGUGAT III** adalah pemenang lelang, maka **TERGUGAT II** adalah pemilik atas asset tersebut;

15. Bahwa lebih lanjut, **TERGUGAT III** sebagai pemenang lelang adalah pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh Undang-Undang;

16. Bahwa dalam SEMA No. 4 tahun 2016 ditentukan syarat-syarat untuk dapat disebut sebagai pembeli beritikad baik berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yaitu:

Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- a) Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau
- b) Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997), atau
- c) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat.

Halaman 43 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



17. Bahwa proses lelang tidak dapat dibatalkan karena **TERGUGAT III** telah melaksanakan lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya pelaksanaan lelang beserta Risalah Lelang Nomor 1644/32/2022 tanggal 9 September 2022 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (Pasal 25 PMK 213/2020 dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan cetakan 2007 disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan);

18. Bahwa dengan demikian, gugatan **PENGUGAT** yang meminta lelang dibatalkan adalah hal yang tidak mungkin dilakukan karena **TERGUGAT III** telah memenangkan lelang yang dilaksanakan oleh **TURUT TERGUGAT III** sesuai proses yang sesuai dengan peraturan-undangan;

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan diatas, **TERGUGAT III** mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi **TERGUGAT III**;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan **PENGUGAT** seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan **PENGUGAT** tidak diterima;
2. Menghukum **PENGUGAT** untuk membayar biaya perkara ini.

atau,

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

Halaman 44 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr





Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban tertulis secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Turut Tergugat II menyatakan menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat II.
3. **EKSEPSI Gugatan yang diajukan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL*)**
  - a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 36 (tiga puluh enam) halaman 17 (tujuh belas) dalam surat gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Turut Tergugat II tidak melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar.
  - b. Bahwa berdasarkan Pasal **1365 KUHP**erdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan bahwa suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
    - 1) Harus ada perbuatan;
    - 2) Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
    - 3) Harus ada unsur kesalahan;
    - 4) Harus ada kerugian yang diderita;
    - 5) Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Halaman 45 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



c. Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

d. Bahwa keseluruhan tindakan terkait pelelangan yang dilakukan Turut Tergugat II terhadap Obyek milik Penggugat berupa sebidang tanah seluas 135 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB Nomor 1245/Sentul Kidul atas nama Nyonya Rifka Fadilah yang terletak di Perum Mutiara Sentul PRM Blok FB No,2, Kelurahan Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi xxxx xxxxx. (Selanjutnya disebut **Obyek Lelang**), sebagaimana yang dimohonkan oleh Awan Prasetya Pimpinan PT. Protindo Mitra Muda Selaras. Penerima Pengalihan Piutang sesuai akta jual beli/dan pengalihan Piutang No.31 tanggal 23 Maret 2023 pada prinsipnya sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK Lelang**).

e. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak berdasarkan hukum, karena Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan tindakan Turut Tergugat II mana yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

**1.**

Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dapat dianggap sebagai satu kesatuan dengan pokok perkara ini dan dengan tegas Turut Tergugat II menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya.

**2.**

Bahwa keseluruhan tindakan terkait pelelangan yang dilakukan Turut

*Halaman 46 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr*



Tergugat II terhadap Obyek milik Penggugat berupa sebidang tanah seluas 135 m2 berikut bangunan diatasnya sesuai SHGB Nomor 1245/Sentul Kidul atas nama Nyonya Rifka Fadilah yang terletak di Perum Mutiara Sentul PRM Blok FB No,2, Kelurahan Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi xxxx xxxxx. (Selanjutnya disebut **Obyek Lelang**), sebagaimana yang dimohonkan oleh Awan Prasetya Pimpinan PT. Protindo Mitra Muda Selaras. Penerima Pengalihan Piutang sesuai akta jual beli/dan pengalihan Piutang No.31 tanggal 23 Maret 2023 pada prinsipnya sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK Lelang**).

## **PELELANGAN ATAS OBYEK SENGKETA PERKARA A QUO ADALAH LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUGAN**

1. Bahwa perlu Tergugat II jelaskan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah **Lelang Eksekusi Hak Tanggungan** yang dilakukan berdasarkan pada ketentuan **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996** Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).
2. Bahwa oleh karena Koperasi BMT Al-Ikhlas Sukahaji tidak lancar dalam membayar angsuran kreditnya dan menjadi kredit macet, maka sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, **kreditur** (Tergugat I) selaku pemegang hak tanggungan berhak menjual barang jaminan melalui pelelangan umum, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan debitur.
3. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan guna memenuhi ketentuan Pasal 6 UUHT, yang dengan tegas dinyatakan bahwa **Kreditur Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui**

Halaman 47 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



**Parate Executie.** Dengan demikian, PT Bank BJB Syariah Tbk (in casu Tergugat I) selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan.

4. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 UUHT dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi sebagaimana putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”.

**TANGGAPAN ATAS DALIL PENGGUGAT TENTANG PELAKSANAAN LELANG YANG DILAKUKAN OLEH TURUT TERGUGAT II TANPA DILENGKAPI DENGAN SURAT PERINGAN DAN BUKTI MUSYAWARAH DARI TERGUGAT I**

5. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 36 (tiga puluh enam) halaman 17 (tujuh belas) dalam surat gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Turut Tergugat II tidak melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar.

6. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat tidak beralasan sama sekali, karena pada kenyataannya, Tergugat telah mengirimkan surat teguran atau peringatan dan Berita Acara Pertemuan kepada debitur dengan suratnya masing-masing:

- a. Surat Awan Prasetya Pimpinan PT. Protindo Mitra Muda Selaras Nomor: 17/V/2021 tanggal 17 Mei 2022 Pemberitahuan Pengalihan Piutang (cessie).
- b. Surat Awan Prasetya Pimpinan PT. Protindo Mitra

Halaman 48 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muda Selaras Nomor: 24/V/2022 tanggal 24 Mei 2022

Peringatan I

c. Surat Awan Prasetya Pimpinan PT. Protindo Mitra

Muda Selaras Nomor: 30/V/2022 tanggal 30 Mei 2022

Peringatan II

d. Surat Awan Prasetya Pimpinan PT. Protindo Mitra

Muda Selaras Nomor: 30/V/2022 tanggal 04 Juni 2022

Peringatan III

e. Surat Undangan Mediasi tanggal 09 Juni 2022 No.

09/VI/2022.

7. Bahwa dengan surat peringatan tersebut di atas, Tergugat II Awan Prasetya Pimpinan PT. Protindo Mitra Muda Selaras tetap memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak meskipun debitur telah melakukan wanprestasi dalam pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya.

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, telah menunjukkan sekaligus membuktikan bahwa debitur telah cedera janji (wanprestasi) dengan tidak mengindahkan peringatan dari Tergugat I untuk melakukan pembayaran angsuran kredit, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT, Tergugat II selaku pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk melakukan penjualan barang jaminan milik debitur *in casu* Penggugat melalui pelelangan umum.

**Pasal 6 UUHT:** "Apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

9. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh

Halaman 49 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



berdasarkan ketentuan Pasal 6 HT tersebut di atas, maka Awan Prasetya Pimpinan PT. Protindo Mitra Muda Selaras in casu Tergugat II mengajukan permohonan lelang atas objek perkara a quo kepada Turut Tergugat II.

10. Bahwa permohonan lelang atas objek perkara a quo dilakukan atas permintaan dari Awan Prasetya Pimpinan PT. Protindo Mitra Muda Selaras (Tergugat II), sesuai dengan Surat Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor: 001/TS/VI/2022 tanggal 15 Juni 2022.

11. Bahwa terhadap permohonan lelang tersebut juga telah dilengkapi dokumen berkas pendukung sebagai berikut:

- a) Copy Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 006/MMQ/BGR/2017 tanggal 31 Juli 2017;
- b) Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 3980/2019 tanggal 16 Januari 2019 atas SHGB 1245/Sentul Babakan Madang;
- c) Surat Pernyataan Nomor: 003/TS/VI/2022, Awan Prasetya selaku Pimpinan PT. Protindo Mitra Muda Selaras, tanggal 15 Juni 2022;
- d) Surat Keterangan Rincian Hutang No.006/TS/VI/2022 Awan Prasetya selaku Pimpinan PT. Protindo Mitra Muda Selaras, tanggal 15 Juni 2022;
- e) Surat Pernyataan Limit Nomor: 004/TS/VI/2022, Awan Prasetya selaku Pimpinan PT. Protindo Mitra Muda Selaras, tanggal 15 Juni 2022;
- f) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 186209/2022 atas SHGB 10103909301245/Sentul Babakan Madang a.n. RIFKA FADILAH;

12. Bahwa mengingat berkas/dokumen permohonan lelang yang diajukan oleh Turut Tergugat II tersebut **telah**

*Halaman 50 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr*





**lengkap** dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka berdasarkan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa “Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.

**13.** Bahwa untuk menindaklanjuti permohonan lelang tersebut yang telah lengkap administrasi dan formilnya, maka Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-3046/KNL.0803/2022 tanggal 28 Juli 2022.

**14.** Bahwa Awan Prasetya selaku Pimpinan PT. Protindo Mitra Muda Selaras in casu Tergugat II Pemilik Cessie telah mengirim surat pemberitahuan lelang Surat Pemberitahuan Lelang tanggal 24 Agustus 2022

**15.** Surat Pemberitahuan Lelang tanggal 24 Agustus 2022, Awan Prasetya selaku Pimpinan PT. Protindo Mitra Muda Selaras Bahwa guna memenuhi asas publisitas, rencana pelelangan terhadap obyek sengketa a quo telah diumumkan oleh Awan Prasetya selaku Pimpinan PT. Protindo Mitra Muda Selaras melalui Surat Kabar Harian Radar Bogor pada tanggal 11 Agustus 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Harian Radar Bogor pada tanggal 26 Agustus 2022, sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

**16.** Bahwa Turut Tergugat II dalam pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa perkara a quo telah sesuai dengan syarat-syarat yang diatur oleh ketentuan lelang dan berkas permohonan lelang dimaksud telah dilampiri dengan dokumen-dokumen yang disyaratkan, sehingga secara administratif sudah

Halaman **51** dari **120** halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



lengkap dan telah memenuhi persyaratan formal untuk proses lelang. Oleh karena itu, pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II terhadap obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur/hukum yang berlaku, sehingga tidak ada satu pun Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dalam proses pelaksanaan lelang.

**17.** Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat II telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang namun dokumen persyaratan lelang belum lengkap merupakan dalil yang salah, tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ngada, sehingga sudah sepantasnya seluruh dalil dan alasan Penggugat ditolak.

**18.** Bahwa berdasarkan uraian di atas, oleh karena semua persyaratan pelelangan telah dipenuhi, maka dengan demikian prosedur lelang eksekusi hak tanggungan telah dilaksanakan dan sesuai dengan tata cara dan prosedur yang di atur berdasarkan ketentuan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta tidak ada putusan/penetapan pembatalan yang memerintahkan penundaan/pembatalan lelang atas objek a quo lelang tersebut.

**19.** Bahwa oleh karena segala persyaratan telah dipenuhi oleh Penjual dalam hal ini PT Awan Prasetya selaku Pimpinan PT. Protindo Mitra Muda Selaras (in casu Tergugat II), maka pada tanggal 24 Agustus 2022 lelang atas barang jaminan Debitur dilaksanakan dengan hasil dilelang laku terjual.

*Halaman 52 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr*



**Tanggapan Atas Dalil Penggugat Yang Mendalilkan Bahwa  
Tergugat II Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

20. Bahwa sebagaimana dalil-dalil Penggugat di dalam surat gugatan, pada pokoknya mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.

21. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, suatu perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada seseorang haruslah mengandung unsur- unsur yang harus terpenuhi yakni:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

22. Gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur "Perbuatan tersebut melawan hukum". Bahwa sebagaimana telah Tergugat II kemukakan pada di atas, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan adanya Undang-Undang/perbuatan-perbuatan yang dilanggar oleh Tergugat II. Dengan demikian, unsur "perbuatan tersebut melawan hukum" jelas-jelas tidak terpenuhi, karena **perbuatan yang seharusnya menjadi dasar Turut Tergugat II dinilai melakukan kesalahan atau tidak, tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat.** Oleh karena itu, **tidak ada satu pun perbuatan Turut Tergugat II yang dapat dijadikan dasar penilaian apakah melawan hukum atau tidak.**

23. Bahwa sebagaimana telah Turut Tergugat II uraikan di atas, tidak ada satu pun Perbuatan Turut Tergugat II yang dijadikan dalil oleh Penggugat sebagai suatu perbuatan melawan hukum, dan selain itu Penggugat juga **tidak**

*Halaman 53 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr*



menyebutkan undang-undang yang dianggap dilanggar oleh Turut Tergugat II. Dengan demikian secara hukum Turut Tergugat II tidak dapat digugat terhadap sesuatu hal yang tidak di dalilkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat II dan tentunya karena tidak ada perbuatan Turut Tergugat II yang di dalilkan oleh Para Penggugat, maka tidak ada kesalahan yang dapat dibebankan kepada Turut Tergugat II. Oleh karenanya gugatan Para Penggugat tidak memenuhi unsur “adanya kesalahan dari pihak pelaku” sebagaimana dimaksud.

24. Bahwa dikarenakan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** halaman 100 dengan tegas menyatakan “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”, serta berdasarkan **Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 213/PMK.06/2020 Pasal 25** menyatakan “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”. Jadi dengan demikian terhadap lelang yang dilakukan Turut Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak

*Halaman 54 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr*



dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah dan benar menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa lelang atas permohonan Tergugat I atas objek sengketa yang dilaksanakan dengan perantaraan oleh Tergugat II adalah sah dan sesuai ketentuan yang berlaku sehingga sah menurut hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban tertulis secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Kurang Pihak, Bahwa tidak masuknya Badan Pertanahan menjadi pihak, membuat gugatan tidak dapat dieksekusi;
2. Gugatan kabur, Materi gugatan tidak jelas (kabur) karena tidak menyebutkan tindakan/perbuatan Para pihak mana yang merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat;
3. Bahwa gugatan tidak menjelaskan kerugian yang dialami Penggugat dan tidak adanya persesuaian antara Posita dengan Petitum;
4. Bahwa didalam Posita tergugat tidak menjelaskan Kualifikasi perbuatan apa yang dapat dikategorikan Turut Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum namun didalam Petitum Penggugat no 4 Turut Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

*Halaman 55 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat menyatakan telah menguasai dan memanfaatkan objek yang menjadi sengketa, semenjak tahun 2017, namun Penggugat justru tidak mampu menyebutkan/menjelaskan batas-batas dari objek yang dikuasai Penggugat;

6. mengacu kepada dalil gugatan Penggugat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa objek yang menjadi gugatan Penggugat adalah tidak jelas (kabur) objectum litisnya, dimana Penggugat mendalilkan menguasai dan memanfaatkan objek tersebut namun tidak mampu menyebutkan batas-batas atas objek tersebut;

Bahwa hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu:

**1). Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 april 1979, yang membuat kaidah hukum sebagai berikut “suatu gugatan terhadap sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya, maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan, jika tidak, maka hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima”** (hulman panjaitan, S.H., M.H., Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Tahun 1953-2008, berdasarkan penggolongannya, Jakarta: Prenada Media Group, Cetakan Ke-1, 2014, hal.22);

**2). Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1149 K/Sip/1970, tanggal 17 april 1971, yang membuat kaidah hukum “Posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum (rechtgrond) dan kejadian yang mendasari gugatan (Vide Pasal 8 RV), maka gugatan kabur, disebut gugatan kabur apabila tidak jelas objek yang disengketakan tidak menyebut lokasi,**

