



**SALINAN PUTUSAN**

Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa**

Pengadilan Agama Jember yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang majelis hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah antara :

**PENGGUGAT**, beralamat di Kota Yogyakarta, yang dalam hal ini dikuasakan kepada Saleh, S.H. dan Haryo Wirasmo, S.H., advokat yang berkantor di "Rumah Hukum Bang Alle & Patners" beralamat di Jalan Ikan Arwana-Perum Villa Mutiara Hijau Blok D-28 Kelurahan Karangrejo Kecamatan Banyuwangi Kabupaten Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 09 November 2021, yang terdaftar dalam register kuasa Nomor : 5067/Adv./2021 tanggal 22 Nopember 2021, sebagai **Penggugat / Pelawan**;

melawan

**PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk, Cabang Jember** yang berkedudukan dan berkantor di Jalan Panglima Besar Sudirman, No. 35, Jember, dalam hal ini dikuasakan kepada Suyatna, S.H., M.Hum., Ahmad Suryono, S.H., M.H., dan Tri Suprpto, S.H, kesemuanya adalah Para Advokat yang berkantor pada Suyatna, S.H., M.Hum & Rekan, yang beralamat di Jalam Semeru XX/Z-11 Jember Permai I, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 006/B/DIR-SKU/I/2022 tanggal 19 Januari 2022, dan tercatat dalam register kuasa khusus Nomor : 366/Adv./2022 tanggal 27 Januari 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I / Terlawan I**;  
**Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan RI, Cq. Direktur Jenderal kekayaan Negara cq. Kantor wilayah X Direktur Jenderal Kekayaan Negara Surabaya, cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember**, dalam hal ini dikuasakan kepada : Mohammad Lukman Saleh, Kepala KPKNL Jember dkk. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU -144/MK.6/WKN.10

Halaman 1 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/2021 tanggal 3 Desember 2021 yang dicatat dalam Register  
Kuasa Nomor : 116/Adv./2022 tanggal 6 Januari 2022, sebagai  
**Tergugat II /Terlawan II;**

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Para Pihak dan saksi-saksi di muka sidang;

## DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat Gugatannya tanggal 19 November 2021 telah mengajukan Perlawanan Terhadap Pelaksanaan Lelang dalam perkara Ekonomi Syariah, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jember dengan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr, tanggal 23 Nopember 2021, dengan dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat/Pelawan adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri rumah atau bangunan yang tersebut dalam SHM No.307/Bletok, luas 4871 m<sup>2</sup>, atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, Desa Bletok, Kecamatan Bungatan, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur;
2. Bahwa objek tanah tersebut telah diajukan sebagai jaminan pada Tergugat I/Terlawan I yang telah disetujui Tergugat I/Terlawan I sebagaimana Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan akad Syariah No. 118/OL/IB/BMI-JBR/5/IV/13, tanggal 30 April 2013 (19 Jumadil Akhir 1434 H), akad kredit dengan fasilitas Al Qardh, KPR Muamalat iB Kongsi Bisnis (take over) dan KPR Muamalat iB Pembelian Bisnis atau bagi hasil;
3. Bahwa fasilitas kredit Syariah sebagaimana dimaksud, diperuntuhkan untuk pengembangan klinik Kesehatan atau disebut klinik TCM (Titian Medical Center), namun kemudian mengalami kesulitan pengembangan klinik pada tahun 2020 karena manajemen internal yang tidak baik hingga pada akhirnya mengalami kemacetan pada masa-masa pandemic tahun 2020 hingga tahun 2021 sehingga sulit untuk berkembang. Bahwa meskipun demikian, Penggugat/Pelawan masih menyetor kewajiban angsuran meskipun tidak sesuai dengan yang diperjanjikan;

Halaman 2 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr

### 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

4. Bahwa penggugat/Pelawan untuk bisa melanjutkan fasilitas kredit pada PT. Bang Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Jember, pada tahun 2020 Penggugat melakukan Kerjasama dengan PT. Jatimed untuk pengembangan klinik TCM (Titian Medical Center) menjadi Rumah Sakit kelas D, yang hingga hari ini dalam proses tahap renovasi Gedung, pengurusan ijin dan penyediaan fasilitas rumah sakit berikut dokter spesialis;
5. Bahwa ditengah upaya yang dilakukan oleh Penggugat/Pelawan untuk pengembangan klinik TCM menjadi Rumah sakit kelas D, Penggugat/Pelawan telah berupaya mengirim surat permohonan restrukturisasi kredit kepada Tergugat I/Terlawan I agar Penggugat/Pelawan dapat melanjutkan fasilitas kredit dengan Tergugat I/Terlawan I, namun oleh Tergugat I/Terlawan I menolak dan kemudian Tergugat I/Terlawan I melalui suratnya No. 292/R/KC JEMBER-SRT/VIII/2021, tanggal 06 Agustus 2021, mengajukan permohonan lelang atas tanah dan bangunan Klinik Titian Medical Center kepada Tergugat II/Terlawan II, dan terhadap tindakan Tergugat I/Terlawan I ini, Penggugat/Pelawan sangat merasa keberatan karena Penggugat/Pelawan sedang berupaya melakukan pengembangan klinik menjadi Rumah sakit kelas D melalui Kerjasama dengan PT. Jatimed;

LELANG EKSEKUSI YANG DIAJUKAN TERGUGAT I/TERLAWAN I MELALUI TERGUGAT II/TERLAWAN II ADALAH DILAKUKAN TANPA MEMPERTIMBANGKAN ASPEK KONDISI PEREKONOMIAN DIMASA PANDEMIK:

6. Bahwa keberatan dan perlawanan Penggugat/Pelawan atas pelaksanaan lelang yang diajukan Tergugat I/Terlawan I tersebut didasarkan pada kebijakan pemerintah pusat dalam rangka penguatan dan pemulihan ekonomi dimasa-masa pandemic dengan kebijakan restrukturisasi kredit (kelonggaran pembayaran dll) di bidang perbankan yang ditetapkan melalui kebijakan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam peraturan OJK No. 11/POJK.03/2020 untuk masa satu tahun dan kemudian masa relaksasi restrukturisasi kredit tersebut melalui rapat dewan komisioner OJK tanggal 2 September 2021, memutuskan memperpanjang masa relaksasi

Halaman 3 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

restrukturisasi kredit selama satu tahun berikutnya dari tanggal 31 Maret 2022 menjadi 31 maret 2023 (vide: Siaran Pers: SP 39/DHMS/OJK/IX/2021);

7. Bahwa kebijakan pemerintah tersebut sejalan dengan keinginan dari Penggugat/Pelawan untuk melanjutkan masa kredit dengan Tergugat I/Terlawan I melalui mekanisme restrukturisasi kredit sebagaimana yang telah disepakati. Upaya Penggugat/Pelawan sebagai bentuk ketegasan niatannya adalah dengan melakukan Kerjasama dengan PT. Jati Medica Sentosa untuk mengembangkan klinik Titian Medica Center menjadi Rumah Sakit kelas D yang hari ini dalam proses pengembangan renovasi Gedung, ijin rumah sakit berikut pengadaan fasilitas dan tenaga medis;
8. Bahwa semestinya Tergugat I/Terlawan I sebelum dilakukan tindakan lelang, haruslah dilakukan penyelesaian kredit macet dengan mekanisme *Rescedulling*, *Reconditioning* dan *Restructuring*. Namun upaya permohonan Penggugat/Pelawan berkenaan dengan 3 (tiga) mekanisme penyelesaian kredit macet tersebut tidak direspon, akan tetapi Penggugat/Pelawan diminta untuk melunasi salah satu akad syariah oleh Tergugat I/Terlawan I, yang menurut Penggugat/Pelawan tindakan mana bukan merupakan tindakan untuk menyelesaikan masalah akad syariahnya, sementara Penggugat/Pelawan telah berupaya untuk mengembangkan Klinik Titian Medical Center (TMC) menjadi Rumah Sakit kelas D dan mengajukan permohonan restrukturisasi;
9. Bahwa selain keberatan Penggugat/Pelawan berkenaan dengan kebijakan pemerintah tentang relaksasi restrukturisasi kredit, Penggugat/Pelawan juga keberatan terhadap lelang yang dimohonkan Tergugat I/Terlawan I kepada Tergugat II/Terlawan II yang diduga cacat formil atau cacat prosedural dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum mengenai penyelesaian masalah akad kredit Syariah dimana proses lelang dapat dilakukan oleh Tergugat I/Terlawan I melalui mekanisme gugatan dan atau permohonan terlebih dahulu kepada Pengadilan Agama untuk dapat melakukan tindakan lelang atas jaminan akad Syariah dimaksud;