*Halaman 56 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr*

#### 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)





**tidak jelas batas, ukuran dan luas serta tidak ditemukan objek sengketa “** (hulman panjaitan, S.H., M.H., Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Tahun 1953-2008, berdasarkan penggolongannya, Jakarta: Prenada Media Group, Cetakan Ke-1, 2014, hal.30);

3). **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 913 K/Pdt/1995, tanggal 17 april 1971, yang membuat kaidah hukum “ gugatan kabur, karena mengandung cacat formal, yaitu karena objek gugatan kabur atau posisi Penggugat yang tidak jelas “** (hulman panjaitan, S.H., M.H., Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Tahun 1953-2008, berdasarkan penggolongannya, Jakarta: Prenada Media Group, Cetakan Ke-1, 2014, hal.31), bahwa dengan demikian gugatan harus dinyatakan **Niet Ontvankelijk Verklaard**;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang diakui dan dapat dibuktikan kebenarannya menurut hukum;
2. Bahwa Penggugat sebagaimana dalam poin (9) halaman (5) Surat Gugatan, menyatakan mengenai bentuk tersirat jika terjadi permasalahan/perselisihan akad, semakin menjelaskan kebingungan atau ketidak pahaman Penggugat mengenai perjanjian/ kontrak, dan terlihat semakin tidak memiliki konstruksi hukum yang jelas/kabur karena tidak menjelaskan seperti apa atau bagaimana bentuk pengalihan hak sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Hak yang dimaksud oleh Penggugat ;
3. Bahwa di dalam poin (13), (14) dan (15) halaman (8) Surat Gugatan, Penggugat dengan tegas telah nyata dan gamblang mengakui telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) dengan segala akibat hukumnya, yang justru sangat bertentangan

Halaman 57 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



dengan Gugatan Penggugat sendiri sehingga poin-poin lainnya di dalam gugatan ini sudah selayaknya diabaikan dan atau tidak layak untuk diperiksa;

4. Bahwa Penggugat secara berulang hanya menyebutkan sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan peraturan-peraturan lainnya tapi Penggugat justru tidak dapat menjelaskan/menyebutkan secara spesifik objek yang menjadi sengketa,

5. Bahwa Petitum Penggugat pada poin 2 (halaman 23), mohon ditolak karena bertentangan dengan Penggugat sendiri yang telah mengakui telah dalam keadaan wanprestasi sebagaimana pengakuan Penggugat di dalam Surat Gugatan poin (13) halaman (8);

6. Bahwa Petitum Penggugat pada poin (3) halaman 23 sangat rancu dan tidak berdasar, dimana Penggugat sepertinya tidak memahami mengenai arti Hak Guna Bangunan (HGB), sehingga tanpa berpikir mengaku-aku atas kepemilikan tanah dan bangunan, padahal HGB merupakan hak membangun di atas tanah yang bukan milik kita, dan sertifikat atas HGB bukan bersifat dimiliki karena mempunyai jangka waktu tertentu, sepertinya Penggugat memang tidak memahami dan tidak dapat membedakan mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Milik sehingga terdapat sesat berpikir dalam gugatan;

Berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas, **Turut Tergugat III** dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memberikan putusan:

### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi dari Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 58 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas perkara ini;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah atas lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat II;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas perkara ini;

**SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya.

Bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, Penggugat telah mengajukan replik tertulis secara elektronik yang pada pokoknya tetap pada gugatan semula dengan amar petitum berikut:

**Dalam PROVISI :**

1. Memerintahkan kepada Para Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan tindakan apapun terhadap objek **A quo** tanah dan bangunan berupa rumah tinggal sebidang tanah dan bangunan yang beralamat Perumahan: MUTIARA SENTUL – CLUSTER THE NATURE Alamat: Jl. Alternatif Sentul Baru No. 88 Cibinong – Bogor Type: Caladium L.B/L.T: 69M2/139M2 Blok: FB No. 23
2. Menetapkan sebelum adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap, tanah dan bangunan berupa rumah tinggal tersebut tetap berada dalam penguasaan PENGUGAT;
3. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat jual-beli *cessie* antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II terhadap **objek A quo**;

**Dalam Eksepsi:**

Halaman 59 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



- Menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Eksepsi dari TERGUGAT III

**PRIMAIR;**

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGUGAT adalah Debitur yang beritikad baik;
3. Menyatakan PENGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang beralamat Perumahan: MUTIARA SENTUL – CLUSTER THE NATURE Alamat: Jl. Alternatif Sentul Baru No. 88 Cibinong – Bogor Type: Caladium L.B/L.T: 69M2/139M2 Blok: FB No. 23
4. Menyatakan Para TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT II serta para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGUGAT;
5. Menyatakan jual lelang/ **cessie** yang Telah dilakukan TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT I (PT. TRINITI MENARA CIPTA) Dengan **Cessie** adalah tidak sah dan karena merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan Batal Demi Hukum;
6. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan surat SERTIFIKAT HAK MILIK tanah dan bangunan yang beralamat Perumahan: MUTIARA SENTUL – CLUSTER THE NATURE Alamat: Jl. Alternatif Sentul Baru No. 88 Cibinong – Bogor Type: Caladium L.B/L.T: 69M2/139M2 Blok: FB No. 23 kepada a.n PENGUGAT ;
7. Menghukum PARA TERGUGAT maupun Pihak ketiga untuk Menyerahkan surat SERTIFIKAT HAK MILIK tanah dan bangunan yang beralamat Perumahan: MUTIARA SENTUL – CLUSTER THE NATURE Alamat: Jl. Alternatif Sentul Baru No. 88 Cibinong – Bogor Type: Caladium L.B/L.T: 69M2/139M2 Blok: FB No. 23 kepada a.n PENGUGAT ;
8. Menghukum Para TERGUGAT serta Turut TERGUGAT untuk membayar Kerugian moriil akibat rasa takut, malu karena

Halaman 60 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



kekhawatiran kehilangan tempat tinggal, sesuai dengan kedudukan dan martabat PENGGUGAT mohon dinilai sebesar Rp 2.000.000.000 (Dua Milyar Rupiah) secara tanggung renteng;

9. Menghukum TERGUGAT III menyerahkan SERTIFIKAT HAK MILIK tanah dan bangunan yang beralamat Perumahan: MUTIARA SENTUL – CLUSTER THE NATURE Alamat: Jl. Alternatif Sentul Baru No. 88 Cibinong – Bogor Type: Caladium L.B/L.T: 69M2/139M2 Blok: FB No. 23 kepada PENGGUGAT ;

10. Menghukum Para TERGUGAT dan para TURUT TERGUGAT untuk membayar biaya perkara secara Tanggung Renteng;

11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (**c.b**) yang telah diletakan;

12. Memerintahkan Para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini dalam perkara **A quo**;

13. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan Banding, Kasasi, ataupun upaya hukum lainnya (**uitvoerbaar bij voorraad**).

**Subsidair :**

(**Ex Aequo Et Bono**) atau Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Agama Bogor berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan duplik tertulis secara elektronik yang pada pokoknya tetap pada jawaban semula dengan amar petitum berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklard*) karena mengandung cacat formil.
3. Menyatakan PENGGUGAT tidak mempunyai hak mengajukan gugatan (*a quo Exceptio Non Adimpleti Contractus*),

Halaman **61** dari **120** halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena selaku Nasabah telah cedera janji (wanprestasi) terhadap AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH MAYBANK RUMAH SYARIAH iB NO. 006/MMQ/BGR/2017 TANGGAL 31 JULI 2017.

### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tersebut tidak dapat diterima.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ini, menurut Undang-undang yang berlaku.

### C. DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSİ telah melakukan perbuatan cedera janji (Wanprestasi) terhadap AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH MAYBANK RUMAH SYARIAH iB NO. 006/MMQ/BGR/2017 TANGGAL 31 JULI 2017.
3. Menyatakan pengalihan piutang dari PENGGUGAT REKONVENSİ (*da'in lama*) kepada TURUT TERGUGAT I (*da'in baru*) sebagaimana PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGALIHAN PIUTANG tanggal 23 Maret 2021 antara PENGGUGAT REKONVENSİ selaku Penjual dengan TURUT TERGUGAT I selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Bayu Rushadian Utama, S.H., M.Kn Notaris di Kota Tangerang adalah sah dan mengikat.
4. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ tunduk dan patuh terhadap PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGALIHAN PIUTANG tanggal 23 Maret 2021 antara PENGGUGAT REKONVENSİ selaku Penjual dengan TURUT TERGUGAT I selaku Pembeli.
5. Membebaskan biaya perkara kepada TERGUGAT REKONVENSİ sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 62 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### 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)





Bahwa atas replik Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan duplik tertulis secara elektronik yang pada pokoknya tetap pada jawaban semula dengan amar petitum berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah dan benar menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa lelang atas permohonan Tergugat I atas objek sengketa yang dilaksanakan dengan perantaraan oleh Tergugat II adalah sah dan sesuai ketentuan yang berlaku sehingga sah menurut hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Bahwa atas replik Penggugat tersebut, Turut Tergugat III telah mengajukan duplik tertulis secara elektronik yang pada pokoknya tetap pada jawaban semula dengan amar petitum berikut:

**DALAM EKSEPSI**

4. Menerima eksepsi dari Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
5. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas perkara ini;

Halaman 63 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Manyatakan Sah atas lelang yang dilakukan oleh **Tergugat II dan Turut Tergugat II;**
3. Menghukum **Penggugat** untuk membayar biaya perkara yang timbul atas perkara ini;

**SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya.

Bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1.  
Fotokopi Kwitansi Nomor: 65/KWT/NPA/II/2017 Tanggal 02 Februari 2017 atas nama PENGGUGAT untuk pembayaran secara transfer angsuran 1-8 rumah di The Nature Mutiara Sentul Blok F8 No.23 sebesar Rp.713.560.000,00 (tujuh ratus tiga belas juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) yang dikeluarkan oleh PT. Nuansa Pesona Asri, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.1;
2.  
Fotokopi Kwitansi Nomor: 27/KWT/NPA/VII/2017 Tanggal 31 Juli 2017 atas nama PENGGUGAT untuk pembayaran secara transfer angsuran rumah di The Nature Mutiara Sentul Blok F8 No.23 sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PT. Nuansa Pesona Asri, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.2.1;
3.  
Fotokopi Kwitansi Nomor:109/KWT/NPA/XI/2017 Tanggal 01 November 2017 atas nama PENGGUGAT untuk pembayaran secara tunai angsuran

Halaman **64** dari **120** halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah di The Nature Mutiara Sentul Blok F8 No.23 sebesar Rp16.700.000,00 (enam belas juta tujuh ratus ribu rupiah) yang dikeluarkan oleh PT. Nuansa Pesona Asri, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.2.2;

4.

Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah di Mutiara Sentul xxxxxxxx xxx xxxxxx Blok FB No.23 tanggal 31 Juli 2017, yang dikeluarkan oleh PT. Nuansa Pesona Asri, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.3;

5.

Fotokopi Berita Acara Serah Terima Kunci tanggal 31 Juli 2017, yang dikeluarkan oleh PT. Nuansa Pesona Asri, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.4;

6.

Fotokopi dari fotokopi bukti email dari Wahyu Wibisono kepada PT. Maybank Indonesia, Tbk tanggal 04 Maret 2020, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.5.1;

7.

Fotokopi dari fotokopi bukti email dari Wahyu Wibisono kepada PT. Maybank Indonesia, Tbk tanggal 16 Juni 2020, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.5.2;

8.

Fotokopi dari fotokopi surat permohonan hapus margin/bunga, denda dan ongkos-ongkos lainnya dari Wahyu Wibisono kepada PT. Maybank Indonesia, Tbk tanggal 09 Juni 2020, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.5.3;

Halaman 65 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9.

Fotokopi surat permohonan hapus margin/bunga, denda dan ongkos-ongkos lainnya dari Wahyu Wibisono kepada PT. Maybank Indonesia, Tbk tanggal 13 Maret 2020, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.6.1;

10.

Fotokopi Resi Pengiriman surat pada bukti P.6.1, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.6.2;

11.

Fotokopi dari fotokopi Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor: 006/MMQ/Bgr/2017 yang dikeluarkan oleh PT. Maybank Indonesia Tbk, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.7;

12.

Fotokopi Surat Peringatan I Nomor: 075/TMC/IV/2021 tanggal 20 April 2021 yang dikeluarkan oleh PT. Trinita Menara Cipta, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.8;

13.

Fotokopi Surat Tanggapan atas Peringatan I Nomor: 045/LH.INTRA-PST/TMC/IV/2021 tanggal 26 April 2021 yang dibuat oleh YLHITR (INTRA) kepada PT. Trinita Menara Cipta, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.9.1;

14.

Fotokopi Resi Pengiriman surat pada bukti P.9.1, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.9.2;

Halaman 66 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### 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

15.

Fotokopi Surat Tanggapan dan Permohonan Pengajuan Pelunasan Khusus Nomor: 051/SP2/LH.INTRA-PST/TMC/V/2021 tanggal 31 Mei 2021 yang dibuat oleh YLHITR (INTRA) kepada PT. Trinita Menara Cipta, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.10.1;

16.

Fotokopi Resi Pengiriman surat pada bukti P.10.1, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.10.2;

17.

Fotokopi Surat Tanggapan Nomor: 0581/SP/LH.INTRA-PST/MYB/VI/2021 tanggal 22 Juni 2021 yang dibuat oleh YLHITR (INTRA) kepada PT. Maybank Indonesia Tbk, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.10.3;

18.

Fotokopi Resi Pengiriman surat pada bukti P.10.3, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.10.4;

19.

Fotokopi foto mediasi diluar persidangan saat persidangan perkara Nomor 666/Pdt.G/2023/PA.Bgr dengan Kuasa Hukum Juhri, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.11.1;

20.

Fotokopi dari print out aplikasi whatsapp Curriculum Vitae atas nama Sujian Suretno, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.11.2;

Halaman 67 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### 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)



21.

Fotokopi Surat Kuasa dari ARJ Law Office dalam perkara 666/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 26 Juni 2023, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.12;

Bahwa untuk menguatkan bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari fotocopy Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Maybank Rumah Syariah iB No:006/MMQ/BGR/2017, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T I. 1;
2. Fotokopi Surat Peringatan I tanggal 17 Januari 2019, yang dikeluarkan oleh PT. Maybank Indonesia Tbk, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T I. 2A;
3. Fotokopi Surat Peringatan II tanggal 24 Januari 2019, yang dikeluarkan oleh PT. Maybank Indonesia Tbk, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T I. 2B;
4. Fotokopi Surat Peringatan III tanggal 01 Februari 2019, yang dikeluarkan oleh PT. Maybank Indonesia Tbk, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T I. 2C;
5. Fotokopi Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Piutang Nomor: 31 tanggal 23 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Bayu Rushadian Utama, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T I. 3;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan mengenai pengalihan piutang atas nama Penggugat kepada Turut Tergugat I Nomor: S.2024.0743/DIR RISK MGMT-MORTCOL tanggal 23 Maret 2021, bukti surat tersebut telah diberi

Halaman 68 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T I. 4;

7. Fotokopi dari fotokopi bukti tanda terima pengiriman surat peringatan I sampai dengan III, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T I. 5;

Bahwa untuk menguatkan bantahannya, Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1644/32/2022 tanggal 20 Oktober 2022, atas nama Awan Prasetya, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bogor, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T III. 1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1245 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T III. 2;

Bahwa untuk menguatkan bantahannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan dari Tergugat II (Awan Prasetya) Nomor:001/TS/VI/2022 tanggal 15 Juni 2022, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT.II - 1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor: 003/TS/VI/2022 tanggal 15 Juni 2022 Tergugat II (Awan Prasetya), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT.II-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Harga Limit dari Tergugat II, Nomor: 004/TS/VI/2022 tanggal 15 Juni 2022 dari Tergugat II (Awan Prasetya), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah

Halaman 69 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT.II-3;

4. Fotokopi Surat Keterangan Rincian Hutang Nasabah/Penggugat dari Tergugat II (Awan Prasetya) Nomor: 006/TS/VI/2022 tanggal 15 Juni 2022, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT.II-4;

5. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang dari Turut Tergugat II kepada Tergugat II (Awan Prasetya) Nomor: S-3046/KNL.0803/2022 tanggal 28 Juli 2022, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT.II-5;

6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Tergugat II (Awan Prasetya) kepada Penggugat tanggal 24 Agustus 2022, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT.II-6;

7. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian "Radar Bogor" yang terbit pada tanggal 11 Agustus 2022 sebagai pemegang lelang, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT.II-7;

8. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian "Radar Bogor" yang terbit pada tanggal 26 Agustus 2022 sebagai pengumuman lelang kedua, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT.II-8;

9. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Nomor: 186209/2022 tanggal 03 Agustus 2022, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT.II-9;

Halaman 70 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### 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

10. Fotokopi Risalah Lelang Nomor: 1644/32/2022, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT.II-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 3980/2019 tanggal 12 Maret 2019 dari Tergugat II (Awan Prasetya), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT.II-11;
12. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1245, tanggal 02 April 2018 dari Tergugat II (Awan Prasetya), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT.II-12;
13. Fotokopi dari fotokopi Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Maybank Rumah Syariah IB tanggal 31 Juli 2017 dari Tergugat I (PT. Bank Maybank Indonesia), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT.II-13;
14. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Jual Beli Dan Pengalihan Piutang Nomor: 31 tanggal 31 Maret 2021, dari Tergugat I (PT. Bank Maybank Indonesia), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT.II-14;
15. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 62 tanggal 30 Juli 2021 dari Tergugat I (PT. Bank Maybank Indonesia), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT.II-15;

Bahwa untuk menguatkan bantahannya, Turut Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa:

4. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 564/2018, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TT.III-1:

Bahwa selain bukti tertulis, Penggugat telah pula menghadirkan 2 orang saksi di persidangan yang menerangkan di bawah sumpah yaitu:

Halaman 71 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### 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

1. **SAKSI 1**, umur 42 tahun, agama Islam, pekerjaan xxxxxxxxxx, bertempat tinggal di Jl. Kalibaru Timur VI No. 1 RT.002 RW.009 Kelurahan Utan Panjang Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat di persidangan saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah teman Penggugat di Riba Crisis Center dan saksi sebagai Ketuaanya;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak sekitar tahun 2014;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat pernah membeli rumah di Mutiara Sentul melalui Maybank Syariah tetapi tidak tahu dari developer mana;
- Bahwa saksi tidak tahu harga rumah tersebut dan jumlah yang sudah dibayarkan tetapi setahu saksi pembayarannya masih kurang Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu tentang adanya teguran tersebut. Setahu saksi Penggugat ingin melunasi kekurangannya tetapi tagihannya membengkak karena ternyata di Maybank Syariah ada ribanya;
- Bahwa setahu saksi tidak ada dokumen yang menerangkan adanya riba dalam hitungan di Maybank Syariah;
- Bahwa saksi pernah menemani Penggugat untuk bertemu dengan pihak Maybank Syariah ketika covid 19 tetapi pihak Maybank Syariah tidak bisa ditemui sehingga Penggugat bersurat kepada Maybank Syariah karena menurut saksi akad Musyarakah Mutanaqisah rumah tersebut adalah masih hak bersama;
- Bahwa karena ada kendala pembayaran dan ada pasal denda dalam penghitugan dari Maybank, menurut Penggugat denda itu haram sehingga Penggugat ingin melunasi tetapi Maybank melakukan cessie;
- Bahwa cessie dialihkan kepada saudara Awan;
- Bahwa setahu saksi Penggugat dan Maybank sudah melaksanakan mediasi tetapi tidak mendapatkan jalan keluar (Deadlock);
- Bahwa saksi tidak tahu (lupa) berapa sisa pembayaran yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Maybank;

Halaman 72 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini rumah tersebut ditempati oleh Penggugat. sempat ada pemutusan listrik tetapi sudah dipasang lagi;
- Bahwa ada yang mengaku memiliki rumah tersebut yaitu Ghozi yang saat ini juga sedang proses persidangan di Pengadilan Negeri;
- Bahwa saat ini sertifikat rumah tersebut atas nama Ghozi, saksi tahu ketika akan melakukan pemasangan listrik kembali di PLN. sebelumnya sertifikat rumah tersebut atas nama Rifka (isteri Penggugat). Maybank melakukan 2 (dua) kali cessie, sehingga sertifikat rumah yang awalnya atas nama Rifka lalu berganti atas nama Awan dan saat ini atas nama Ghozi;

Bahwa atas kesempatan yang diberikan Majelis Hakim kepada Tergugat I untuk bertanya kepada saksi tersebut, Tergugat I menyatakan mengajukan pertanyaan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mengalami kendala-kendala pembayaran sekitar tahun 2016 ketika beralih ke pembayaran dengan akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah;
- Bahwa Penggugat melakukan complain kepada Maybank sekitar tahun 2021 setelah mengikuti kajian-kajian tentang pembayaran yang berkaitan dengan riba;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang surat teguran dari Maybank disebabkan Penggugat tidak membayar sesuai dengan disepakati, tetapi setahu saksi dalam pembayaran pihak Maybank berapa kali melakukan cessie dialihkan ke pihak lain tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat;

Bahwa atas kesempatan yang diberikan Majelis Hakim kepada Tergugat III untuk bertanya kepada saksi tersebut, Tergugat III menyatakan mengajukan pertanyaan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mulai kenal dengan Penggugat sejak sekitar tahun 2014 atau 2015, kenal ketika sama-sama di komunitas anti riba;

Halaman 73 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### 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)



- Bahwa saksi lupa kapan Penggugat mulai tidak bisa melakukan pembayaran kepada Maybank terkait dengan kekurangan pembayaran membeli rumah cluster di Sentul;
- Bahwa saksi tahu kenapa Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran kekurangan pelunasan pembelian rumah cluster di Sentul disebabkan ada kendala tidak ada kesesuaian antara akad dan implementasinya yang telah disepakati antara Penggugat dengan PT. Maybank;

Bahwa atas kesempatan yang diberikan Majelis Hakim kepada Turut Tergugat III untuk bertanya kepada saksi tersebut, Turut Tergugat III menyatakan mengajukan pertanyaan sebagai berikut:

- Bahwa saksi lupa berapa nilai rumah dalam akad antara Penggugat dan PT. Maybank karena saksi hanya fokus pada riba nya saja, saksi secara pasti tidak mengetahui berapa nilai/ harga cluster, berapa DP-nya tinggal berapa nominal untuk melunasinya;

2. **SAKSI 2**, umur 44 tahun, agama Islam, pendidikan S3, pekerjaan xxxxx, bertempat tinggal di KABUPATEN BOGOR, di persidangan saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah mediator yang memediasi antara Penggugat dan Ghozi di luar persidangan;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sekitar tanggal 27 Juli 2023 ketika melakukan mediasi;
- Bahwa saksi menyampaikan hal-hal yang terkait dengan kredit macet, seharusnya Maybank memberikan restrukturisasi karena Penggugat tidak bisa membayar cicilan ketika terjadi pandemi covid 19, tetapi Maybank tidak melakukan restrukturisasi bahkan melelang rumah tersebut sehingga Penggugat kehilangan asetnya;
- Bahwa pada saat mediasi yang hadir adalah Penggugat didampingi Kuasa Hukumnya, Ghozi didampingi Kuasa Hukumnya sebagai

Halaman 74 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr





pemenang lelang dan saksi tidak mengetahui siapa PT. Trinita Menara Cipta tersebut;

- Bahwa kredit macet yang dilakukan oleh Penggugat sudah sekitar 2 (dua) tahun;
- Bahwa setahu saksi Penggugat meminta saksi melalui saksi 1 (Ahmad Taufik) karena saksi sering memberikan kajian-kajian tentang riba di dalam jual beli;
- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dan Khozi bertemu, membahas dan bermusyawarah untuk menemukan titik temu dalam masalah terkait rumah cluster di Sentul yang sudah di lelang oleh KPKNL dan dimenangkan oleh Khozi tidak menemukan kesepakatan harga rumah;

Bahwa atas kesempatan yang diberikan Majelis Hakim kepada Tergugat I untuk bertanya kepada saksi tersebut, Tergugat I menyatakan mengajukan pertanyaan sebagai berikut:

- Bahwa menurut saksi cecissie boleh dilakukan terkait dengan pengalihan piutang Penggugat kepada pihak lain yang dilakukan PT. Maybank sepanjang Penggugat diberitahukan terlebih dahulu oleh PT. Maybank;
- Bahwa saksi tidak ditunjukkan akad perjanjian antara Penggugat dan Maybank, saksi membaca dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan saksi memberikan pencerahan tentang pinjaman Penggugat kepada PT. Maybank;
- Bahwa ketika mediasi Penggugat menunjukkan fotokopi kwitansi dari PT. Nuansa Pesona Asri dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana (bukti P.1 sampai P.3) dan Penggugat tidak menunjukkan dokumen dari Maybank;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Penggugat mulai macet melakukan pembayaran pelunasan kepada PT. Maybank;
- Bahwa setelah mengadakan mediasi saksi diberikan uang untuk transport oleh Penggugat;

Halaman 75 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Bahwa selain bukti tertulis tersebut, Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak menghadirkan saksi-saksi di persidangan hanya mencukupkan dengan bukti-bukti surat;

Bahwa Penggugat telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatan, begitu juga dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawaban;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini majelis hakim menunjuk hal-hal yang tercantum dalam Berita Acara Sidang perkara ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

### **Dalam Konvensi**

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

Menimbang, bahwa Penggugat/Kuasa Hukumnya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III diwakili Kuasa Hukumnya telah datang menghadap di persidangan sedangkan Turut Tergugat I padahal telah dipanggil secara resmi dan patut akan tetapi tidak pernah datang menghadap di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakil atau kuasanya yang sah untuk menghadap di persidangan serta tidak ternyata tidak datangnya itu disebabkan oleh suatu alasan yang sah;

### **Keabsahan Surat Kuasa**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim juga perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang keabsahan surat kuasa khusus yang diberikan oleh kedua belah pihak berperkara dalam perkara ini dan tentang keabsahan penerima kuasa yang dalam surat kuasa tersebut berprofesi sebagai Advokat, ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa

*Halaman 76 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa hukum para pihak mempunyai hak untuk mewakili kepentingan hukum para pihak berperkara;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam persidangan mengajukan surat kuasa yang didalamnya Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat memberi kuasa kepada Advokat, dan kuasa hukum pihak-pihak tersebut telah melampirkan fotokopi kartu Advokat yang masih berlaku dan fotokopi berita acara sumpah dari Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa Surat Kuasa Khusus Penggugat yang telah dicatat dalam Register Nomor 31/IX/1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr tertanggal 22 September 2023, Surat Kuasa Khusus Tergugat I yang telah dicatat dalam Register Nomor: 35/X/1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr tertanggal 24 Oktober 2023, dan Surat Kuasa Khusus Tergugat II yang telah dicatat dalam Register Nomor : 39/X/1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr tertanggal 24 Oktober 2023, dan Surat Kuasa Khusus Tergugat III yang telah dicatat dalam Register Nomor 91/X/1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr tertanggal 09 Oktober 2023, dan Surat Kuasa Khusus Turut Tergugat II Nomor SKU-726/MK.6/KN.7/2023 yang telah dicatat dalam Register Nomor 36/X/1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr tertanggal 24 Oktober 2023 oleh karena Popi Damayanti mutase kemudian terbit surat kuasa substitusi Nomor SKU-03/KNL.0803/2024 dengan memberi menugaskan kepada Retno Mardisiwi, dan Surat Kuasa Turut Tergugat III No.075/RSD/SK/X/2023 yang telah dicatat dalam Register Nomor 91/X/1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr tertanggal 09 Oktober 2023, ternyata telah sesuai dengan ketentuan Pasal 123 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, dan Majelis Hakim telah pula memeriksa Kartu Tanda Pengenal Advokat (KTPA) Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Kuasa Hukum Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan ternyata telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat;

Halaman 77 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat kuasa khusus dari pihak Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut telah memenuhi persyaratan surat kuasa khusus, serta kuasa hukum pihak Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah memenuhi syarat untuk bertindak sebagai Advokat, karenanya kuasa hukum pihak Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III berhak mewakili pihak untuk beracara di muka persidangan perkara *a quo*;

## Upaya Damai

Menimbang, bahwa Pengadilan telah berusaha mendamaikan para pihak berperkara namun tidak berhasil, dengan demikian pemeriksaan perkara *a quo* telah memenuhi maksud Pasal 130 HIR *jo*. Pasal 82 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengikuti proses mediasi dengan Mediator Ali Umar Harahap, S.H., M.H. telah berupaya mendamaikan para pihak. Namun berdasarkan laporan mediasi bertanggal 14 November 2023, yang dilaksanakan pada tanggal 14, 28 November 2023 dan 12 Desember 2023 proses mediasi tidak berhasil. Dengan demikian dalam pemeriksaan perkara *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 4 dan 7 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

## Legal Standing dan Kewenangan Pengadilan

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah bersepakat dengan Tergugat I (PT. Bank Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah) untuk mengikatkan diri pada Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Maybank Rumah Syariah iB dengan Nomor 006/MMQ/BGR/2017 atas 1 (satu) unit rumah di Mutiara Sentul xxxxxxxx xxx xxxxxx blok FB No. 23 Sesuai dengan perjanjian

Halaman 78 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengikatan jual beli No.038/PPJB/MS-TN/2017, Dengan harga Rp.945.800.000. Uang Muka Rp. 695.800.00 telah di terima Turut Tergugat III pada tanggal 1 Februari 2017 dan sisanya sebesar Rp. 250.000.000 di cover melalui Tergugat I pada tanggal 31 Juli 2017. Didalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa biaya-biaya tersebut sudah termasuk 5 point diantaranya point 1 Sertifikat HGB, Namun sampai dengan gugatan ini di tayangkan Penggugat belum pernah melihat, menandatangani atau mendapatkan salinan HGB tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat (P.1, P.2.1, P.2.2, P.3, P.4, P.5.1., P.5.2, P.5.3, P.6.1, P.6.2, P.7, P.8, P.9.1, P.9.2, P.10.1, P.10.2, P.10.3, P.11.1, P.11.2 dan P.12), hal mana bukti-bukti tersebut merupakan akta otentik dan telah memenuhi syarat formil dan materiil alat bukti yang mempunyai kekuatan sempurna dan mengikat sebagaimana ditentukan oleh Pasal 165 HIR *jo.* Pasal 1867 dan Pasal 1870 KUH Perdata *jo.* Pasal 2 Ayat (1) Huruf (a) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai, Majelis Hakim menilai Penggugat memiliki kepentingan hukum untuk bertindak sebagai pihak (*persona standi in judicio*) dan mempunyai kualitas untuk mengajukan tuntutan dalam sengketa ekonomi syariah, sebagaimana diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah mengenai sengketa ekonomi syariah maka sesuai ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 *jo.* Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2008, tentang Perbankan Syariah, *juncto* PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI NOMOR 93/PUU-X/2012 kewenangan Pengadilan Agama Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, maka perkara *a quo* menjadi kewenangan absolut Pengadilan Agama yang berwenang menerima dan memeriksa perkara *a quo*;