**AKTA PERJANJIAN PENGGUGAT DAN TERGUGAT I CACAT FORMIL DAN TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM SEBAGAI AKTA OTENTIK**

*Halaman 4 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*

#### 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. Bahwa selain keberatan tersebut diatas, Penggugat juga keberatan mengenai akad Syariah antara Penggugat/Pelawan dan Tergugat I/Terlawan I berkenaan dengan perjanjian yang dibuat dihadapan notaris, akta mana menurut Penggugat/Pelawan catat formil karena tidak berdasarkan dan/atau melanggar pasal 38 UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo poin (19) pasal 38 UU No. 02 tahun 2014 tentang Perubahan UU No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, sehingga Tergugat I/Terlawan I tidak dapat bertindak melakukan lelang atas objek akad syariat berdasarkan pasal 6 UU No. 04 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan karena akad perjanjian Syariah antara Penggugat/Pelawan dan Tergugat I/Terlawan I cacat formil atau tidak memenuhi kualifikasi akta otentik (akta Notariil), oleh karena akta perjanjian cacat formil dan tidak memiliki kualifikasi akta otentik maka permohonan lelang oleh Tergugat I/Terlawan I kepada Tergugat II/Terlawan II harus melalui mekanisme gugatan/permohonan kepada Mahkamah Syariah atau Pengadilan Agama;
11. Bahwa oleh karenanya dengan mendasari niatan serta dasar alasan yang Penggugat uraikan tersebut diatas mohon yang mulia majelis hakim untuk membatalkan pelaksanaan lelang atas objek jaminan perjanjian Syariah tersebut;
12. Bahwa Penggugat telah berupaya melalui surat kepada Tergugat I/Terlawan I untuk mohon dilakukan Relaksasi Restrukturisasi kredit dengan dasar adanya niatan untuk membayar hutang-hutangnya kepada Tergugat I/Terlawan I melalui kersama kelembangan untuk pengembangan kilik Titian Medica Center menjadi Rumah Sakit kelas D, yang hari ini telah terbit Nomor Induk Berusaha (NIB) berikut pengembangan fasilitas medic dan tenaga Kesehatan;
13. Bahwa nilai limit lelang yang ditetapkan oleh Tergugat I/Terlawan I dan Tergugat II/Terlawan II adalah sebesar Rp.4.787.770.000,- (empat milyar tujuh ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah) jauh dari nilai harga tanah dan bangunan sehingga sangatlah merugikan Penggugat/Pelawan dan tindakan ini justru mematikan perekonomian Penggugat/Pelawan secara menyeluruh yang menurut Penggugat/Pelawan

*Halaman 5 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan tindakan yang keluar dari prinsip-prinsip Syariah dan kebijakan pemerintah Indonesia dalam upaya pemulihan ekonomi masyarakat, karena tindakan lelang oleh Para Tergugat/Para Terlawan akan membunuh usaha Penggugat/Pelawan, sementara Penggugat/Pelawan sekarang telah berupaya membangkitkan Kembali Klinik Titian Medical Center dan merubahnya menjadi Rumah Sakit kelas D dengan bekerja sana dengan PT. Jati Medica Sentosa yang tentunya berpotensi meningkatkan pendapatan yang lebih baik;

14. Bahwa, Penggugat/Pelawan mohon putusan serta merta walaupun ada upaya hukum berupa *verzet*, banding atau kasasi dari Para Tergugat/Para Terlawan .

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat/Pelawan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kelas IA Jember yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Perlawanan Penggugat/Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat/Pelawan mempunyai hak atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan Klinik yang tersebut dalam SHM No.307/Bletok, luas 4871 m<sup>2</sup>, atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, Desa Bletok, Kecamatan Bungatan, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur;
3. Menyatakan batal demi hukum lelang eksekusi yang diajukan oleh Tergugat I/Terlawan I melalui Tergugat II/Terlawan II, atas asset Penggugat/Pelawan berupa tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.307/Bletok, luas 4871 m<sup>2</sup>, atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, Desa Bletok, Kecamatan Bungatan, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur yang dilaksanakan pada tanggal 25 November 2021;
4. Memerintahkan Tergugat II/Terlawan II untuk membatalkan pelaksanaan lelang atas objek Syariah sebagaimana Sertifikta Hak Milik No. 307/Bletok, luas 4871 m<sup>2</sup>, atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, Desa Bletok, Kecamatan Bungatan, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur,

*Halaman 6 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Surat Penetapan Jadwal lelang nomor:  
S-1278/WKN.10/KNL.04/2021, tanggal 22 Oktober 2021;

5. Menghukum Tergugat I/Terlawan I untuk melaksanakan reklaksasi restrukturisasi kredit akad Syariah atau perubahan akad Syariah sesuai dengan ketentuan yang ada atau dengan kesepakatan baru;-
6. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat I/Terlawan I dan Tergugat II/Terlawan II;
7. Menghukum Tergugat I/Terlawan I dan Tergugat II/Terlawan II untuk membayar biaya perkara;

## SUBSIDIER :

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Agama Kelas IA Jember, cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka agar berkenan memberikan putusan yang seadil adilnya (ex aquo et bono).

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Penggugat / Pelawan dan kuasa hukumnya hadir di persidangan, Tergugat I / Terlawan I diwakili kuasa hukumnya dan Tergugat II / Terlawan II hadir sendiri dalam persidangan;

Bahwa Majelis Hakim telah memeriksa keabsahan Kuasa Hukum Penggugat / Pelawan, Kuasa Hukum Tergugat I / Terlawan I, dan Kuasa Hukum Tergugat II / Terlawan II baik mengenai surat kuasa hukumnya maupun persyaratan lainnya. Ternyata kesemuanya telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian terhadap pihak-pihak yang berperkara di depan persidangan dan melalui Hakim Mediator H. Achmad Nabbani, S.H., M.H., sesuai laporannya bertanggal 6 Januari 2022, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya dibacakan gugatan perlawanan Pelawan /Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Bahwa, atas gugatan perlawanan Pelawan /Penggugat tersebut, Terlawan /Tergugat I memberikan jawaban bertanggal 24 Januari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI :

*Halaman 7 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



## EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS ATAU KABUR ( *Obscuur Libel* )

1. Bahwa, menurut M. Yahya Harahap (2009 : 448-456), *Exceptio Obscuur Libel* atau surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), dalam praktik dapat didasarkan pada faktor-faktor tertentu yang pada akhirnya terhadap surat gugatan penggugat tersebut masuk dalam kualifikasi *Exceptio Obscuur Libel* adapun faktor-faktor yang dimaksud oleh M. Yahya Harahap antara lain: **a) Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, b) Tidak jelasnya objek sengketa , c) Petitum gugatan tidak jelas dan d) Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;**
2. Bahwa, setelah dibaca secara seksama surat gugatan Penggugat/Pelawan dalam perkara *a quo*, sebagaimana perihal gugatan Penggugat/Pelawan yang diajukan kepada Tergugat I dan II/terlawan I dan II adalah **“Gugatan Perlawanan Terhadap Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Surat Penetapan Jadwal Lelang .....dst”**, namun posita atau uraian yang mendasari diajukannya gugatan perlawanan tidak korelatif dan tidak ada relevansi yuridisnya dengan gugatan perlawanan, karena Penggugat/Pelawan justru menguraikan peristiwa hukum yang dilakukan oleh Tergugat I/Terlawan I yang dianggap tidak menjalankan ketentuan-ketentuan penanganan kredit yang dikeluarkan oleh pemerintah pada saat pandemi covid 19 (*vide posita ke-6,7,8*);
3. Bahwa, dalam dalil gugatannya (posita) Penggugat/Pelawan tidak pernah menguraikan peristiwa hukum secara terperinci yang telah dilanggar oleh Tergugat I/Terlawan I dalam proses pengajuan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Tergugat II/Terlawan II, misalnya apakah ada syarat-syarat formil yang tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat I/ Terlawan I sebagaimana persyaratan yang telah ditentukan oleh Tergugat II/Terlawan II bagi pihak-pihak pemohon lelang; Hal ini menjadi sangat penting bila dikaitkan dengan perihal pengajuan gugatan Penggugat yaitu “perlawanan terhadap pelaksanaan lelang” oleh karena didalam posita gugatan Penggugat tidak menguraikan adanya pelanggaran syarat formil dalam pelaksanaan lelang yang dimohon oleh Tergugat I/Terlawan I atau Tergugat