Halaman 79 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 3 ayat (1) Akad Nomor 199 Tahun 2012 dan Pasal 26 ayat (3) Akad Nomor 152 Tahun 2014, Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, sepakat untuk memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap di Kantor Pengadilan Agama Bogor untuk penyelesaian perselisihan secara litigasi *jo.* Pasal 118 ayat (1) HIR, maka perkara *a quo* menjadi kewenangan relatif Pengadilan Agama Bogor;

## Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam jawabannya masing-masing mengajukan sejumlah eksepsi dan oleh karena eksepsi-eksepsi yang diajukan Para Tergugat dan Turut Tergugat terkait erat dengan pokok perkara maka Majelis Hakim memeriksanya bersama dengan pemeriksaan pokok perkara yang dituangkan dalam putusan akhir dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi *Gemis Aanhoeda Nigheid* (pihak yang ditarik sebagai Tergugat I keliru), seharusnya gugatannya ditujukan kepada PT. Trinita Menara Cipta dan atau pihak yang terakhir memiliki aset selaku pihak telah membeli aset berupa piutang dari pihak Tergugat I dimana Piutang atas nama Penggugat telah dialihkan Tergugat I (selaku Penjual) kepada Turut Tergugat I (selaku Pembeli) berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Piutang Nomor 31 Tanggal 23 Maret 2021 dan pengalihan kewajiban Penggugat tersebut juga sudah disampaikan oleh Tergugat I sebagaimana surat No.S2021.0743/DIR RISK MGMT-MORTCOL tanggal 23 Maret 2021;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalil eksepsi Tergugat I tidak beralasan menurut hukum karena ternyata dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Maybank Rumah Syariah iB Nomor: 006/MMQ/BGR/2017 disebutkan secara jelas bahwa Penggugat merupakan nasabah dari Tergugat I (PT. Bank Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah) yang memiliki hubungan hukum karena masing-masing mengikatkan diri dalam sebuah Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), hal mana agunan yang

Halaman 80 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan bagian tak terpisahkan dari adanya Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah tersebut atas nama PENGUGAT yang dilelang oleh Tergugat II melalui Turut Tergugat II juga memiliki hubungan hukum dengan Penggugat. Disamping itu Penggugat tidak mendapatkan Salinan dokumen perjanjian KPR serta salinan sertifikat yang dijanjikan oleh Tergugat I yang menjadi hak Penggugat dalam perkara *a quo*, serta Tergugat I sebelumnya tidak ada pemberitahuan dan tidak ada persetujuan dari Penggugat akan tetapi kesepakatan yang dilakukan Tergugat I dengan Turut Tergugat I (PT. Trinita Menara Cipta terbukti menjual dengan cession objek *a quo* jelas nyata-nyata perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak Penggugat atas tindakan Tergugat I, atas dasar pertimbangan tersebut eksepsi Tergugat I mengenai *Gemis Aanhoeda Nigheid* harus ditolak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut terkait *Plurium Litis Consortium*, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut: tentang *Plurium Litis Consortium* gugatan kurang pihak seharusnya menarik pihak Cessor (*penerima Cession*) dalam perkara *a quo* karena sudah terjadi peralihan piutang dari Tergugat I ke PT.Trinita Menara Cipta yang seharusnya PT.Trinita Menara Cipta ditarik dalam perkara ini, dan terbukti PT.Trinita Menara Cipta dalam perkara *a quo* sudah dimasukan sebagai pihak Turut Tergugat I dengan demikian tidak beralasan hukum maka eksepsi Tergugat I mengenai *Plurium Litis Consortium* harus ditolak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut terkait *exception non Adimpleti Contractus* (Penggugat tidak mempunyai hak mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*) karena telah cidera janji (*wanprestasi*) terhadap akad No.006/MMQ/BGR/2017, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut: tentang *exception non Adimpleti Contractus* Penggugat tidak mempunyai hak mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi *exception non Adimpleti Contractus* tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalil eksepsi Tergugat I tidak beralasan menurut hukum karena masuk pada substansi pokok perkara gugatan Penggugat, sehingga atas dasar pertimbangan tersebut eksepsi Tergugat I mengenai *exception non Adimpleti Contractus* harus ditolak;

Halaman 81 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut terkait *Obscuur Libel* gugatan Penggugat kabur dengan alasan keseluruhan tindakan terkait pelelangan yang dilakukan Tergugat III, Turut Tergugat II terhadap Obyek milik Penggugat berupa sebidang tanah seluas 135 M2 berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB Nomor 1245/Sentul Kidul atas nama Nyonya Rifka Fadilah (istri Penggugat) yang terletak di Perum Mutiara Sentul PRM Blok FB No,2, Kelurahan Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi xxxx xxxxx. (Selanjutnya disebut **Obyek Lelang**), sebagaimana yang dimohonkan oleh Awan Prasetya Pimpinan PT.Protindo Mitra Muda Selaras (Tergugat II). Penerima Pengalihan Piutang sesuai akta jual beli/dan pengalihan Piutang No.31 tanggal 23 Maret 2023 pada prinsipnya sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK Lelang**).

Menimbang, bahwa atas eksepsi *obscur libel* tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalil eksepsi Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak beralasan menurut hukum karena gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat berkaitan erat dengan perbuatan lelang terhadap agunan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II atas permohonan dari Tergugat II, Pelaksanaan lelang bermula dari adanya peristiwa hukum keperdataan yakni perikatan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Maybank Rumah Syariah iB Nomor: 006/MMQ/BGR/2017 antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga penyebutan alasan- alasan dalam posita gugatan Penggugat yang terkait dengan hal tersebut bukanlah sesuatu yang dianggap mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum. Atas dasar itu, eksepsi Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengenai *obscur libel* harus ditolak;

Halaman 82 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



**Dalam Provisi**

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mengajukan gugatan provisi yang pada pokoknya pada posita angka 1, 2 dan 3 menyatakan:

1. memerintahkan kepada Para Tergugat serta Turut Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan tindakan apapun terhadap tanah dan bangunan sesuai dengan sertifikat hak guna bangunan No.1245 dengan luas tanah 132 M2 berupa rumah tinggal terletak di sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di Mutiara Sentul The Nature FB 23 Kel. Sentul Kec. Babakan Kab. Bogor;
2. Menetapkan sebelum adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap, tanah dan bangunan berupa rumah tinggal tersebut tetap berada dalam penguasaan Penggugat;
3. Menetapkan keputusan Lelang melalui internet (closed Bidding) yang dilakukan tanggal 9 September 2022 di KPKNL bogor, melalui surat penetapan jadwal lelang No. S-3046/KNL.0803/2022 tanggal 28 Juli 2022 dan Penggugat baru mengetahuinya pada tanggal 12 Mei 2023, dinyatakan Cacat demi hukum dan keputusan tersebut dianggap batal;

Menimbang, bahwa atas gugatan provisi Penggugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa putusan provisionil sifatnya serta merta dan pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan mengenai pelaksanaan putusan serta merta yang harus memenuhi ketentuan yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001. Oleh karena gugatan provisionil yang diajukan Penggugat tidak memenuhi kriteria seperti yang ditetapkan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 *jo.* Pasal 180 ayat (1) HIR, maka gugatan provisionil Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Halaman 83 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara a quo adalah: 1). Apakah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)?; dan 2). Apakah Penetapan Lelang dengan Surat keputusan Lelang melalui internet (closed Bidding) yang dilakukan tanggal 9 September 2022 di KPKNL Bogor, melalui surat penetapan jadwal lelang No.S-3046/KNL.0803/2022 tanggal 28 Juli 2022 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II atas permohonan Tergugat II sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat?

## Fakta yang Tidak Dibantah

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dinyatakan terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk mengadakan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Maybank Rumah Syariah iB Nomor: 006/MMQ/BGR/2017 bahwa pada tanggal 31 Juli 2017 Bp. PENGUGAT membeli sebuah rumah di Mutiara Sentul Cluster The Nature blok FB No. 23 Sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli No. 038/PPJB/MS-TN/2017, Dengan harga Rp. 945.800.000. Uang Muka Rp. 695.800.00 telah di terima Turut Tergugat III pada tanggal 1 Februari 2017 dan sisanya sebesar Rp. 250.000.000 di cover melalui TERGUGAT I pada tanggal 31 Juli 2017;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 2 PRINSIP MUSYARAKAH MUTANAQISAH

Point 2.1 Bersama-sama memberikan kontribusi modal berupa dana atau porsi pengadaan/pembelian barang yang besarnya sesuai dengan Pasal 3.2 yaitu 3.2.1 Bank Rp.250.000.000 dan 3.2.2 nasabah Rp.695.800.000.

Point 2.2 Bank memberikan kuasa (wakalah) kepada Nasabah.

Point 2.3 Nasabah bertanggung jawab memastikan tidak ada cacat tersembunyi.

Halaman 84 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

### 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)



Point 2.4 Kepemilikan atas barang secara prinsip syariah dimiliki secara bersama-sama antara bank dan nasabah, dan sepakat diatas namakan nasabah.

Point 2.7 Nasabah menjadi penyewa atas barang yang di kelola bank.

## Analisis Pembuktian

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR jo. Pasal 1685 KUH Perdata, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Penggugat telah mengajukan bukti surat (P.1.) sampai dengan (P.12) dan saksi-saksi yaitu: **SAKSI 1 dan SAKSI 2;**

Menimbang, bahwa dari seluruh alat bukti surat yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim memilahnya menjadi dua kategori, yakni bukti surat yang memiliki relevansi dengan gugatan *a quo* dan bukti surat yang tidak memiliki relevansi dengan perkara *a quo*. Majelis Hakim menilai bahwa bukti-bukti surat yang memiliki relevansi dengan perkara *a quo* dan oleh karenanya patut dipertimbangkan adalah bukti (P.1, P.2.1, P.2.2), bukti P.3, bukti P.4, (P.5.1, P.5.2 P.5.3), (P.6.1, P.6.2), bukti P.7, bukti P.8, (P.9.1, P.9.2), (P.10.1, P.10.2. P.10.3, P.10.4), (P.11.1, P.11.2) dan bukti P.12. Adapun bukti surat selain dan selebihnya tidak memiliki relevansi dengan perkara *a quo* dan oleh karenanya patut dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan lebih lanjut. Adapun pertimbangan mengenai tidak relevannya sebagian bukti surat yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo* tersebut di atas akan dipaparkan dalam pertimbangan petitum demi petitum pada Putusan ini;

Menimbang, bahwa bukti (P.1, P.2.1, P.2.2) berupa fotokopi Kwitansi Nomor: 65/KWT/NPA/II/2017 Tanggal 02 Februari 2017 atas nama PENGGUGAT untuk pembayaran secara transfer angsuran rumah di The Nature Mutiara Sentul Blok F8 No.23 yang dikeluarkan oleh PT. Nuansa Pesona Asri) telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta otentik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikat sesuai Pasal 165 HIR jo. Pasal 1870 KUH Perdata, membuktikan bahwa benar Penggugat melunasi rumah di The Nature Mutiara Sentul Blok F8 No.23 dengan cara meng-angsur;

Menimbang, bahwa bukti (P.3.) berupa fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah di Mutiara Sentul xxxxxxxx xxx xxxxxx Blok FB No.23 tanggal 31 Juli 2017, yang dikeluarkan oleh PT. Nuansa Pesona Asri) telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta dibawah tangan, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sesuai Pasal 1874 KUH Perdata, membuktikan bahwa Penggugat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah di Mutiara Sentul xxxxxxxx xxx xxxxxx Blok FB No.23 dengan PT.Nuansa Pesona Asri (Turut Tergugat III);

Menimbang, bahwa bukti (P.4) berupa fotokopi Berita Acara Serah Terima Kunci tanggal 31 Juli 2017, yang dikeluarkan oleh PT. Nuansa Pesona Asri) telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta dibawah tangan, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sesuai Pasal 1874 KUH Perdata. membuktikan bahwa telah terjadi serah terima kunci Rumah di Mutiara Sentul xxxxxxxx xxx xxxxxx Blok FB No.23 antara Penggugat sebagai nasabah dengan Turut Tergugat III sebagai Developer;

Menimbang, bahwa bukti (P.5.1, P.5.2 P.5.3) berupa bukti email dari Wahyu Wibisono kepada PT. Maybank Indonesia, Tbk dan surat permohonan hapus margin/bunga, denda dan ongkos-ongkos lainnya dari Wahyu Wibisono kepada PT. Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah meskipun alat bukti tersebut merupakan copy dari copy dan tidak ditunjukkan aslinya sedangkan kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya seperti yang diatur dalam Pasal 1888 KUH Perdata, namun oleh karena bukti (P.5.1, P.5.2 P.5.3) tersebut ternyata diakui dan tidak dibantah oleh Tergugat I, maka Majelis mengkuafisirnya sebagai pengakuan di depan hakim yang merupakan bukti yang sempurna (vide: Pasal 176 HIR). Oleh karenanya bukti (P.5.1, P.5.2 P.5.3) membuktikan bahwa telah terjadi komunikasi secara elektronik antara Penggugat sebagai nasabah dengan Tergugat I sebagai Bank;

Halaman 86 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### 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

Menimbang, bahwa bukti (P.6.1, P.6.2) berupa surat permohonan hapus margin/bunga, denda dan ongkos-ongkos lainnya dari Wahyu Wibisono kepada PT. Maybank Indonesia, Tbk Unit Usaha Syariah meskipun merupakan copy dari copy dan tidak ditunjukkan aslinya sedangkan kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya seperti yang diatur dalam Pasal 1888 KUH Perdata, namun oleh karena bukti (P.6.1, P.6.2) tersebut ternyata diakui dan tidak dibantah oleh Tergugat I, maka Majelis mengqualifikasinya sebagai pengakuan di depan hakim yang merupakan bukti yang sempurna (vide: Pasal 176 HIR). Oleh karenanya bukti (P.6.1, P.6.2) membuktikan bahwa telah terjadi komunikasi secara elektronik antara Penggugat sebagai nasabah dengan Tergugat I sebagai Bank;

Menimbang, bahwa bukti (P.7) berupa Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor: 006/MMQ/Bgr/2017 yang dikeluarkan oleh PT. Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah meskipun merupakan copy dari copy dan tidak ditunjukkan aslinya sedangkan kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya seperti yang diatur dalam Pasal 1888 KUH Perdata, namun oleh karena bukti (P.7) tersebut ternyata diakui dan tidak dibantah oleh Turut Tergugat III, maka Majelis mengqualifikasinya sebagai pengakuan di depan hakim yang merupakan bukti yang sempurna (vide: Pasal 176 HIR). Oleh karenanya bukti (P.7) membuktikan bahwa telah terjadi akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor: 006/MMQ/Bgr/2017 yang dikeluarkan oleh PT. Maybank Indonesia Tbk antara Penggugat sebagai nasabah dengan Tergugat I sebagai Bank;