Halaman 8 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I/Terlawan I dan Tergugat II/Terlawan II telah bersama-sama melanggar ketentuan-ketentuan baik Undang-Undang ataupun Peraturan-Peraturan Menteri Keuangan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang, sehingga tidaklah berlebihan jika kiranya surat gugatan Penggugat diklasifikasi sebagai surat gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) karena gugatan yang diajukan tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari diajukannya gugatan tersebut;

4. Bahwa, ketidaksempurnaan yang lain dari surat gugatan Penggugat/Pelawan dalam perkara *a quo* adalah tidak didukungnya Petitum gugatan Penggugat/Pelawan dengan uraian peristiwa hukum dalam dalil-dalil gugatannya (posita), dalam Petitum ke-5 "*Menghukum Tergugat I/Terlawan I untuk melaksanakan relaksasi, .....dst*" hal yang demikian semakin memperjelas bahwa gugatan Penggugat/Pelawan dalam perkara *a quo* kabur (*Obscuur Libel*) karena dengan tuntutan (Petitum) ke-5 tersebut apabila dikaitkan dengan perihal gugatan Penggugat/Pelawan sangat tidak sesuai, atau dengan kata lain hal yang dituntut Penggugat/Pelawan dalam petitum ke-5 tersebut tidak menunjukkan sinkronisasi dan konsistensi antara posita dan petitum, atau antara posita dengan petitum gugatan tidak saling mendukung, karena perihal gugatannya adalah perlawanan terhadap pelaksanaan lelang tetapi yang dituntut adalah supaya dikabulkannya permintaan relaksasi, restrukturisasi, kredit akad syariah atau perubahan akad syariah sesuai dengan ketentuan yang ada atau dengan kesepakatan baru ;
5. Bahwa, gugatan Penggugat/Pelawan dalam perkara *a quo* termasuk dalam kualifikasi gugatan yang bisa dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*), dimana dalam perkara *a quo*, gugatan yang diajukan oleh Penggugat/Pelawan terhadap Tergugat I/Terlawan I, sebagaimana terurai dalam surat gugatan Penggugat adalah Gugatan Perlawanan terhadap pelaksanaan lelang. Akan tetapi terdapat *Kontradiksi antara Posita dengan Petitum*, dimana dalil – dalil yang diuraikan dalam posita gugatan Penggugat dengan apa yang

Halaman 9 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



menjadi tuntutan saling bertentangan atau kontradiktif. Hal ini nampak di dalam posita gugatan, dimana Penggugat/Pelawan telah mengakui bahwa Penggugat/Pelawan mengalami kesulitan pengembangan klinik yang disebabkan tidak baiknya manajemen diinternal Penggugat/Pelawan yang pada akhirnya berakibat terhadap pemenuhan kewajiban Penggugat/Pelawan kepada Tergugat I/Terlawan I, ( *vide posita poin ke – 3 dan 4* ), serta mengakui telah menerima Surat Pemberitahuan pelaksanaan lelang ( *vide posita poin ke – 5*), namun disisi lain Penggugat/Pelawan dalam positannya menguraikan beberapa aturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang tidak diajalkan oleh Tergugat I/Terlawan I terlebih dahulu sebelum mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Tergugat II/Terlawan II, sehingga didalam tuntutan nya Penggugat/Pelawan meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk “*Menghukum Tergugat I/Terlawan I untuk melaksanakan relaksasi, restrukturisasi kredit akad syariah.....dst*” ( *vide petitum poin ke – 5*), sehingga gugatan Penggugat/Pelawan yg demikian menjadi tidak jelas atau kabur. Pada satu sisi Penggugat mendalilkan atau mempersoalkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I/Terlawan I karena tidak menjalankan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) pada saat pandemi covid 19, tetapi disisi lain Penggugat/Pelawan mendalilkan atau mempersoalkan tentang keabsahan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Agunan Penggugat/Pelawan yang akan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember, sebagai pihak Tergugat II/Terlawan II; Dengan adanya pertentangan antara posita dan petitum tersebut di atas, berakibat hukum bahwa gugatan Penggugat/Pelawan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);

6. Bahwa, oleh karena surat gugatan Penggugat/Pelawan tidak jelas atau kabur (*obscur libel*), maka gugatan Penggugat/Pelawan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 10 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, segala hal yang terurai dalam eksepsi sepanjang ada korelasi dan relevansi yuridisnya dengan pokok perkara, mohon dinyatakan sebagai telah terulang dan tercantum kembali, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa, Tergugat I/Terlawan I menolak secara tegas terhadap keseluruhan dasar dan alasan gugatan (posita) beserta tuntutan-tuntutannya (*petitum*) Penggugat/Pelawan yang di tujukan terhadap Tergugat I/ Terlawan I, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakuinya;
3. Bahwa, inti dari gugatan Penggugat/Pelawan dalam perkara *a quo* pada pokoknya Penggugat/Pelawan merasa keberatan sehubungan akan dilaksanakannya Eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL )jember, terhadap agunan Penggugat/Pelawan, berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, desa Bletok, kecamatan Bungatan, kabupaten Situbondo, Propinsi Jawa Timur dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 307 tanggal 5 Juni 2012, luas :  $\pm 4871M^2$  tercatat atas nama Haji Fauzi Rahman yang diajukan dan atas permintaan Tergugat I/Terlawan I;
4. Bahwa, hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat/Pelawan dengan Tergugat I/Terlawan I adalah hubungan hukum Pembiayaan iB Huniah Syariah Muamalat Kongsy sebagaimana yang yang tertuang dalam akta dibawah tangan Surat Persetujuan Pembiayaan iB Hunian Syariah Muamalat Kongsy pada tanggal 13 April 2013 yang telah di tandatangani oleh Penggugat/Pelawan dan Tergugat I/Terlawan I, sebagai bukti kesepakatan yang telah dibuat diantara keduanya;
5. Bahwa, untuk menjamin kepastian hukum terhadap kesepakatan yang telah dibuatnya sebagaimana terurai pada poin ke-4 tersebut di atas, kemudian dituangkan dalam bentuk Akta otentik, terdiri dari : **1)** Akta Akad Pembiayaan Hunian Syariah (***Musyarakah Mutanaqisah***) Nomor. 96/2013, tanggal 22 Mei 2013, **2)** Akta Akad ***Ijarah*** Nomor. 97/2013, tanggal 22 Mei 2013, **3)** dan Akta Akad ***Pembiayaan Murabahah*** Nomor. 98/2013, tanggal 22 Mei 2013;

Halaman 11 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, di dalam melakukan hubungan hukum sebagaimana terurai pada poin ke-5, Penggugat telah menyerahkan sebidang tanah dengan identitas sebagaimana tertuang didalam Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor : 307 tanggal 5 Juni 2012 dengan luas :  $\pm 4871M^2$  atas nama Haji Fauzi Rahman kepada Tergugat I/Terlawan I, dan telah diletakkan Hak Tanggungan atas nama Tergugat I/Terlawan I, sebagaimana yang tertuang didalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 1122/2013, sebagai agunan/jaminan pelunasan hutang manakala Penggugat/Pelawan melakukan wanprestasi terhadap isi kesepakatan yang telah dibuat dan ditandatangani bersama Tergugat I/Terlawan I, sehingga terhadap semua persetujuan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak atas dasar kesepakatan, berlaku dan memiliki kekuatan hukum mengikat (*buitten effect stellen*) sebagai undang-undang bagi para pihak yang telah menyepakatinya;
7. Bahwa, Tergugat I/Terlawan I menolak secara tegas terhadap dalil gugatan Penggugat/Pelawan poin ke-3 dengan alasan bahwa berdasarkan data sistem pembiayaan yang ada dan berlaku di Tergugat I/Terlawan I, Penggugat/Pelawan tidak bisa memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I/Terlawan I, terhitung sejak bulan Januari 2019, hal itu sesuai dengan surat peringatan kesatu, kedua dan ketiga yang pernah dikirimkan kepada Penggugat/Pelawan pada tanggal 12 Desember 2019, 9 Januari 2020, dan 19 Februari 2020, yang pada pokoknya didalam ketiga surat tersebut telah diuraikan besaran tunggakan kewajiban yang harus dibayar kepada Tergugat I/Terlawan I selaku pihak pemberi pembiayaan, serta mencantumkan kualitas kredit penerima pembiayaan yang telah masuk pada kualitas "berkolektibilitas macet (Koll 5)" sehingga tidaklah tepat apabila Penggugat/Pelawan menyatakan atau mendalilkan bahwa kemacetan kredit Penggugat/Pelawan terjadi pada masa-masa pandemi yaitu pada tahun 2020 hingga 2021; Dengan demikian nampak bahwa dalil atau posita Penggugat/Pelawan sengaja dicari-cari yang nota bene irasional dan tidak beralasan hukum;
8. Bahwa, Tergugat I/Terlawan I menolak secara tegas terhadap dalil gugatan Penggugat/Pelawan poin ke-4 dengan alasan bahwa pada tanggal 3 Juni 2021 Tergugat I/Terlawan I pernah berkirim surat kepada