Menimbang, bahwa bukti (P.8) berupa Surat Peringatan yang dikeluarkan oleh PT. Trinita Menara Cipta telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta dibawah tangan, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sesuai Pasal 1874 KUHPdata. membuktikan bahwa telah terjadi peringatan/somasi oleh PT. Trinita Menara Cipta antara Penggugat sebagai nasabah dengan Turut Tergugat I sebagai penerima cessie pengalihan hutang dari Tergugat I (PT. Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah);

Halaman 87 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa bukti (P.9.1, P.9.2) berupa Surat tanggapan dari Penggugat kepada peringatan I yang dilakukan oleh PT. Trinita Menara Cipta dan resi pengiriman telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta dibawah tangan, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sesuai Pasal 1874 KUH Perdata. membuktikan bahwa telah terjadi peringatan/somasi oleh PT. Trinita Menara Cipta Kepada Penggugat sebagai nasabah dengan Turut Tergugat I sebagai cessionary pengalihan hutang dari Tergugat I kemudian Penggugat mengajukan surat tanggapan I melalui Yayasan Lembaga Hukum Indonesia Tanpa Riba atas peringatan I yang dilakukan oleh PT. Trinita Menara Cipta kepada Penggugat untuk mencari win win solution;

Menimbang, bahwa bukti (P.10.1, P.10.2, P.10.3, P.10.4) berupa Surat tanggapan dan permohonan pengajuan pelunasan khusus dan konfirmasi dari Penggugat atas peringatan II, III yang dilakukan oleh PT. Trinita Menara Cipta dan resi pengiriman pengiriman telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta dibawah tangan, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sesuai Pasal 1874 KUH Perdata. membuktikan bahwa telah terjadi Surat tanggapan II dan tanggapan III dari Penggugat melalui Yayasan Lembaga Hukum Indonesia Tanpa Riba atas peringatan/somasi oleh PT. Trinita Menara Cipta antara Penggugat sebagai nasabah dengan Turut Tergugat I sebagai cessionary pengalihan hutang dari Tergugat I untuk mencari win win solution;

Menimbang, bahwa bukti (P.11.1, P.11.2) berupa foto mediasi diluar persidangan yang dimediasi oleh Sujian Suretno pada perkara 666/Pdt.G/2023/PA. Bgr dan Curriculum Vitae atasnama Sujian Suretno telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta dibawah tangan, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sesuai Pasal 1874 KUH Perdata. membuktikan bahwa telah terjadi mediasi di luar Pengadilan antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sedangkan bukti tersebut tidak dibantah oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Halaman 88 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti (P.12) berupa surat kuasa Tergugat III (Ghozi Rido Aditama) kepada Kuasa Hukumnya Abdurrahman, S.H., Saepudin, S.H. pada perkara 666/Pdt.G/2023/PA. Bgr telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta dibawah tangan, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sesuai Pasal 1874 KUH Perdata. membuktikan bahwa telah terjadi pemberian kuasa Tergugat III kepada Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa dari seluruh alat bukti surat yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim memilahnya menjadi dua kategori, yakni bukti surat yang memiliki relevansi dengan gugatan *a quo* dan bukti surat yang tidak memiliki relevansi dengan perkara *a quo*. Majelis Hakim menilai bahwa bukti-bukti surat yang tidak memiliki relevansi dengan perkara *a quo* dan oleh karenanya patut dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan lebih lanjut adalah bukti P.1, P.2.1, P.2.2, P.3, dan P.4: Kwitansi No. 65/KWT/NPA/II/2017, Kwitansi No. 27/KWT/NPA/VII/2017, Kwitansi No. 109/KWT/NPA/XI/2017, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan Berita Acara Serah Terima Kunci, Bukti-bukti tersebut di atas tidak berkaitan langsung dengan Tergugat I (PT.Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah) akan tetapi berkaitan dengan Turut Tergugat III (PT. Nuansa Pesona Asri);

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan Penggugat masing-masing bernama **SAKSI 1** dan **SAKSI 2**, telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai saksi sesuai Pasal 145 ayat (1) HIR dan Pasal 171 dan 172 HIR, keterangan satu sama lainnya saling bersesuaian, bahwa berdasarkan pembuktian baik bukti surat maupun bukti saksi tersebut diatas maka telah ditemukan fakta-fakta dipersidangan sebagai berikut:

- Penggugat pernah membeli rumah di Mutiara Sentul melalui Maybank Syariah tetapi saksi tidak tahu dari developer mana;
- Bahwa saksi tidak tahu harga rumah tersebut dan jumlah yang sudah dibayarkan tetapi setahu saksi pembayarannya masih kurang Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu tentang adanya teguran tersebut. Setahu saksi Penggugat ingin melunasi kekurangannya tetapi tagihannya membengkak karena ternyata di Maybank Syariah ada ribanya;

Halaman 89 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tidak ada dokumen yang menerangkan adanya riba dalam hitungan di Maybank Unit Usaha Syariah;
- Bahwa saksi pernah menemani Penggugat untuk bertemu dengan pihak Maybank Syariah ketika covid 19 tetapi pihak Maybank Syariah tidak bisa ditemui sehingga Penggugat bersurat kepada Maybank Syariah karena menurut saksi akad pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah rumah tersebut adalah masih hak bersama;
- Bahwa karena ada kendala pembayaran dan ada pasal denda dalam penghitugan dari Maybank, menurut Penggugat denda itu haram sehingga Penggugat ingin melunasi tetapi Maybank melakukan cessie dimana pengalihan hutang ke saudara Awan Prasetya;
- Bahwa setahu saksi Penggugat dan Maybank sudah melaksanakan mediasi tetapi tidak mendapatkan jalan keluar (Deadlock);
- Bahwa saksi tidak tahu (lupa) berapa sisa pembayaran yang harus dibayar oleh Penggugat kepada PT. Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah;
- Bahwa saat ini rumah tersebut ditempati oleh Penggugat. sempat ada pemutusan listrik tetapi sudah dipasang lagi;
- Bahwa ada yang mengaku rumah di Mutiara Sentul tersebut sudah pindah kepada TERGUGAT 3 (Tergugat III) sebagai pemenang lelang yang saat ini juga sedang diperkarakan di Pengadilan Negeri;
- Bahwa saat ini sertifikat rumah tersebut atas nama TERGUGAT 3, saksi tahu ketika akan melakukan pemasangan listrik kembali di PLN. sebelumnya sertifikat rumah tersebut atas nama Rifka Fadilah (isteri Penggugat). Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah melakukan 2 (dua) kali cessie, sehingga sertifikat rumah yang awalnya atas nama Rifka Fadilah lalu berganti atas nama Awan Prasetya dan saat ini rumah tersebut sudah atas nama TERGUGAT 3 sebagai pemenang lelang;
- Bahwa Penggugat mengalami kendala-kendala pembayaran sekitar tahun 2016 ketika beralih ke pembayaran dengan akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah;

Halaman 90 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat melakukan komplain kepada Maybank sekitar tahun 2021 setelah mengikuti kajian-kajian tentang pembayaran yang berkaitan dengan riba;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang surat teguran dari PT. Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah disebabkan Penggugat tidak membayar sesuai dengan disepakati, tetapi setahu saksi dalam pembayaran pihak Maybank Unit Usaha Syariah berapa kali melakukan cessie dialihkan ke pihak lain tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat;
- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dan TERGUGAT 3 bertemu, membahas dan bermusyawarah untuk menemukan titik temu dalam masalah terkait rumah cluster di Sentul yang sudah di lelang oleh KPKNL Bogor dan dimenangkan oleh TERGUGAT 3 tidak menemukan kesepakatan harga rumah;
- Bahwa ketika mediasi Penggugat menunjukkan fotokopi kwitansi dari PT. Nuansa Pesona Asri dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana (bukti P.1 sampai P.3) dan Penggugat tidak menunjukkan dokumen dari Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat T1-1, T.1.2A, T.I.2B, T.I.2C, T1.3, T1.4 dan T1.5 dan tidak menghadirkan saksi-saksi dipersidangan, Adapun seluruh bukti Tergugat I yang memiliki relevansi dengan perkara *a quo* dan patut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti T1-1. (Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Maybank Rumah Syariah iB No. 006/MMQ/BGR/2017), bukti T1-2A (Surat Peringatan I tanggal 17 Januari 2019, yang dikeluarkan oleh PT. Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah), T1-2B (Surat Peringatan II tanggal 24 Januari 2019, yang dikeluarkan oleh PT. Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah), T1-2C (Surat Peringatan III tanggal 01 Februari 2019, yang dikeluarkan oleh PT. Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah), T1-3 (Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Piutang Nomor: 31 tanggal 23

Halaman 91 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2021 yang dibuat dihadapan Bayu Rushadian Utama, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang), T1-4 ( Surat Pemberitahuan mengenai pengalihan piutang atas nama Penggugat kepada Turut Tergugat I Nomor: S.2021.0743/DIR RISK MGMT-MORTCOL tanggal 23 Maret 2021) yang dikeluarkan oleh PT. Mayban Indonesia Tbk, T1-5 (bukti tanda terima pengiriman surat peringatan I sampai dengan III ) telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta otentik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bahwa bukti (T1.5) meskipun merupakan copy dari copy dan tidak ditunjukkan aslinya sedangkan kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya seperti yang diatur dalam Pasal 1888 KUH Perdata, namun oleh karena bukti (T1.5) tersebut ternyata diakui dan tidak dibantah oleh Penggugat, maka Majelis Hakim mengkuafisirnya sebagai pengakuan di depan hakim yang merupakan bukti yang sempurna (vide: Pasal 176 HIR). Oleh karenanya bukti (T1.1 dan T1.5) membuktikan bahwa telah terjadi komunikasi secara elektronik antara Penggugat sebagai nasabah dengan Tergugat I sebagai Bank (Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah);

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat (T III.1 T III.2) dan tidak mengajukan alat bukti lainnya selain bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa bukti T III-1 berupa (Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1644/32/2022 tanggal 20 Oktober 2022, atas nama Awan Prasetya, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bogor), bukti T III-2 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1245 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor), telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai Akta Outentik terkait pelaksanaan lelang dimana Tergugat III sebagai pemenang lelang, maka Majelis mengkuafisirnya sebagai bukti yang sempurna, membuktikan bahwa telah dilakukan serangkaian kegiatan oleh PT. Nuansa Pesona Asri (Turut Tergugat III) kepada Istri Penggugat (Nyonya Rifka Fadilah) dengan cara jual kemudian dialihkan kepada PT. Trinita Menara Cipta (Turut Tergugat I) dengan cara

Halaman 92 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cessie/pengalihan piutang, dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru selanjutnya untuk terlaksananya lelang atas sebidang tanah seluas 135 M2 berikut bangunan diatasnya sesuai SHGB Nomor 1245/Sentul Kidul atas nama Nyonya Rifka Fadilah (istri Penggugat) yang terletak di Perum Mutiara Sentul xxxxxxxx xxx xxxxxx dengan alamat Jl. Alternatif Sentul Baru No.88 Cibinong- Bogor, L.B/L.T: 69 M2/139 M2 Type Caladium, Blok FB No. 23, Kelurahan Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi xxxx xxxxx dan TERGUGAT 3 (Tergugat III) sebagai pemenang dalam lelang tersebut;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat (TT.II.1, TT.II.2, TT.II.3, TT.II.4, TT.II.5, TT.II.6, TT.II.7, TT.II.8, 9, TT.II.10, TT.II.11, TT.II.12, TT.II.13, TT.II.14 dan TT.II.15) dan tidak mengajukan alat bukti lainnya selain bukti surat-surat tersebut;

Menimbang, bahwa bukti TT.II.1 berupa Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan dari Tergugat II (Awan Prasetya) Nomor:001/TS/VI/2022 tanggal 15 Juni 2022, terbukti bahwa pelaksanaan pelelangan terhadap obyek sengketa *a quo* oleh KPKNL Bogor (Turut Tergugat II) didasarkan atas surat permohonan lelang dari Tergugat II dan bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta otentik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti TT.II.2 berupa Surat Pernyataan Nomor: 003/TS/VI/2022 tanggal 15 Juni 2022 Tergugat II (Awan Prasetya), terbukti bahwa Tegugat II bertanggungjawab atas segala gugatan dan tuntutan yang ditujukan kepada Turut Tergugat II sebagai akibat pelelangan atas obyek sengketa dan bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta otentik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti TT.II.3 berupa Surat Pernyataan Harga Limit dari Tergugat II, Nomor: 004/TS/VI/2022 tanggal 15 Juni 2022 dari Tergugat II (Awan Prasetya), terbukti bahwa nilai limit penjualan lelang tersebut ditetapkan oleh Tegugat II dan bukti tersebut telah memenuhi syarat formil

Halaman 93 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan materiil sebagai akta otentik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti TT.II.4 berupa Surat Keterangan Rincian Hutang Nasabah/Penggugat dari Tergugat II (Awan Prasetya) Nomor: 006/TS/VI/2022 tanggal 15 Juni 2022, terbukti bahwa Tergugat II telah menyampaikan kewajiban hutang debitur sebesar Rp.307.001.489,86 dan bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta otentik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti TT.II.5 berupa Surat Penetapan Jadwal Lelang dari Turut Tergugat II kepada Tergugat II (Awan Prasetya) Nomor: S-3046/KNL.0803/2022 tanggal 28 Juli 2022, terbukti bahwa Tergugat II telah sesuai dengan persyaratan lelang eksekusi Hak Tanggungan maka Turut Tergugat II berkewajiban untuk menetapkan tanggal dan hari pelaksanaan lelang dan bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta otentik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti TT.II.6 berupa Surat Pemberitahuan Lelang Tergugat II (Awan Prasetya) kepada Penggugat tanggal 24 Agustus 2022, terbukti bahwa Tergugat II telah memberitahukan secara resmi kepada debitur terkait akan adanya rencana pelaksanaan lelang eksekusi atas obyek gugatan dan bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta otentik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti TT.II.7 berupa Pengumuman pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian "Radar Bogor" yang terbit pada tanggal 11 Agustus 2022 sebagai pengumuman lelang pertama, terbukti bahwa Tergugat II telah mengumumkan kepada khalayak ramai guna memenuhi asa publisitas bertujuan untuk mengumpulkan peminat serta memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang keberatan atas pelaksanaan lelang tersebut dan bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil

Halaman 94 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai akta otentik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti TT.II.8 berupa Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian "Radar Bogor" yang terbit pada tanggal 26 Agustus 2022 sebagai pengumuman lelang kedua, terbukti bahwa Tergugat II telah mengumumkan kepada khalayak ramai guna memenuhi asa publisitas bertujuan untuk mengumpulkan peminat serta memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang keberatan atas pelaksanaan lelang tersebut dan bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta otentik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti TT.II.9 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Nomor: 186209/2022 tanggal 03 Agustus 2022, terbukti bahwa Tergugat II sebagai pemohon lelang (penjual) telah memenuhi salah satu persyaratan lelang yaitu adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta otentik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti TT.II.10 berupa Risalah Lelang Nomor: 1644/32/2022, terbukti bahwa pelaksanaan lelang okeyek sengketa *a quo* telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilaksanakan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dan telah dicantumkan dala risalah lelang dan atas obyek sengketa dalam pelaksanaan lelang tanggal 09 September 2022 laku terjual sehingga terhadap okeyek tersebut tidak serta merta telah beralih kepemilikannya dari pemilik semula kepada pemilik baru dan bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta otentik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa dari seluruh alat bukti surat yang diajukan KPKNL Bogor (Turut Tergugat II), Majelis Hakim memilahnya menjadi dua kategori, yakni bukti surat yang memiliki relevansi dengan gugatan *a quo* dan bukti