Halaman 12 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Pelawan yang intinya mengundang Penggugat/Pelawan selaku penerima fasilitas pembiayaan untuk membahas penyelesaian kewajibannya kepada Tergugat I/Terlawan I sebagai pihak pemberi fasilitas pembiayaan, akan tetapi Penggugat/Pelawan tidak pernah datang ke kantor Tergugat I/Terlawan I tanpa disertai dasar dan alasan yang dibenarkan oleh hukum, sehingga menunjukkan tidak ada itikad baik dari Penggugat/Pelawan dan oleh karenanya dalil gugatan Penggugat poin ke-4 tersebut merupakan dalil yang dibuat-buat dan sama sekali tidak beralasan hukum;

9. Bahwa, oleh karena surat undangan untuk menyelesaikan kewajiban Penggugat/Pelawan kepada Tergugat I/Terlawan I yang dikirim oleh Tergugat I/Terlawan I tidak pernah direspon oleh Penggugat/Pelawan, maka dengan Tergugat I/Terlawan I menjalankan isi kesepakatan yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat/Pelawan dengan Tergugat I/Terlawan I (uraian jawaban poin ke-5) yaitu menjalankan isi Pasal 13 ayat (7) Akta Akad Pembiayaan Hunian Syariah (**Musyarakah Mutanaqisah**) Nomor : 96/2013, Pasal 17 ayat (4) Akta Akad **Ijarah** Nomor : 97/2013, tanggal 22 Mei 2013, dan Pasal 14 ayat (5) yang pada pokoknya dari ketiga Pasal tersebut diatas dinyatakan "*Bank berhak menjual agunan dan atau obyek akad, harta benda yang dijaminkan oleh nasabah/ penjamin kepada Bank berdasarkan prinsip keadilan, baik dibawah tangan maupun lelang terbuka guna memenuhi seluruh kewajiban Penerima fasilitas pembiayaan*" (Penggugat) kepada pemberi fasilitas pembiayaan (Tergugat I/Terlawan I) sehingga tidaklah melanggar isi kesepakatan yang telah dibuat, jika pada tanggal 6 Agustus 2021 Tergugat I/Terlawan I mengirimkan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Penggugat/Pelawan;

10. Bahwa, Tergugat I/Terlawan I menolak secara tegas terhadap dalil gugatan Penggugat/Pelawan poin ke-6, 7, dan 8 dengan alasan bahwa, terhadap fasilitas pembiayaan yang telah diterima oleh Penggugat/Pelawan bukan tidak pernah dilakukan restrukturisasi, namun bisa dikatakan hampir tiap tahun fasilitas pembiayaan yang telah diterima oleh Penggugat/Pelawan sudah dilakukan restrukturisasi masing masing pada : **1) tanggal 25 Juni**

Halaman 13 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014, 2) tanggal 30 September 2015, 3) pada tanggal 30 Juni 2016, 4) pada tanggal 31 Maret 2017, 5) pada tanggal 21 Agustus 2018, namun demikian kualitas pembiayaan yang diterima oleh Penggugat/Pelawan masih saja bermasalah, sehingga tidaklah tepat apa yang diuraikan didalam dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin ke-6,7, dan 8, karena pada dasarnya hal yang dituntut oleh Penggugat/Pelawan telah dipenuhi atau telah dilakukan oleh Tergugat I/Terlawan I, sedangkan dalil gugatan Penggugat/Pelawan yang mencoba mencari pembenaran pribadi dengan bersandar pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 11 Tahun 2020 sebagaimana telah dirubah dengan POJK Nomor 48/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran COVID 19 sama sekali tidak beralasan hukum dan karenanya Tergugat I/Terlawan I menolak secara tegas, karena kualitas pembiayaan yang diterima oleh Penggugat/Pelawan sudah masuk *koll* 5 (lima) atau macet sejak Januari Tahun 2019, sehingga dalil Penggugat/Pelawan yang mempergunakan (POJK) sebagai alasan keberatan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I/Terlawan I adalah tidak tetap dan tidak beralasan hukum disamping juga oleh karena ketidak mampuan Penggugat/Pelawan dalam memenuhi kewajibannya bukan karena terdampak covid-19, namun lebih disebabkan karena ketidak profesionalan dalam mengelola sebuah usaha atau penerapan manajemen yang salah/mismanajemen (*vide posita poin ke-3*);

11. Bahwa, Tergugat I/Terlawan I menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat/Pelawan poin ke-9 dengan alasan, bahwa Sertipikat Hak Tanggungan yang melekat pada agunan milik debitur pada Bank konvensional ataupun yang melekat pada agunan milik nasabah penerima pembiayaan pada Bank Syariah pada dasarnya adalah sama, tidak ada yang berbeda, karena sama-sama dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, serta didasarkan pada dasar hukum yang sama pula yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), sehingga ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan Pasal 6 UUHT

Halaman 14 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr

#### 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

juga berlaku baik untuk Bank konvensional ataupun Bank Syariah, oleh karena itu apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I/Terlawan I selaku pihak pemegang Sertipikat Hak Tanggungan atas tanah agunan milik Penggugat/Pelawan yang telah dijadikan jaminan pelunasan seluruh kewajibannya kepada Tergugat I/Terlawan I (*vide Pasal 11 Akad Musyarakah*) yang kemudian mengajukan permohonan kepada Tergugat II/Terlawan II untuk melakukan penjualan jaminan atau agunan milik Penggugat/Pelawan tersebut secara umum (lelang) sebagai akibat tindakan wanprestasi Penggugat/Pelawan adalah perbuatan yang sah secara hukum dan tidak melanggar hukum sebagaimana dalil gugatan Penggugat/Pelawan;

12. Bahwa, setelah Tergugat I/Terlawan I membaca secara seksama dalil gugatan Penggugat poin ke-10 yang pada pokoknya menyampaikan alasan keberatan terhadap Akta Syariah yang telah ditandatangani oleh Penggugat/Pelawan dengan Tergugat I/Terlawan I yang kemudian menyimpulkan Akta Syariah cacat formil, Tergugat I/Terlawan I menolak dengan tegas, dengan alasan dalil Penggugat/Pelawan yang menilai Akta Syariah yang telah ditandatangani antara Penggugat/Pelawan dengan Tergugat I/Terlawan I dihadapan Notaris cacat formil tidak diuraikan secara jelas dan terperinci, oleh karena berdasarkan ketentuan Pasal 38 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004, Tentang Jabatan Notaris *jo* poin (19) Pasal 38 Undang-Undang No.02 Tahun 2014, Tentang Perubahan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, ketentuan Pasal 38 tersebut di atas terdiri dari 5 (lima) ayat, dan Penggugat/Pelawan tidak menguraikan secara rinci syarat formil yang mana (ayat berapa) yang telah dilanggar berdasarkan ketentuan Pasal 38 tersebut? Apakah terhadap seluruh ayat ataukah hanya melanggar salah satu ayat pada Pasal 38 tersebut. Hal yang demikian adalah sangat penting, supaya Tergugat I/Terlawan I serta Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tau dimana letak kesalahan syarat formil yang telah dilanggar, oleh karena Penggugat/Pelawan dalam dalil gugatannya tidak mampu menyebutkan secara rinci cacat formilnya Akta Syariah yang telah dibuat antara Penggugat/Pelawan dengan Tergugat I/Terlawan I terletak

*Halaman 15 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana, maka tidaklah berlebihan jika dalil gugatan yang demikian adalah dalil gugatan yang kabur. Tergugat I/Terlawan I berkeyakinan jika Akad Syariah yang telah ditandatangani oleh Penggugat/Pelawan dengan Tergugat I/Terlawan I dihadapan Notaris adalah Akta Syariah yang sah, serta produk hukum yang telah dikeluarkan oleh Notaris sebagai pejabat publik yang memang diberikan kewenangan untuk membuat Akta otentik adalah sah secara hukum pula, karena telah memenuhi segala ketentuan yang berlaku, sehingga segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I/Terlawan I yang berpedoman pada isi Akta otentik yang dibuat oleh Penggugat/Pelawan dengan Tergugat I/Terlawan I adalah sah secara hukum, oleh karenanya terhadap dalil gugatan Penggugat/Pelawan poin ke-10 tersebut adalah patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dikesampingkan;

13. Bahwa, Tergugat I/Terlawan I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat/Pelawan poin ke-13 dengan alasan, bahwa penentuan limit lelang yang diajukan oleh Tergugat I/Terlawan I adalah penilaian limit lelang berdasarkan perhitungan yang matang, serta senantiasa didasarkan pada penilaian harga pasar pada daerah dimana obyek lelang tersebut berada, sehingga terhadap dalil Penggugat/Pelawan yang menyatakan bahwa nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I/Terlawan I pada tahap lelang tersebut jauh dari harga pasar adalah dalil gugatan yang tidak didukung dengan fakta hukum yang sebenarnya; Disamping itu lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat II/Terlawan II atas permintaan/permohonan Tergugat I/Terlawan I terhadap jaminan atau agunan milik Penggugat/Pelawan adalah semata-mata untuk mengembalikan hak-hak Tergugat I/Terlawan I sebagai pihak yang telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada Penggugat/Pelawan; Dengan demikian, apabila Penggugat/Pelawan bersifat kooperatif dengan mau datang memenuhi undangan yang pernah dikirim oleh Tergugat I/Terlawan I untuk membicarakan sekaligus mencari jalan penyelesaian mengenai seluruh kewajiban Penggugat/Pelawan, maka Tergugat I/Terlawan I tidak akan mengambil langkah melelang obyek jaminan atau agunan Penggugat/Pelawan tersebut; Namun demikian Tergugat I/Terlawan I

*Halaman 16 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*

### 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

masih memberikan peluang sebagai solusi bagi Penggugat/Pelawan, yakni memberi kesempatan kepada pemilik agunan untuk menjual sendiri jaminan atau agunan miliknya sesuai dengan harga yang diharapkan, akan tetapi pihak bank tetap memberikan batasan waktu sebelum dilakukan pelelangan terbuka atau umum;

14. Bahwa, terhadap dalil–dalil gugatan Penggugat/Pelawan selain dan selebihnya yang tidak atau belum ditanggapi oleh Tergugat I/Terlawan I, secara tegas Tergugat I/Terlawan I menolaknya, kecuali Penggugat /Pelawan mampu membuktikan dalil–dalil gugatannya;

Berdasarkan atas segala hal, sebagaimana telah diuraikan di atas, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, Tergugat I/Terlawan I melalui Kuasa Hukumnya mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* nantinya berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

## I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat/Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat/Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat/Pelawan untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat/Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat/Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa, atas gugatan perlawanan Pelawan /Penggugat tersebut, Terlawan II mengajukan jawaban pada tanggal 24 Januari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Tergugat II / Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Gugatan Penggugat adalah prematur

Halaman 17 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.1 Bahwa lelang dengan objek sertifikat Hak Milik No. 307/Bletok dengan luas 4.871 M2 telah dilaksanakan oleh KPKNL Jember, akan tetapi barang tersebut tidak laku terjual dan dinyatakan Lelang Tidak Ada Penawaran (Lelang TAP);

2.2 Bahwa hal ini dapat diketahui bahwa gugatan ini adalah Prematur atau terlalu dini apabila diajukan dengan Tergugat II / Terlawan II sebagai salah satu pihaknya karena Tergugat II / Terlawan II belum melaksanakan tindakan apapun yang menyebabkan suatu akibat hukum kepada Penggugat;

2.3 Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat II / Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard/NO);

3. Gugatan Penggugat Eror ini Persona :

3.1 Bahwa sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dijelaskan bahwa :

Penjual bertanggung jawab terhadap :

- a. Keabsahan kepemilikan dan /atau kewenangan menjual barang;
- b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- c. Keabsahan syarat lelang tambahan;
- d. Keabsahan Pengumuman Lelang;
- e. Kebenaran formil dan meteriil Nilai Limit;
- f. Kebenaran formil dan meterii; atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau obyek yang akan datang;
- g. Kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh penjuan kepada pihak terkait;
- h. Kesesuaian barang dengan dokumen objek lelang;
- i. Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak;
- j. Penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, kecuapi objek lelang berupa hak menikmati barang atau dalam lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan;

Halaman 18 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

3.2 Bahwa berdasarkan surat pernyataan dari Tergugat I /Terlawan I menyatakan membebaskan Tergugat II /Terlawan II dari segala gugatan perdata dan atau pidana terhadap pelaksanaan lelang objek a quo;

3.3 Bahwa dengan demikian, gugatan yang ditujukan kepada Tergugat II /Terlawan II tidak dapat diterima karena sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan tersebut dan Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Penjual /Pemohon Lelang (Tergugat I /Terlawan I) dimaksud, Tergugat II /Terlawan II tidak bertanggung jawab dan tidak dilibatkan atas gugatan perdata dan tuntutan ganti rugi yang timbul akibat pelaksanaan lelang objek lelang, maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo bahwa Terlawan II /Tergugat II harus dikeluarkan sebagai pihak;

Bahwa dengan demikian seharusnya KPKNL Jember in cassu Tergugat II /Terlawan II bukanlah pihak yang bertanggung jawab terhadap objek gugatan sehingga selayaknya dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II /Terlawan II menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II /Terlawan II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II /Terlawan II;
3. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat khususnya untuk Tergugat II /Terlawan II adalah terkait dengan perbuatan Tergugat II /Terlawan II yang menurut Penggugat /Pelawan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan proses lelang terhadap objek

Halaman 19 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang yaitu terhadap SHM Nomor : 307, luas 4.871 M2 atas nama Haji PENGGUGAT yang menurut Penggugat seharusnya permohonan lelang diajukan ke Mahkamah Syari'ah atau Pengadilan Agama;

4. Bahwa tindakan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas obyek a quo adalah sah dan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

4.1 bahwa Tergugat II / Terlawan II sampaikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Jember in cassu Tergugat II /Terlawan II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglement), staatsblad 1908 :189 sebagaimana diubah dengan Staatsblad 1940:56 jo Intruksi Lelang (Vendu instructie), Staatsblad 1908 :190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930 :85 jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/20134 juncto Peraturan Menteri keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 juncto Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

4.2 bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 6 UUHT sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 dan Peraturan Direktur Jenderal Kakayaan negara Nomor PER-02/KN/2017 tanggal 22 Februari tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;

4.3 bahwa Penjual yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada KPKNL untuk dmintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya;

4.4 bahwa lelang yang dilaksanakan ialah berdasarkan permohonan dari P.T. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Jember melalui Surat Permohonan lelang Nomor : 292/R/KC JEMBER-SRT/VIII/2021 tanggal 6 Agustus 2021 tentang Permohonan Lelang Hak Tanggungan;

4.5 bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat I dengan surat permohonan lelang Nomor : 292/R/KC JEMBER-SRT/VIII/2021 tanggal 6 Agustus 2021 tentang Permohonan Lelang Hak Tanggungan yang sekaligus

*Halaman 20 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang, Tergugat II / Terlawan II tidak berwenang menolak pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo. Hal ini sesuai dengan pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa : **“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang kelas II, atau pimpinan Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Format Subjek dan Objek Lelang”**;

4.6 bahwa Tergugat II / Terlawan II telah melaksanakan lelang a quo pada hari Kamis, 25 November 2021 yang dibakukan dalam Risalah lelang Nomor 599/48/2021 yang selanjutnya pada pelaksanaan lelang tersebut ditetapkan Tidak Ada Penawaran (TAP);

4.7 bahwa dapat pula disampaikan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 47 (ayat 1 dan 2) yang berbunyi (1) setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit, ayat (2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;