Halaman 95 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat yang tidak memiliki relevansi dengan perkara *a quo*. Majelis Hakim menilai bahwa bukti-bukti surat yang tidak memiliki relevansi dengan perkara *a quo* dan oleh karenanya patut dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan lebih lanjut adalah bukti TT.II.11, TT.II.12, TT.II.13, TT.II.14, dan TT.II.15;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat TT.III-1 dan tidak menghadirkan saksi-saksi dipersidangan, Adapun terhadap bukti tersebut yang memiliki relevansi dengan perkara *a quo* dan patut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti TT.III-1 berupa fotokopi Akta Jual Beli (AJB) Nomor:564/2018, terbukti bahwa pernah terjadi jual beli antara Turut Tergugat III (PT. Nuansa Pesona Asri dengan Nyonya Rifka Fadilah (istri Penggugat) berupa rumah tempat tinggal terletak di sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di Mutiara Sentul The Nature FB 23 Kel. Sentul Kec. Babakan Kab. Bogor, dan bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta otentik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan oleh Penggugat dalam gugatannya yaitu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang **pertama** adalah berdasarkan posita angka 1 dan 9 yaitu Penggugat (PENGGUGAT) membeli sebuah rumah di Mutiara Sentul xxxxxxxx xxx xxxxxx Blok FB No.23 Sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli No.038/PPJB/MS-TN/2017, Dengan harga Rp.945.800.000. Uang Muka Rp.695.800.00 telah di terima Turut Tergugat III (PT. Nuansa Pesona Asri) pada tanggal 1 Februari 2017 dan sisanya sebesar Rp. 250.000.000 di cover melalui Tergugat I (PT. Bank Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah) pada tanggal 31 Juli 2017 kemudian Dalam Perjanjian pengikatan jual beli No.038/PPJB/MS-TN/2017 tertulis jelas dalam pasal 2 ayat 1 bahwa Penggugat telah membayar Rp.44.480.000 untuk biaya-biaya Akta Jual Beli, Balik Nama Sertifikat dan BPHTB, Bahwa Tergugat I yang menyebut berbadan hukum syariah tetapi dalam praktek dari akad Syariah tidak

Halaman 96 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjalankan proses syariah dengan baik, dimana **berdasarkan AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH MAYBANK RUMAH SYARIAH iB Nomor:006/MMQ/BGR/2017** pasal 18.2.2 Tersirat jika terjadi perselisihan akad dan segala akibatnya maka para pihak memilih musyawarah di panitera pengadilan setempat. Tetapi malah mengalihkan kepada Tergugat II (Awan Prasetya). Untuk selanjutnya Tergugat II mengalihkan kepada Tergugat III (TERGUGAT 3 melalui Turut Tergugat II (KPKNL Bogor), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I membantah dengan alasan oleh karena Penggugat telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) terhadap kewajibannya dengan Tergugat I tunggakan tersebut sudah dilakukan Penggugat sejak bulan Desember 2018, sehingga Tergugat I memberikan beberapa peringatan kepada Penggugat sebagaimana (bukti TI-2A., TI-2B dan TI-2C) karena kelalaian Penggugat dalam melakukan pembayaran kewajibannya kepada Tergugat I, sehingga atas kelalaian tersebut akibatnya Penggugat harus menerima segala resiko yang telah disepakati berdasarkan Akad No.006/MMQ/BGR/2017 sehingga Tergugat I telah mengalihkan Piutangnya kepada Turut Tergugat I (PT.Trinita Menara Cipta karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I dan sebagaimana telah disepakati dan mengacu pada ketentuan Pasal 19.3 Akad No.006/MMQ/BGR/2017 yang berbunyi sebagai berikut:

*"Akad ini berlaku dan mengikat Para Pihak serta pengganti hak dan/atau penerus hak dan/atau penerima pengalihan hak dari Para Pihak. Nasabah setuju dan dengan ini memberikan kuasa kepada Bank untuk sewaktu-waktu menjual, mengalihkan, menjaminkan / dengan cara apapun memindahkan piutang/tagihan-tagihan Bank kepada Nasabah kepada kantor cabang lain di dalam dan di luar negeri, subsidiary company dari Bank, Bank Indonesia maupun otoritas yang berwenang atau kepada pihak ketiga lainnya dengan siapa Bank akan membuat perjanjian subrogasi, cessie, joint financing atau perjanjian Kerjasama lain, berikut semua hak, kekuasaan-kekuasaan dan jaminan-jaminan yang ada pada Bank berdasarkan*

Halaman 97 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### 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)





*akad ini atau perjanjian jaminan dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik oleh Bank”*

Disamping itu Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat terkait pengalihan hutang kepada pihak lain sebagaimana bukti (TI.3 dan TI.4) dan pemberitahuan tersebut disampaikan kepada alamat Penggugat di Pesona Khayangan Mungil Blok No.3 RT/RW:002/029, xxxxxxxx xxxxxxxx, xxxxxxxx xxxxxxxx xxxx xxxxx, ini membuktikan bahwa sejak Akad No. 006/MMQ/BGR/2017 yang sudah ditandatangani sampai dengan diajukannya gugatan oleh Penggugat, Tergugat I telah mengirim surat ke alamat dimana Penggugat berdomisili seperti dalam akad sebagaimana bukti (TI.5),

Menimbang, bahwa terhadap bukti (P.7 dan P.8) yang diajukan oleh Pengugat seharusnya Penggugat menyadari segala resiko dan konsekuensi yang harus diterima apabila melakukan cidera janji (wanprestasi) terhadap pembayaran kewajiban kepada Tergugat I yang secara nyata telah dituangkan dalam Akad No. 006/MMQ/BGR/2017. dimana akibat tidak adanya itikad baik dari Penggugat untuk melaksanakan pembayaran kewajibannya, maka Tergugat I melakukan pengalihan piutang dengan cessie dan melakukan pemberitahuan adanya pengalihan piutang tersebut kepada Penggugat dan mengenai bukti (P.7 dan P.8) sangat berkaitan dengan bukti Tergugat I berupa (TI.3, TI.4 dan TI.5), maka Majelis mengkuafilisirnya sebagai pengakuan di depan hakim yang merupakan bukti yang sempurna (vide: Pasal 176 HIR). Oleh karenanya bukti (TI.3, TI.4 dan TI.5) membuktikan bahwa telah dilakukan pemberitahuan rencana pengalihan piutang yang dikeluarkan oleh Tergugat I untuk Penggugat dan atas pemberitahuan tersebut Penggugat telah mengetahuinya;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan Penggugat masing-masing bernama **SAKSI 1** dan **SAKSI 2** dari keterangan para saksi tersebut bahwa pada dasarnya tidak ada yang mengetahui secara pasti mengenai proses permasalahan yang dialami oleh Penggugat dan hanya mengetahui setelah adanya gugatan yang didaftarkan oleh Penggugat ke Pengadilan Agama dan dalam keterangan para saksi tidak tahu pasti kenapa Tergugat I mengalihkan Piutang atas nama Penggugat kepada Turut Tergugat I (selaku





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli) berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Piutang Nomor 31 tanggal 23 Maret 2021 yang dibuat dihadapan BAYU RUSHADIAN HUTAMA, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Tangerang (Vide Bukti TI-3, TI-4), dalam peralihan tersebut Tergugat I hanya mengalihkan porsi kepemilikan Tergugat I pada obyek jaminan yaitu sebesar Rp.229.155.360,29 (dua ratus dua puluh sembilan juta seratus lima puluh lima ribu tiga ratus enam puluh rupiah koma dua puluh sembilan sen), yang seharusnya jika dilihat pada Surat No.S.2021.0743/DIR RISK MGMT-MORTCOL Tanggal 23 Maret 2021 Perihal Surat Pemberitahuan (Vide Bukti TI-4);

Menimbang, bahwa dalam konteks hukum perdata Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, Perbuatan Melawan Hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum/adanya kesalahan, dan membawa kerugian kepada orang lain/adanya sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas akad yang dilakukan oleh pihak Tergugat dengan Penggugat telah sesuai prosedur berdasarkan Akad Nomor: 006/MMQ/BGR/2017 yang telah disepakati bersama sesuai bukti (TI.1 dan P.7) sedangkan para saksi yang hadirkan oleh Penggugat secara pasti tidak mengetahui proses mengenai penyebab pengalihan piutang melalui cessie dari Tergugat I kepada Turut Tergugat I karena adanya cidera janji (*wanprestasi*) yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat I, para saksi hanya mengetahui setelah mendapat penjelasan dari Penggugat dimana Penggugat ingin melunasi kekurangannya tetapi tagihannya membengkak karena ternyata di PT. Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah ada ribanya sehingga akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah Maybank Indonesia iB Nomor: 006/MMQ/BGR/2017 mengandung unsur riba, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan oleh Penggugat dalam gugatannya yang **kedua** adalah berdasarkan petitum pada angka 2

Halaman 99 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan sertifikat hak guna bangunan No.1245 dengan luas tanah 132 M2 yang beralamat di Mutiara Sentul The Nature FB 23 Kel. Sentul Kec. Babakan Kab. Bogor" Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan Penggugat masing-masing bernama **SAKSI 1** dan **SAKSI 2** dari keterangan para saksi tersebut bahwa pada dasarnya tidak ada yang mengetahui secara pasti mengenai proses permasalahan yang dialami oleh Penggugat dan saksi-saksi Penggugat tidak membantah bahwa proses lelang yang dijalani melanggar aturan dan menjalankan lelang sesuai prosedur yang dilakukan oleh Tergugat II sedangkan Tergugat III mengikuti proses lelang sesuai dengan prosedur lelang, tidak ada kekurangan data, Hal ini membuktikan bahwa Tergugat III Sebagai pemenang lelang;

Menimbang, bahwa bukti TIII-1 (fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1644/32/2022 tanggal 20 Oktober 2022, atas nama Awan Prasetya, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bogor), bukti TIII-2 (Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1245 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, bukti-bukti tersebut merupakan copy dari copy dan tidak ditunjukkan aslinya sedangkan kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan terletak pada akta aslinya seperti yang diatur dalam Pasal 1888 KUH Perdata, namun oleh karena bukti (TIII-1 dan TIII-2) tersebut ternyata diakui dan tidak dibantah oleh Penggugat dan Turut Tergugat II, maka Majelis mengkualifikasinya sebagai bukti Akta Pernyataan Sepihak yang merupakan bukti yang sempurna. Oleh karenanya bukti (TIII-1 dan TIII-2) membuktikan bahwa telah dilakukan serangkaian kegiatan yang diperlukan untuk terlaksananya lelang atas sebidang tanah berikut segala sesuatu di atasnya, SHGB No. 1245/Sentul atas nama Nyonya Rifka Fadilah dengan luas tanah 135 M2 terletak di Perum Mutiara Sentul PRM Blok FB No.23 Kelurahan Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor Propinsi xxxx xxxxx degan nilai limit Rp.693.000.000,00 (enam ratus sembilan puluh tiga juta rupiah), sesuai Pasal 165 HIR jo. Pasal 1870 KUH Perdata, membuktikan bahwa telah terjadi kesepakatan akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah Maybank

Halaman **100** dari **120** halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumah Syariah iB Nomor 006/MMQ/BGR/2017 tanggal 31 Juli 2017 *juncto* Akta Jual Beli dan Pengalihan Piutang Nomor 31 tanggal 23 Maret 2021 *juncto* Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 62 tanggal 30 Juli 2021 *juncto* Perjanjian Pengalihan (Cessie) piutang Nomor 63 tanggal 30 Juli 2021, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3980/2019 tanggal 12 Maret 2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 06/2019 tanggal 16 Januari 2019 atas permintaan Awan Prasetya (Tergugat II) dan telah dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan tersebut oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti (TT.II.11, TT.II.12, TT.II.13) membuktikan bahwa akta pemberian hak tanggungan Nomor 06/2019 tanggal 16 Januari 2019 telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan telah sesuai dengan Pasal 13 Undang-Undang Hak tanggungan sehingga objek perkara telah terikat secara sempurna dengan hak tanggungan dan membuktikan dan menunjukan bahwa objek dilelang berupa sebidang tanah berikut segala sesuatu di atasnya, SHGB No. 1245/Sentul atas nama Nyonya Rifka Fadilah dengan luas tanah 135 M2 terletak di Perum Mutiara Sentul PRM Blok FB No.23 Kelurahan Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor Propinsi xxxx xxxxx merupakan jaminan kredit yang telah dibebani Hak Tanggungan peringkat I oleh Tergugat I (PT. Bank Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti (TT.II.14, TT.II.15) membuktikan bahwa sudah terjadi peralihan hak antara (PT. Bank Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah) dengan pihak ketiga dalam bentuk perjanjian jual beli dan pengalihan hutang dengan Nomor 31 tanggal 23 Maret 2021 dan Nomor 62 tanggal 30 Juli 2021, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat mendalilkan pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan sertifikat hak guna bangunan No.1245 dengan luas tanah 132 M2 telah terbantahkan dengan bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat II berupa (TT.II.11, TT.II.12, TT.II.13, TT.II.14 dan TT.II.15) dan sesuai bukti TIII. 1 berupa Sertifikat HGB No.1245 sudah atasnama TERGUGAT 3 (Tergugat III) berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1644/32/2022 tanggal 09/09/2022 yang dibuat oleh Ikah Mudrikah Nasution, SH. Selaku pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor, sehingga Penggugat tidak mempunyai

Halaman **101** dari **120** halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### 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

atas sebidang tanah dan bangunan sertifikat hak guna bangunan No.1245 dengan luas tanah 132 M2 tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat dalil petitum angka 5 “Menyatakan lelang yang akan dilakukan Tergugat II melalui Turut Tergugat II tidak sah dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat” Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Turut Tergugat II telah membantah bahwa petitum angka 5 yaitu **Menyatakan lelang yang akan dilakukan Tergugat II melalui Turut Tergugat II tidak sah** terjadi kerancuan dan ketidakjelasan padahal kenyataannya berdasarkan bukti TIII. 1 berupa Sertifikat HGB No.1245 sudah atasnama TERGUGAT 3 (Tergugat III) berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1644/32/2022 tanggal 09/09/2022 yang dibuat oleh Ikah Mudrikah Nasution, SH. Selaku pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor proses lelang telah selesai dan telah diketahui pemenang lelang yaitu TERGUGAT 3 (Tergugat III) namun dalam gugatan perkara *a quo* baru diajukan oleh Penggugat disebabkan Tergugat III adalah pemenang lelang, maka Tergugat III adalah pemilik atas asset tersebut, Tergugat III sebagai pemenang lelang adalah pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh Undang-Undang, dalam SEMA No. 4 tahun 2016 ditentukan syarat-syarat untuk dapat disebut sebagai pembeli beritikad baik berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata, yaitu : Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu: Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997), atau Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat sebagaimana bukti (TIII.1 dan TIII.2);

Menimbang, bahwa setelah proses lelang tersebut dimenangkan oleh Tergugat III, Tergugat III menggunakan pihak Legal/ Kuasa Hukum yaitu ARJ Law Office untuk membantu penyelesaian proses pengosongan, Tergugat III

Halaman 102 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### 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

memakai jasa ARJ Law Office setelah mendapatkan info dari rekannya mengenai dalam hal selama ini telah menjadi kuasa Awan Prasetya sebagai Pihak Kreditur mengurus asset ini dari awal dan telah mengerti memahami karakter debitur dalam hal ini Penggugat sendiri, pihak kuasa Tergugat III melayangkan Somasi Pertama kepada Penggugat pada tanggal 12 Mei 2023, pada saat Pihak kuasa Tergugat II melayangkan somasi, Pihak Kuasa Tergugat III selalu datang ke Penggugat bertemu untuk membicarakan penyelesaian kewajiban tersebut, akan tetapi Penggugat tidak punya itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dan selalu mengulur-ulur waktu tanpa ada penyelesaian sebagaimana bukti (P-8, TI.2A, TI.2B dan TI.2C);