4.8 berdasarkan dari uraian di atas, terbukti tindakan Tergugat II / Terlawan II dalam melaksanakan lelang atas objek sengketa adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sebagaimana disebutkan dengan tegas dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan halaman 100 yang dengan tegas menyatakan : **“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”**

Maka berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan di atas, tergugat II / Terlawan II mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia dapat memberikan putusan atas perkara a quo sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II / Terlawan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Peggugat / Pelawan tidak dapat diterima (niet Onvankelijik Verklaard);
3. Menyatakan gugatan Peggugat / Pelawan Prematur;

Halaman 21 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat II / Terlawan bukan sebagai pihak dalam perkara ini dan harus dikeluarkan dari gugatan;

Dalam Pokok Perkara :

3. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat / Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (niet Onvankelijk Verklaard)
4. Menyatakan sah dan berlakukannya Risalah Lelang Nomor 599/48/2021;
5. Menyatakan bahwa mengeluarkan Tergugat II / Terlawan II in cassu KPKNL Jember sebagai pihak dalam perkara a quo;
6. Menghukun Penggugat / Pelawan untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara yang timbul;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain memohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa atas jawaban Terlawan I / Tergugat I dan Terlawan II / Tergugat, Pelawan / Penggugat mengajukan replik pada tanggal 10 Februari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Untuk Terlawan I / Tergugat I :

A. DALAM EKSEPSI:

Bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat/Terlawan I dalam perkara ini adalah tidak beralasan hukum dan karenanya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mulia, sudilah kiranya untuk menolaknya dengan alasan dan argumentasi sebagai berikut :

**Gugatan Penggugat tidak Jelas atau kabur (*Obscuur Libel*)**

1. Bahwa Penggugat/Pelawan menolak dengan tegas dalil eksepsi Tergugat/Terlawan I pada angka (1) yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah Ekseptio obscuur libel (kabur) karena dalam faktanya Lelang dilakukan dan terjadi karena adanya dugaan wansprestasi pada diri Penggugat pada Tergugat/Terlawan I akibat dari adanya hubungan hukum berupa Perjanjian Kredit sebagaimana Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan akad Syariah No.118/OL/IB/BMI-JBR/5/IV/13 tanggal 30 April 2013 (19 Jumadil akhir 1434 H) seperti yang telah dinyatakan dalam gugatan. Bahwa pada intinya Penggugat tetap pada dalil gugatannya dan menyatakan eksepsi Tergugat/Terlawan I tersebut dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh majelis hakim;-

Halaman 22 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah adanya permohonan lelang atas objek milik Penggugat/Pelawan sebagaimana SHM No. 307/Bletok dengan Luas 4.871 m<sup>2</sup> yang dimohonkan lelang oleh Tergugat/Terlawan I, hal mana dengan diterbitkannya Surat nomor: S-1278/WKN.10/KNL.04/2021, tanggal 22 Oktober 2021, jo Surat PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Jember No. 292/R/KC JEMBER-SRT/VIII/2021, tanggal 06 Agustus 2021 perilahan Permohonan Lelang dan Pengantar SKPT, yang menurut Penggugat/Pelawan ada pelanggaran atas peraturan yang berlaku mengenai pelaksanaan lelang sebagaimana yang terurai dalam posita Penggugat/Pelawan;
3. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil eksepsi Tergugat/Terlawan I sebagaimana dalil angka (2) yang mendalilkan bahwa gugatan Penggugat/Pelawan tidak korelatif dan tidak ada relevansi yuridisnya adalah merupakan dalil yang keliru. Bahwa gugatan penggugat sebagaimana terurai dalam posita angka (6) sampai dengan angka (8) merupakan ketentuan pemerintah pasca ditetapkannya wabah Covid 19 sebagai bencana nasional dan oleh pemerintah telah mengeluarkan kebijakan **Relaksasi kredit perbankan** yang dimulai semenjak tahun 2020 sampai dengan tahun 2023, dimana kebijakan a quo sebagai upaya penguatan ekonomi dimasa pandemic agar semua kredit-kredit yang ada di Perbankan harus direlaksasi (restrukturisasi), hal mana sejalan dengan apa yang dilakukan Pengugat/Pelawan dengan menggandeng pihak ketiga dalam upaya pemilihan unit usaha klinik Kesehatan menjadi Rumah Sakit Umum Kelas D, hal mana merupakan bentuk etiked baik dan ikhtiar Penggugat/Pelawan agar bisa Kembali menyekesaikn tanggungan kredit pada Tergugat/Terlawan I. oleh karenanya dalil Tergugat/Terlawan I yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak memiliki korelatif yuridis dalam perkara a quo adalah sebuah kekeliruan, oleh karenanya dalil Tergugat/Terlawan I ini haruslah ditolak;
4. Bahwa Penggugat/Pelawan menolak dengan tegas dalil Tergugat/Terlawan I sebagaimana angka (3) sampai dengan angka (5) yang mendalilkan bahwa gugatan penggugat/Pelawan tidak mengurai secara terperinci perbuatan hukum mana yang dilanggar oleh

*Halaman 23 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat/Terlawan I atau peristiwa hukum yang terjadi, merupakan dalil yang keliru dan terkesan Tergugat/Terlawan tidak cermat dan detail membaca dan memahami substansi dari isi gugatan Penggugat/Pelawan. Bahwa Penggugat telah mengurai dengan tegas tentang kebijakan relaksasi kredit yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia dimasa Pandemi pasca wabah Covid 19 ditetapkan sebagai bencana Nasional sehingga menghendaki adanya relaksasi/restrukturisasi semua kredit perbankan;

5. Bahwa Penggugat/Pelawan keberatan atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat/Terlawan I karena lelang yang dilakukan tidak sesuai dengan kewajaran baik dari sisi mekanisme pelaksanaan lelang maupun dari sisi nilai limit yang ditetapkan. Sisi mekanisme yang dimaksud adalah bahwa objek lelang merupakan “**Akad Syariah**” yang dalam proses pelaksanaan lelang tidak serta merta menunjuk Tergugat/terlawan I sebagai subjek yang melakukan lelang melainkan haruslah melalui mekanisme penetapan Ketua Pengadilan Agama dalam hal ini adalah Ketua Pengadilan Agama Jember, sementara limit yang ditetapkan oleh Tergugat/Terlawan I adalah jauh dibawah standar harga dari objek lelang yang berpotensi merugikan Penggugat/Pelawan sehingga Penggugat/Pelawan bisa memastikan bahwa tindakan lelang yang diajukan Tergugat/terlawan I kepada Tergugat/Terlawan I tidak melalui mekanisme penaksiran atau Appraisal independent melainkan melalui penaksiran internal, yang sudah barang tentu telah melanggar ketentuan dalam Peraturan Menteri keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Fakta mana bahwa Tergugat/Terlawan I telah melakukan pelanggaran hukum yang berlaku;
6. Bahwa keberatan lain Penggugat/Pelawan atas pelaksanaan lelang a quo juga adalah bahwa Penggugat/Pelawan telah melakukan upaya pemulihan Kembali unit usaha yang menjadi akad syariah antara Penggugat/Pelawan dengan Tergugat/Terlawan I dari klinik menjadi rumah sakit umum daerah kelas D dan telah memasuki tahapan proses perbaikan dan pemenuhan alat-alat Kesehatan berikut tenaga medisnya, maka berdasarkan ketentuan pemerintah mengenai relaksasi kredit

Halaman 24 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimasa pandemic Covid 19 berikut peraturan OJK mengenai relaksasi kredit dimasa pandemic covid 19. Oleh karenanya dengan mendasari uraian tersebut diatas maka sangatlah beralasan hukum agar dalil-dalil eksepsi Tergugat/Terlawan I haruslah ditolak;

7. Bahwa Penggugat juga menolak dalil eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat/Pelawan tidak pernah menguraikan peristiwa hukum secara terperinci yang telah dilanggar oleh Tergugat/Terlawan I dalam proses pengajuan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Tergugat/Terlawan II, sedangkan dalam kedudukannya sebagai Penggugat, Penggugat adalah Subjek Hukum secara Perdata yang berdiri sendiri dan mempunyai hubungan secara hukum dengan Tergugat/Terlawan I adalah akibat dari adanya kesepakatan Perjanjian Kredit, sehingga dalil Tergugat/Terlawan I tersebut adalah hanya mengada-ada dan dari sengan demikian dalil tersebut dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh majelis hakim;
8. Bahwa Penggugat menolak dalil eksepsi Tergugat/Terlawan I yang menyatakan kabur dan tidak jelasnya gugatan Penggugat/Pelawan adalah tidak benar dan seharusnya ditolak, mengingat gugatan dan/atau Perlawanan dilakukan karena sebelumnya pelaksanaan lelang eksekusi dalam perkara aquo adalah akibat dari adanya Perjanjian akad Pembiayaan dari Tergugat/Terlawan I dengan Penggugat dan/atau Pelawan dalam perkara aquo, oleh karenanya dalil eksepsi Tergugat/Terlawan I haruslah ditolak.

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Penggugat/Pelawan menolak dan menyangkal dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan Tergugat/Terlawan I dalam Jawabannya, kecuali dalil-dalil yang secara nyata dan tegas diakui kebenarannya;
2. Semua dalil-dalil atau keterangan yang terurai dalam tanggapan atas Jawaban Tergugat/Terlawan I merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, sehingga merupakan satu kesatuan yang utuh;
3. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil Tergugat/Terlawan I sebagaimana poin (7). Bahwa pada tahun 2019 objek lelang oleh

*Halaman 25 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Pelawan telah diminta kepada Tergugat/Terlawan I untuk dijual kepada pihak ketiga yang kemudian oleh Tergugat/Terlawan I datang menemui Penggugat/Pelawan dengan membawa calon pembeli dengan penawaran jual sebesar Rp. 7,000,000,000,- (tujuh Milyar rupiah), namun oleh Tergugat/Terlawan I tidak ditindak lanjuti kembali sementara Penggugat/Pelawan menunggu objek lelang untuk dijual oleh Tergugat/Terlawan I. bahwa kemudian proses jual beli tersebut tidak terjadi, maka untuk menyelesaikan kewajiban kredit, Penggugat/Pelawan menggandeng pihak ke tiga untuk mengembangkan klinik milik Penggugat/Pelawan menjadi Rumah Sakit Umum kelas D pada bulan Februari 2020 dan berjalan hingga sekarang dengan proses negosiasi yang Panjang antara Penggugat/Pelawan dengan pihak Tergugat/Terlawan I. oleh karenanya dalil Tergugat/Terlawan I tersebut haruslah ditolak;

4. Bahwa Penggugat/Pelawan menolak dengan tegas dalil bantahan Tergugat/Terlawan I sebagaimana poin (8), bahwa faktanya Penggugat/Pelawan dengan upaya pengembangan usaha klinik menjadi Rumah Sakit umum kelas D, namun pihak Tergugat/Terlawan tetap ngotot agar Penggugat/Pelawan untuk segera melunasi seluruh kewajiban kredit, sementara permohonan restrukturisasi/relaksasi kredit. Peristiwa mana terjadi pada masa-masa pandemic covid 19, yang mana seluruh kebijakan negara-Pemerinta Republik Indonesia pasca penetapan wabah Covid 19 sebagai bencana Nasional tahun 2020, yang sudah barang tentu Tergugat/Terlawan I sebagai bagian dari negara Republik Indonesia haruslah mematuhi kebijakan nasional tentang kebijakan relaksasi-restrukturisasi kredit;
5. Bahwa penggugat/pelawan menolak dengan tegas dalil Tergugat/Terlawan I sebagaimana angka (9), karena apa yang didalilkan Tergugat/Terlawan I telah Penggugat/pelawan mohonkan untuk dilakukan restrukturisasi kredit dan atau perubahan akad, yang mana peristiwa tersebut terjadi pada tahun 2020-2021 ditengah kebijakan nasional untuk merestrukturisasi kredit perbankan. Bahwa pada masa tahun 2020 pada bulan february sampai tahun 2021 Penggugat/Pelawan

Halaman 26 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melakukan upaya renovasi dan pengadaan alat-alat Kesehatan berikut pembaharuan ij9n pendirian rumah sakit umum kelas D, sehingga ikhtiar ini merupakan bentuk etikad baik dari Penggugat/Pelawan agar dapat menyelesaikan kewajiban pada Tergugat/Terlawan I;

6. Penggugat/pelawan menolak dengan tegas dalil Tergugat/Terlawan I sebagaimana angka (10) yang pada pokoknya bahwa Penggugat/Pelawan mencari alasan pembenar atas kebijakan Nasional Republik Indonesia mengenai Relaksasi kredit perbankan. Bahwa sebagaimana yang telah Penggugat/pelawan uraikan pada tanggapan poin (4) dan poin (5) diatas, merupakan fakta yang tidak terbantahkan dan bukan semata-mata adalah upaya mencari pembenaran. Bahwa kesempatan penjualan objek lelang telah Penggugat/pelawan pasrahkan kepada Tergugat/Terlawan I pada tahun 2019, dimana Tergugat/Terlawan I lah yang mendatangkan pembeli namun tidak ditindaklanjuti. Terhadap kondisi ini dan agar dapat Penggugat/Pelawan dapat memenuhi kewajibannya maka Penggugat/pelawan menggandeng pihak ke tiga untuk mengembangkan klinik menjadi rumah sakit umum kelas D, hal mana bukan merupakan sebagai alasan pembenar tapi itu merupakan bentuk ikhtiar Penggugat/pelawan;
7. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil Tergugat/Terlawan I sebagaimana poin (11) dan (12), berdasarkan Perjanjian akad syariah yang telah disepakati pada tahun 2013 telah dinyatakan dan ditetapkan sebagai yang telah lalai dan wanprestasi, sementara akta Perjanjian Kredit tersebut telah cacat formil secara hukum, dan dengan demikian berlakunya hanyalah dipersamakan dan/atau dianggap sebagai akta dibawah tangan (tidak autentik) yang tidak dapat dijadikan dasar untuk menerbitkan Perjanjian assecoir berikutnya, termasuk pembuatan akta Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dan juga Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), sedangkan pelaksanaan Lelang eksekusi dilakukan dengan berdasar pada Perjanjian assecoir yang didasarkan pada akta yang cacat secara formil, maka pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat/Terlawan I dan dilaksanakan oleh Tergugat/Terlawan II adalah tidak sah dan tidak berdasar, dari dan

*Halaman 27 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan demikian dalil yang dinyatakan oleh Tergugat/Terlawan I tersebut adalah salah alamat dan tak berdasar;

8. Bahwa penggugat/pelawan menolak dengan tegas dalil Tergugat/Terlawan I yang pada pokoknya membantah tentang nilai limit lelang telah melalui perhitungan yang matang adalah merupakan dalil yang mengada-ngada dan membuktikan bahwa Tergugat/Terlawan I telah melakukan penetapan nilai limit tidak sesuai dengan PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, hal mana telah Penggugat/Pelawan uraikan dalam tanggapan eksepsi pada angka (5) diatas;

9. Bahwa dengan tidak dibantahnya dalil gugatan Penggugat lainnya, maka menurut hukum pembuktian sepanjang terkait dengan dalil yang tidak dibantah tersebut merupakan suatu Pengakuan Tergugat, sehingga dalil-dalil yang tidak dibantah tersebut telah terbukti dengan sempurna;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat/Terlawan I untuk seluruhnya atau setidk-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## Dalam Pokok Perkara

- Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat/Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Tergugat/Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

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

Untuk Tergugat II / Terlawan II sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI.