Menimbang, bahwa oleh karena proses lelang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya pelaksanaan lelang beserta Risalah Lelang Nomor 1644/32/2022 tanggal 9 September 2022 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (Pasal 25 PMK 213/2020 dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan cetakan 2007 disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan), dengan demikian, gugatan Penggugat yang meminta lelang dibatalkan adalah hal yang tidak mungkin dilakukan karena Tergugat III telah memenangkan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat III sesuai proses yang sesuai dengan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat TT.II-1 sampai dengan TT.II-15 dan tidak mengajukan alat bukti lainnya selain bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti TT.II-1 sampai dengan TT.II-15 sebagaimana selengkapnya terdapat dalam duduk perkara, Majelis Hakim memberikan pertimbangan yang sama ketika menilai bukti TT.II-1 sampai dengan TT.II-15 karena alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini sama baik dari segi kuantitas maupun kualitasnya dengan demikian bahwa keseluruhan tindakan terkait pelelangan yang dilakukan Turut Tergugat II (KPKNL Bogor) terhadap Obyek milik Penggugat berupa sebidang tanah seluas 135 M2 berikut bangunan diatasnya sesuai

Halaman 103 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### 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

SHGB Nomor: 1245/Sentul Kidul atas nama Nyonya Rifka Fadilah yang terletak di Perum Mutiara Sentul PRM Blok FB No,2, Kelurahan Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi xxxx xxxxx. (Selanjutnya disebut **Obyek Lelang**), sebagaimana yang dimohonkan oleh Awan Prasetya Pimpinan PT. Protindo Mitra Muda Selaras. Penerima Pengalihan Piutang sesuai akta jual beli/dan pengalihan Piutang No.31 tanggal 23 Maret 2023 pada prinsipnya sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK Lelang**);

## Fakta Hukum

Menimbang, bahwa berdasarkan analisis bukti-bukti yang diajukan para pihak, ditemukan fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat (PENGGUGAT) dan Tergugat I (PT. Bank Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah) yang diwakili oleh Surya Ningsih Sinaga dan Rahmat Hariyanto mengadakan akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah Maybank Rumah Syariah iB Nomor 006/MMQ/BGR/2017 tanggal 31 Juli 2017, atas 1 (satu) unit rumah di Mutiara Sentul xxxxxxxx xxx xxxxxx Blok FB No. 23 Sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli No.038/PPJB/MS-TN/2017, Dengan harga Rp.945.800.000. Uang Muka Rp.695.800.00 telah di terima Turut Tergugat III pada tanggal 1 Februari 2017 dan sisanya sebesar Rp. 250.000.000 di cover melalui Tergugat I pada tanggal 31 Juli 2017,
2. Sebidang tanah seluas 135 M2 berikut bangunan diatasnya sesuai SHGB Nomor 1245/Sentul Kidul atas nama Nyonya Rifka Fadilah (istri Penggugat) yang terletak di Perum Mutiara Sentul PRM Blok FB No,2, Kelurahan Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi xxxx xxxxx tersebut di atas telah dibebani/diletakkan hak tanggungan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 06/2019 tanggal 16 Januari 2019 dengan PT.

Halaman 104 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank Maybank Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah Kantor Cabang Bogor beralamat di Jl. Suryakencana Nomor 231 Bogor sebagai Pemegang Hak Tanggungan;

3. Bahwa sejak bulan Desember 2018, Penggugat mulai menunjukkan itikad tidak baik yakni tidak melaksanakan kewajiban pembayaran Ujrah Sewa Obyek MMQ kepada Tergugat I sebagaimana disepakati, sehingga Nasabah telah dikategorikan sebagai telah melakukan *wanprestasi*;

4. Bahwa Tergugat I telah memberikan peringatan kepada Pengugat beberapa kali sebagaimana yang telah dijabarkan pada III angka 2 Eksepsi Gugatan a *quo* yaitu Tergugat I telah mengingatkan Penggugat selaku Nasabah agar memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan dengan mengirimkan Surat Tanggal 17 Januari 2019 Perihal Surat Peringatan I, Surat Tanggal 24 Januari 2019 Perihal Surat Peringatan II dan Surat Tanggal 01 Februari 2019 Perihal Surat Peringatan III Namun Penggugat tetap tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati;

5. Bahwa faktanya meski telah diingatkan berulang kali melalui surat, Penggugat tetap tidak memenuhi prestasinya untuk melakukan pembayaran angsuran sebagaimana telah diperjanjikan;

6. Bahwa atas kelalaian tersebut akibatnya Penggugat harus menerima segala resiko yang telah disepakati berdasarkan Akad No.006/MMQ/BGR/2017 sehingga Tergugat I telah mengalihkan Piutangnya kepada Turut Tergugat I (PT.Trinita Menara Cipta karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I dan sebagaimana telah disepakati dan mengacu pada ketentuan Pasal 19.3 Akad No.006/MMQ/BGR/2017

7. Bahwa Tergugat II telah mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas Sebidang tanah seluas 135 M2 berikut bangunan diatasnya sesuai SHGB Nomor 1245/Sentul Kidul atas nama Nyonya Rifka Fadilah (istri Penggugat) yang terletak di Perum Mutiara Sentul PRM Blok FB No,2, Kelurahan Sentul, Kecamatan

Halaman 105 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### 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)



Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi xxxx xxxxx;

8. Bahwa Tergugat II memohonkan kepada Turut Tergugat II (KPKNL Bogor) untuk menjalankan lelang sesuai prosedur yang dilakukan dengan atas permintaannya, proses lelang sesuai dengan prosedur lelang, tidak ada kekurangan data, telah dilakukan pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1245/Sentul atas nama Nyonya Rifka Fadilah dengan luas tanah 135 (seratus tiga puluh lima meter) persegi atas nama Anah Hasanah sebanyak dua kali yaitu pada tanggal 24 Agustus 2022 dan 26 Agustus 2022 sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 1644/32/2022; Hal ini membuktikan bahwa Tergugat III Sebagai pemenang lelang;

#### **Pertimbangan Petitum Demi Petitum**

Menimbang, bahwa berdasarkan petitum Penggugat dan fakta hukum tersebut di atas, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

#### **Petitum Tentang Perbuatan Melawan Hukum**

Menimbang, bahwa perihal petitum angka 4 yang berisi tuntutan agar Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menegaskan bahwa "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Bahwa Majelis akan mempertimbangkan apakah tindakan Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat III yang melakukan lelang atas agunan akibat adanya Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah yang dilakukan Penggugat dan Tergugat I termasuk dalam kategori melanggar hukum dan oleh karenanya menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

*Halaman 106 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat III dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan dalil-dalil yang pada pokoknya adalah karena: **1)** Tergugat I (PT. Bank Maybank Tbk Unit Usaha Syariah) melakukan pengalihan piutang kepada Tergugat II kemudian Tergugat II mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat II (KPKNL Bogor) yang kemudian ditindaklanjuti oleh Turut Tergugat II dengan mengeluarkan Surat Penetapan Lelang Nomor S-3046/KNL.0803/2022 tanggal 28 Juli 2022 yang pelaksanaan lelangnya akan dilakukan pada tanggal 09 September 2022 terhadap objek Sebidang tanah seluas 135 M2 berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB Nomor 1245/Sentul Kidul atas nama Nyonya Rifka Fadilah (istri Penggugat) yang terletak di Perum Mutiara Sentul PRM Blok FB No,2, Kelurahan Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi xxxx xxxxx; **2)** Turut Tergugat I telah mengirimkan Surat Peringatan/Teguran kepada Penggugat dengan patut dan layak; **3)** Turut Tergugat II tidak melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang karena telah terpenuhinya dokumen yang menjadi syarat lelang, yakni dokumen surat peringatan dan berita acara musyawarah;

Bahwa untuk menilai apakah tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II dengan mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum atau tidak, harus dilihat latar belakang atau alasan yang menjadi dasar bagi Tergugat II untuk mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat II Sesuai dengan Fakta Hukum angka 1 dan 4, Penggugat dan Tergugat I terikat dalam sebuah perjanjian yang berbentuk Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Maybank Rumah Syariah iB Nomor: 006/MMQ/BGR/2017 dan merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, sehingga bagi Penggugat dan Tergugat I berlaku Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Oleh karena itu, Penggugat dan Tergugat I terikat untuk mentaati seluruh isi perjanjian, pasal demi pasal dan klausul demi klausul, dalam akad yang telah dibuatnya tanpa terkecuali.

Halaman **107** dari **120** halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemahaman terhadap isi ketentuan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Maybank Rumah Syariah iB Nomor: 006/MMQ/BGR/2017 tidak boleh diambil secara parsial, satu atau beberapa pasal saja, tetapi harus seluruh isi pasal dalam perjanjian tersebut;

Bahwa meskipun dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Maybank Rumah Syariah iB Nomor: 006/MMQ/BGR/2017 disebutkan beberapa pasal yang dijadikan dalil oleh Penggugat, seperti tentang: **1)** Definisi musyarakah atau syirkah yang salah satunya menggariskan bahwa pembagian keuntungan berdasarkan nisbah bagi hasil yang telah disepakati sebelumnya dan kerugian ditanggung Bank (Tergugat I) dan Nasabah (Penggugat) berdasarkan bagian dana atau modal musyarakah; **2)** Tujuan pembiayaan dari Bank kepada Nasabah adalah untuk tambahan modal kerja koperasi untuk disalurkan kembali pada anggota koperasi; dan **3)** Para pihak sepakat menunjuk Nasabah sebagai pengelola usaha Kerjasama yang dibiayai oleh modal musyarakah; Akan tetapi ada sejumlah pasal lain dalam Akad Perjanjian Musyarakah tersebut juga yang harus ditaati kedua belah pihak. Misalnya, Pasal 14 ayat (14.1.1) Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Maybank Rumah Syariah iB Nomor 006/MMQ/BGR/2017 “menyatakan lalai melaksanakan kewajiban atau melanggar ketentuan akad, perjanjian jaminan dan/atau perjanjian lainnya sehubungan dengan pelaksanaan akad termasuk namun tidak terbatas pada nasabah tidak atau lalai membayar lunas kewajiban (yang sudah jatuh tempo) kepada Bank baik berupa jumlah pengembalian porsi kepemilikan Bank maupun bagian realisasi bagi hasil yang menjadi hak Bank sesuai dengan nisbah bagi hasil yang diatur dalam akad” sehingga jika terjadi atau timbul sakah satu hal atau peristiwa yang ditetapkan dibawah ini, maka hal atau peristiwa tersebut akan merupakan kelalaian/pelanggaran dalam Akad ini yaitu ayat (14.1.2) tidak melaksanakan janji membeli, (14.1.3) Pengakhiran/Pemutusan Ijarah sebelum jangka waktu berakhir, (14.1.4) Kelalaian/Pelanggaran dalam transaksi ijarah, (14.1.5) Penyitaan, (14.1.6) Pernyataan tidak benar, (14.1.7) Permohonan Kepailitan, (14.1.8) Kelalaian Dalam Perjanjian lain, (14.1.9) Dibawah Pengampunan atau menjadi tidak cakap Hukum, (14.1.10)

Halaman 108 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyimpangan Tujuan Penggunaan Fasilitas Pembiayaan Musyarakah Muatanaqisah, dengan demikian bahwa Nasabah yang tidak melaksanakan kewajiban pengembalian/pelunasan kewajiban tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran yang telah disepakati para pihak dianggap telah wanorestasi/ciderai janji;

Bahwa sesuai Fakta Hukum pada petitum angka 8, Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Maybank Rumah Syariah iB Nomor 006/MMG/BGR/2017 yang diberikan oleh Tergugat I (PT. Bank Maybank Tbk Unit Usaha Syariah) kepada Penggugat (PENGUGAT) berupa Sebidang tanah seluas 135 M2 berikut bangunan di atasnya sesuai SHGB Nomor 1245/Sentul Kidul atas nama Nyonya Rifka Fadilah (istri Penggugat) yang terletak di Perum Mutiara Sentul PRM Blok FB No,2, Kelurahan Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi xxxx xxxxx telah dibebani/diletakkan hak tanggungan sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3980/2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 06/2019 tanggal 16 Januari 2019 dengan PT. Bank Maybank Tbk Unit Usaha Syariah kantor layanan Syariah Cabang Bogor sebagai Pemegang Hak Tanggungan. Dengan fakta hukum adanya Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan itu berarti secara hukum Penggugat dan Tergugat I bersama-sama menundukkan diri dan terikat secara dengan regulasi yang mengatur Akta Pemberian Hak Tanggungan, yakni Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Pasal 14 ayat (2) UUHT menegaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dan Pasal 14 ayat (3) UUHT selanjutnya menggariskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;

Menimbang, bahwa Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk

Halaman 109 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### 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

menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dengan diajukannya permohonan lelang atas agunan dari Tergugat I kepada Tergugat II dan dilanjutkan kepada Turut Tergugat II (KPKNL Bogor) berarti menurut Tergugat I dalam jawabanya, Penggugat (Nasabah/PENGUGAT) dinyatakan cidera janji (wanprestasi). Yang harus dibuktikan adalah apakah memang benar Penggugat cidera janji (wanprestasi)? Berdasarkan yang telah telah disepakati dan mengacu pada ketentuan Pasal 19.3 Akad Pembiayaan Musyarakah Mautanaqisah No.006/MMQ/BGR/2017;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan tentang prosedur pengiriman Surat Peringatan/Teguran dari Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I/ PT. Bank Maybank Tbk Unit Usaha Syariah kantor layanan Syariah Cabang Bogor) kepada Penggugat sebelum terjadinya pelelangan. Tidak ada aturan yang secara eksplisit dalam undang-undang yang menegaskan adanya kewajiban memberikan surat peringatan/teguran sebanyak 3 (tiga) kali yang dikirim oleh Bank kepada Nasabah ketika Bank hendak mengajukan permohonan lelang eksekusi atas hak tanggungan karena Nasabah wanprestasi sebagaimana bukti (TI.2A, TI.2B dan TI.2C). terkait kepatutan dan kelayakan surat peringatan/teguran dengan mengutip pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 10/PUU-XIX/2021. Menurut Majelis Hakim, pertimbangan hukum dalam sebuah putusan, termasuk Putusan Mahkamah Konstitusi, bukanlah sebuah norma hukum. Norma hukum dalam sebuah putusan terkandung dalam amar putusannya. Oleh karena bukan sebuah norma hukum, maka pertimbangan hukum sebuah putusan itu tidak mempunyai daya mengikat yang harus diikuti (*binding*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang karena tidak terpenuhinya dokumen yang menjadi syarat lelang, yakni dokumen surat peringatan dan berita acara musyawarah. Berdasarkan bukti

Halaman 110 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diajukan Tergugat I yaitu bukti (T1-1, T.1.2A, T.I.2B, T.I.2C, TI.3, TI.4 dan TI.5), bukti yang diajukan Tergugat III yaitu bukti (TIII.1 dan TIII.2), bukti yang diajukan Turut Tergugat II yaitu bukti (TT.II.11, TT.II.12, TT.II.13, TT.II.14 dan TT.II.15), bukti yang diajukan Turut Tergugat III yaitu berupa (TT.III-1) prosedur dan persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Tergugat I sesuai ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun bantahan dan sanggahan Penggugat tentang tidak diterimanya secara fisik tertulis Surat Peringatan 1 sampai dengan Surat Peringatan 3 dan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pada pertimbangan sebelumnya. Terkait dengan Penggugat belum pernah melihat dan menandatangani atau mendapatkansalinan HGB, Majelis Hakim menilai bahwa untuk menentukan apakah Penggugat belum pernah melihat dan menandatangani atau mendapatkan salinan HGB. Oleh karena prosedur dan persyaratan lelang sudah dipenuhi dan lelang eksekusi hak tanggungan sudah dilaksanakan, maka proses lelang tersebut tidak dapat dibatalkan sesuai ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Penggugat telah ternyata tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III ternyata terbukti tidak melakukan perbuatan yang melanggar hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata, maka gugatan Penggugat secara hukum harus ditolak;

### **Petitum Tentang Keabsahan Penetapan Lelang**

Menimbang, bahwa perihal petitum angka 5 yang berisi tuntutan tentang tidak sahnya Penetapan Lelang, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan tentang keabsahan Penetapan Lelang merupakan tuntutan turunan atas gugatan Perbuatan Melawan Hukum seperti pada petitum angka 5 sedangkan gugatan

*Halaman 111 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum ditolak oleh Majelis Hakim, maka petitum angka 5 tentang keabsahan Penetapan Lelang harus dinyatakan sah;

## **Dalam Rekonvensi**

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan gugatan Rekonvensi yang isi tuntutan nya masih berhubungan dengan pokok perkara dalam konvensi, maka sesuai ketentuan Pasal 132 HIR gugatan Tergugat I tersebut dapat diperiksa dan diadili;

Menimbang, bahwa apa yang sudah dipertimbangkan dalam Konvensi, mengenai hal-hal yang berkaitan, maka dianggap dipertimbangkan pula dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Tergugat I pada bagian Rekonvensi pada bagian ini menjadi Penggugat Rekonvensi, dan Penggugat pada bagian konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menyimpulkan bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan cedera janji (Wanprestasi) terhadap AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH MAYBANK RUMAH SYARIAH IB NO. 006/MMQ/BGR/2017 TANGGAL 31 JULI 2017.
2. Menyatakan pengalihan piutang dari Penggugat Rekonvensi (*da'in lama*) kepada Turut Tergugat I (*da'in baru*) sebagaimana PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGALIHAN PIUTANG tanggal 23 Maret 2021 antara PENGUGAT REKONVENSI selaku Penjual dengan Turut Tergugat I selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Bayu Rushadian Utama, S.H., M.Kn Notaris di Kota Tangerang adalah sah dan mengikat.
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi tunduk dan patuh terhadap PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGALIHAN PIUTANG

Halaman 112 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Maret 2021 antara Penggugat Rekonvensi selaku Penjual dengan Turut Tergugat I selaku Pembeli.

Menimbang, terhadap jawaban Penggugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi menanggapi dalam repliknya sebagai berikut:

1. Tergugat Rekonvensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Dalam gugatan rekonvensi kecuali yang diakui Tergugat Rekonvensi benar.
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi tidak memaknai akad pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah secara utuh. Dimana berdasarkan di dalam akad pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 006/MMQ/BGR/2017 di pasal 18.2.1 dan 18.2.2 ditegaskan bahwa jika terjadi perselisihan maka para pihak memilih domisili hukum yang tetap pada kantor panitera Pengadilan yang wewenangnya meliputi wilayah dimana salah satu fasilitas pembiayaan di sengkatakan
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi sudah berusaha menghubungi Penggugat Rekonvensi datang secara langsung datang ke kantor namun tidak ada yang bisa ditemui karena saat itu Pandemi sedang menjadi wabah di negeri ini, lalu Tergugat Rekonvensi mengirim surat melalui email dan berkirim surat melalui surat tercatat. (Bukti P.5 dan Bukti P.6).
4. Bahwa di Point 3 Penggugat Rekonvensi menyatakan mengirim Surat Peringatan kepada Tergugat Rekonvensi, namun tidak satupun surat-surat tersebut Tergugat Rekonvensi terima.
5. Bahwa Tergugat Rekonvensi hanya menerima surat dari PT. TRINITI MENARA CIPTA dan itupun sudah langsung di balas melalui kuasa Tergugat Rekonvensi yaitu YLBH INDONESIA TANPA RIBA (Bukti P.9)
6. Didalam Point 7 Penggugat Rekonvensi mengutip ayat alqur'an Surat Al Maidah ayat 1, namun Penggugat Rekonvensi sebagai wadah lembaga syariah tidak mematuhi syarat dan

Halaman 113 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### 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)



ketentuan untuk mendirikan lembaga Syariah, dimana disetiap lembaga syariah mempunyai kewajiban menempatkan DEWAN SYARIAH INDONESIA, sebagai wadah mediasi atau pengingat jika terjadi sengketa.

7. Bahwa sesuai (Bukti P.6) sejak tahun 2020 Tergugat Rekonvensi sudah menyatakan akan membayar sejumlah Rp.200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah ).

Menimbang, bahwa terhadap jawab menjawab terkait dengan gugatan rekonvensi antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa semula Tergugat Rekonvensi telah menerima fasilitas pembiayaan dari Penggugat Rekonvensi berdasarkan Akad No. 006/MMQ/BGR/2017 tanggal 31 Juli 2017 sebagaimana bukti (Bukti TI-1) kemudian pada proses akad tersebut Tergugat Rekonvensi telah menunggak pembayaran ujuh sewa obyek MMQ sehingga Penggugat Rekonvensi mengirimkan Surat Peringatan I tertanggal 17 Januari 2019, Surat Peringatan II tertanggal 24 Januari 2019 dan Surat Peringatan III tertanggal 01 Februari 2019 sebagaimana bukti Bukti TI-2.a, TI-2.b dan T-2.c), serta Bukti Tanda Terima Pengiriman Surat Peringatan I s.d III sebagaimana (Bukti TI-5), jika Tergugat Rekonvensi menyangkal menerima namun dalam somasi Replik yang disampaikan Penggugat dalam Konvensi (Tergugat Rekonvensi) pada tanggal 29 Januari 2024 disampaikan bahwa alamat Penggugat di Pesona Khayangan Mungil Blok O No. 3 RT/RW: 002/029 xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx Kota Depok pada halaman 1 replik begitu pula peringatan I untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Bapak/Ibu E+PENGGUGAT yang disampaikan/dikirim oleh PT.Trinita Menara Cipta tertanggal 20 April 2021 sebagaimana (Bukti P-8). Hal ini membuktikan bahwa sejak Akad No.006/MMQ/BGR/2017 yang ditandatangani sampai dengan diajukan gugatan oleh Penggugat dalam Konvensi (Tergugat Rekonvensi) alamat domisili tetap sama dan tidak berubah.

Halaman **114** dari **120** halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas kelalaian tersebut akibatnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus menerima segala resiko yang telah disepakati berdasarkan Akad No.006/MMQ/BGR/2017 sehingga Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengalihkan Piutangnya kepada Turut Tergugat I (PT.Trinita Menara Cipta) karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan sebagaimana telah disepakati dan mengacu pada ketentuan Pasal 19.3 Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Maybank Rumah Syariah iB Nomor: 006/MMQ/BGR/2017 dan Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Piutang Nomor 31 tanggal 23 Maret 2021 antara Penggugat Rekonvensi selaku Penjual dengan Turut Tergugat I selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Bayu Rushadian Utama, S.H., M.Kn Notaris di Kota Tangerang sebagaimana bukti (TI.3 dan TT.II.14);

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengalihkan Piutangnya kepada Turut Tergugat I (PT.Trinita Menara Cipta) upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah melalui *first way out* tidak bisa dilaksanakan karena itikad baik membayar tidak ada, maka Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi melakukan upaya penyelamatan pembiayaan dengan mekanisme *second way out* dengan berdasarkan Pasal 19 ayat 3 Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Maybank Rumah Syariah iB Nomor:006/MMQ/BGR/2017 sebagaimana disebutkan dalam Butir A.I.5 di atas yang pada intinya bahwa "Nasabah setuju dan memberi kuasa kepada Bank untuk sewaktu-waktu menjual, mengalihkan dengan cara apapun memindahkan piutang/tagihan-tagihan Bank kepada Nasabah kepada pihak ketiga lainnya;

Menimbang, bahwa setelah (PT.Trinita Menara Cipta) menerima pengalihan piutang dari Tergugat I selanjutnya pihak Turut Tergugat I (PT.Trinita Menara Cipta) telah mengadakan Perjanjian Jual Beli Piutang berdasarkan Nomor 62 tanggal 30 Juli 2021 kepada Tergugat II (Awan Prasetya) selanjutnya pihak Turut Tergugat I (PT.Trinita Menara Cipta) mengadakan Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 63 tanggal 30 Juli 2021

Halaman 115 dari 120 halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

#### 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

yang dibuat dihadapan Bayu Rushadian Utama, S.H., M.Kn Notaris di Kota Tangerang sebagaimana bukti (TT.II.15 dan TT.II.16) membuktikan bahwa telah terjadi prosesur pengalihan piutang yang telah antara Turut Tergugat I (PT.Trinita Menara Cipta) dengan Awan Prasetya (Tergugat II);

Menimbang, bahwa Dalam cessie, setidaknya ada 3 pihak yang terlibat yaitu: Pihak yang menyerahkan tagihan atas nama (kreditur asal), yang disebut cedent, Pihak yang menerima penyerahan (kreditur baru), yang disebut cessionaris; dan Pihak yang punya utang (debitur), yang disebut cessus. Penyaluran fasilitas kredit yang dirasa tidak efektif atau kebijakan internal bank untuk melakukan restrukturisasi di dalam kegiatan perkreditannya merupakan beberapa di antara alasan-alasan yang dapat menjadi dasar pertimbangan bank untuk mengalihkan piutangnya dengan jalan menjual piutang kreditnya itu kepada pihak ketiga, yang menjadi kendala dalam pengalihan hak cessie adalah apakah harus diberitahukan kepada debitur, sebagaimana yang dijelaskan juga dalam *Pasal 613 (2) KUH Perdata, agar perjanjian pengalihan piutang yang dibuat oleh kreditur asal dengan kreditur baru mempunyai akibat hukum kepada debitur, maka mengenai telah dilakukannya pengalihan piutang tersebut harus diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis disetujui atau diakui oleh debitur yang bersangkutan.*

Menimbang, bahwa sejalan dengan ketentuan pasal 613 ayat 2 KUHPerdata yang menyatakan bahwa pembuatan cessie tidak memerlukan persetujuan pihak yang berutang. Terlebih lagi dalam perkara tersebut ternyata *Muhal* (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) telah memberitahu pada *Muhal* (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) berdasarkan surat PT. Bank Maybank Indonesia Tbk. Unit Usaha Syariah Nomor S.2021.0743/DIR RISK MGMT-MORTCOL tanggal 23 Maret 2021 perihal pemberitahuan pengalihan utang, sehingga perbuatan tersebut bukan sebagai perbuatan melawan hukum. Disamping itu, Majelis Hakim juga beralasan bahwa berdasarkan fatwa DSN Nomor 103 dan 104 DSN-

Halaman **116** dari **120** halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUI/X/2016 diperbolehkan menerapkan novasi subjektif/pergantian *dain* dan subrogasi sesuai prinsip Syariah *juncto* putusan Kasasi Nomor 881/K/AG/2020;

Menimbang, bahwa dengan norma hukum perbankan syariah, bahwa perbuatan *cessie* yang dilakukan Tergugat I, kepada Turut Tergugat I (PT.Trinita Menara Cipta) selanjutnya dialihkan kepada Tergugat II (Awan Prasetya) adalah sah dan dibolehkan menurut syariah dan sah secara hukum tindakan ini dianggap sebagai bentuk *hawalah* yang tidak membutuhkan ijab dan kabul sesuai fatwa DSN Nomor 103 dan 104/DSN-MUI/X/2016, pasal 613 KUHPdata, pasal 16 ayat 1 UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta pasal 459 dan 467 KHES.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim terkait gugatan Rekonvensi Tergugat I dalam Konvensi (Penggugat Rekonvensi) dapat dikabulkan;

## **Biaya Perkara**

### **Dalam Konvensi dan Rekonvensi**

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah yaitu Penggugat yang jumlahnya sebagaimana sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa hal-hal lain yang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini, dianggap dikesampingkan;

Mengingat pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dalil-dalil syar'i yang berkaitan dengan perkara ini;

## **M E N G A D I L I**

### **I. Dalam Konvensi**

- Menolak gugatan Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum seluruhnya;

### **II. Dalam Eksepsi**

Halaman **117** dari **120** halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

**III. Dalam Provisi**

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

**IV. Dalam Rekonvensi:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan cedera janji (Wanprestasi) terhadap AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH MAYBANK RUMAH SYARIAH iB Nomor 006/MMQ/BGR/2017 tanggal 31 Juli 2017;
3. Menyatakan pengalihan piutang murabahah dari Penggugat Rekonvensi kepada PT. Trinita Menara Cipta sebagaimana PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGALIHAN PIUTANG tanggal 30 Juli 2021 antara Penggugat Rekonvensi selaku Penjual dengan PT. Trinita Menara Cipta selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris Bayu Rushadian Utama, S.H., M. Kn Notaris di Kota Tangerang adalah sah dan mengikat;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi tunduk dan patuh terhadap PERJANJIAN JUAL BELI DAN PENGALIHAN PIUTANG tanggal 30 Juli 2021 antara Penggugat Rekonvensi selaku Penjual dengan PT. Trinita Menara Cipta;

**V. Dalam Konvensi dan Rekonvensi**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.564.000,00 (lima ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada hari Jumat tanggal 17 Mei 2014 Masehi, bertepatan dengan tanggal 09 Dzulqaidah 1445 Hijriyah oleh **Dr. H. Abdul Majid, S.H.I.,**

Halaman **118** dari **120** halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**M.H.** sebagai Ketua Majelis, dan **Dra. Hj. Andi Hasni Hamzah, M.H., Drs. Ahmad Rivai, S.H.** Hakim-Hakim sebagai Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 28 Mei 2024 Masehi, bertepatan dengan tanggal 20 Dzulqaidah 1445 Hijriyah, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim sebagai Anggota dan dibantu **Aida Fithria, S.E., S.H.** serta dihadiri oleh Penggugat/ Kuasa Hukumnya, Tergugat I/Kuasa Hukumnya, Tergugat II/ Kuasa Hukumnya, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III tanpa hadirnya Turut Tergugat I secara elektronik;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd

**Dra. Hj. Andi Hasni Hamzah, M.H.**

**Dr. H. Abdul Majid, S.H.I., M.H.**

Hakim Anggota,

Ttd.

**Drs. Ahmad Rivai, S.H.**

Panitera Pengganti,

Ttd.

**Aida Fithria, S.E., S.H.**

Halaman **119** dari **120** halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr

### Disclaimer

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



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

Perincian biaya :

- Pendaftaran	: Rp	30.000,-
- Biaya Proses	: Rp	60.000,-
- Panggilan	: Rp	384.000,-
- PNBP Panggilan	: Rp	70.000,-
- Redaksi	: Rp	10.000,-
- Meterai	: Rp	<u>10.000,-</u>
J u m l a h	: Rp	564.000,-

(lima ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Halaman **120** dari **120** halaman, Putusan Nomor 1271/Pdt.G/2023/PA.Bgr