Tentang Gugatan Penggugat/Pelawan adalah Prematur:

1. Penggugat/Pelawan menanggapi dalil-dalil Tergugat/Terlawan II mengenai dalil-dalil yang diuraikan dalam angka (2) sub 2.1 sampai dengan 2.2 halaman (2) sebagai berikut:

Halaman 28 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr

### 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 dalam jawabannya, TERGUGAT/Terlawan II mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat/Pelawan Prematur dengan mendasarkan pada fakta bahwa Objek Lelang sebagaimana SHM No. 307/Bletok dengan Luas 4.871 m<sup>2</sup> telah **dilaksanakan** namun tidak laku Terjual. Bahwa dalil Tergugat/Terlawan II a quo yang dapat dimaknai bahwa “**telah dilaksanakan Lelang, Namun tidak Laku atau Lelang tidak ada Penawaran**”, dalil mana tidak dapat kemudian dijadikan dasar bahwa Gugatan Perlawanan Penggugat/Pelawan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi atas objek SHM No. 307/Bletok dengan Luas 4.871 m<sup>2</sup> adalah **Prematur merupakan** dalil yang tidak berdasarkan pada prinsip-prinsip diajukanannya suatu gugatan perdata;
  - Bahwa dasar utama diajukan gugatan atau perlawanan a quo adalah adanya pelaksanaan lelang atas objek hak milik No. 307/Bletok dengan Luas 4.871 m<sup>2</sup> milik Penggugat/Pelawan sebagaimana Surat Tergugat/Terlawan II nomor: S-1278/WKN.10/KNL.04/2021, tanggal 22 Oktober 2021, jo Surat PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Jember No. 292/R/KC JEMBER-SRT/VIII/2021, tanggal 06 Agustus 2021 perilahan Permohonan Lelang dan Pengantar SKPT, sehingga dalil Tergugat/Terlawan II yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat/Pelawan adalah Prematur tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;
2. Penggugat/Pelawan menolak dengan tegas dalil eksepsi Tergugat/Terlawan II sebagaimana angka (2) sub (2.2) halaman (2) yang mendalilkan bahwa gugatan Penggugat/Pelawan terlalu dini atau premature dengan menempatkan Tergugat/Terlawan II sebagai pihak sedangkan Tergugat/Terlawan II “**belum melaksanakan tindakan apapun**” merupakan dalil yang mengada-ngada. Bahwa tindakan sebagaimana surat nomor: S-1278/WKN.10/KNL.04/2021, tanggal 22 Oktober 2021, jo Surat PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Jember No. 292/R/KC JEMBER-SRT/VIII/2021, tanggal 06 Agustus 2021 perilahan Permohonan Lelang dan Pengantar SKPT,

*Halaman 29 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



merupakan perbuatan atau tindakan hukum yang apabila oleh Penggugat/Pelawan merasa bahwa tindakan tersebut menyalahi procedural maka secara hukum Penggugat/Pelawan sebagai "**Recht Person**" memiliki hak untuk melakukan perlawanan hukum, oleh karenanya Penggugat/Pelawan mengajukan gugatan perlawanan a quo;

Oleh karenanya berdasarkan uraian tersebut telah nampak jelas bahwa dalil-dalil eksepsi Tergugat/Terlawan II tidak relevan dan tidak berdasarkan hukum maka dalil-dalil eksepsi ini haruslah di tolak;

Tentang Gugatan Error In Persona:

3. Penggugat/Pelawan menanggapi dalil-dalil Tergugat/Terlawan II mengenai dalil-dalil yang diuraikan dalam angka (3) sub (3.1) sampai dengan sub (3.2) halaman (2) sampai halaman (3) sebagai berikut:

- Penggugat/Pelawan menolak dengan tegas dalil-dalil Tergugat/Terlawan II sebagaimana angka (3) sub (3.1) yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat/Pelawan Error In Persona dengan mendasari Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang mengacu pada pasal 13 ayat (1) mengenai tanggung jawab Penjual lelang;
- Bahwa sebagaimana hukum acara Perdata yang dimaksud dengan penggugat adalah seorang yang "Merasa" bahwa "**haknya dilanggar**" dan menarik orang yang "**dirasa**" melanggar haknya itu sebagai tergugat/terlawan dalam suatu perkara ke depan hakim. Dalam hukum acara perdata **inisiatif** yaitu "**ada atau tidak adanya**" suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa bahwa haknya atau hak mereka dilanggar yaitu oleh Tergugat/Terlawan atau para Tergugat/Terlawan, yang dalam *in casu* Penggugat/Pelawan merasa "haknya dilanggar" oleh para Tergugat/Terlawan dengan memasukan objek hak milik No. 307/Bletok dengan Luas 4.871 m<sup>2</sup> milik Penggugat/Pelawan ke daftar lelang sebagaimana surat nomor: S-1278/WKN.10/KNL.04/2021, tanggal 22 Oktober 2021,

Halaman 30 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jo Surat PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Jember No. 292/R/KC JEMBER-SRT/VIII/2021, tanggal 06 Agustus 2021 perihal Permohonan Lelang dan Pengantar SKPT;

- Bahwa mengenai dalil Tergugat/Terlawan II sebagaimana angka (3) Sub (3.2) yang mendalilkan bahwa adanya surat pernyataan dari Tergugat/Terlawan I yang membebaskan Tergugat/Terlawan II dari segala tuntutan perdata maupun pidana merupakan pernyataan yang berlaku dan mengingat antara Tergugat/Terlawan I dan Tergugat/Terlawan II dan tidak menggugurkan hak pihak lain untuk menempatkan posisi Para Tergugat/Terlawan sebagai pihak dalam suatu perkara; Maka, dengan demikian Tergugat/Terlawan II maupun Tergugat/Terlawan I merupakan orang yang memiliki kapasitas untuk ditarik dalam gugatan Penggugat/Pelawan a quo, dengan demikian maka dalil-dalil Tergugat/Terlawan II haruslah dinyatakan untuk ditolak seluruhnya karena tidak berdasarkan hukum;

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Penggugat/Pelawan menolak dan menyangkal dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan Tergugat/Terlawan II dalam Jawabannya, kecuali dalil-dalil yang secara nyata dan tegas diakui kebenarannya;
2. Semua dalil-dalil atau keterangan yang terurai dalam tanggapan atas Jawaban Tergugat/Terlawan II merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, sehingga merupakan satu kesatuan yang utuh;
3. Bahwa Penggugat/Pelawan menolak dengan tegas dalil-dalil Tergugat/Terlawan II sebagaimana dalam jawaban pokok perkara angka (4) sub (4.1) yang menyatakan bahwa tindakan pelaksanaan lelang hak tanggungan atas objek a quo adalah sah dan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku adalah dalil subjektif Tergugat/Terlawan II, karena sah dan tidaknya suatu tindakan hukum yang diklaim sebagai tindakan yang sesuai peraturan yang berlaku

Halaman 31 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr

#### 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

haruslah diuji terlebih dahulu oleh Majelis hakim yang menangani suatu perkara, karena dasar Penggugat/Pelawan mengajukan gugatan atas tindakan Tergugat/Terlawan II bukanlah tanpa dasar hukum pula, oleh karenanya terlalu Prematur dalil Tergugat/Terlawan II a quo karena belum diuji oleh Majelis hakim yang berwenang;

4. Bahwa Penggugat/Pelawan menolak dengan tegas dalil jawaban Tergugat/Terlawan II sebagaimana angka (4) Sub (4.2) sampai dengan sub (4.8) sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat/Pelawan keberatan atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat/Terlawan II karena lelang yang dilakukan tidak sesuai dengan kewajaran baik dari sisi mekanisme pelaksanaan lelang maupun dari sisi nilai limit yang ditetapkan. Sisi mekanisme yang dimaksud adalah bahwa objek lelang merupakan “**Akad Syariah**” yang dalam proses pelaksanaan lelang tidak serta merta menunjuk Tergugat/terlawan II sebagai subjek yang melakukan lelang melainkan haruslah melalui mekanisme penetapan Ketua Pengadilan Agama dalam hal ini adalah Ketua Pengadilan Agama Jember, sementara limit yang ditetapkan oleh Tergugat/Terlawan I adalah jauh dibawah standar harga dari objek lelang yang berpotensi merugikan Penggugat/Pelawan sehingga Penggugat/Pelawan bisa memastikan bahwa tindakan lelang yang diajukan Tergugat/terlawan I kepada Tergugat/Terlawan II tidak melalui mekanisme penaksiran atau Appraisal independent melainkan melalui penaksiran internal, yang sudah barang tentu telah melanggar ketentuan dalam Peraturan Menteri keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang;
- Bahwa keberatan lain Penggugat /Pelawan atas pelaksanaan lelang a quo juga adalah bahwa Penggugat /Pelawan telah melakukan upaya pemulihan Kembali unit usaha yang menjadi akad syariah antara Penggugat /Pelawan dengan Tergugat /Terlawan I dari klinik menjadi rumah sakit umum daerah kelas D dan telah memasuki tahapan proses perbaikan dan pemenuhan

Halaman 32 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alat-alat Kesehatan berikut tenaga medisnya, maka berdasarkan ketentuan pemerintah mengenai relaksasi kredit dimasa pandemic Covid 19 berikut peraturan OJK mengenai relaksasi kredit dimasa pandemic covid 19;

- Oleh karenanya dengan mendasari uraian tersebut diatas maka sangatlah beralasan hukum agar pelaksanaan lelang atas objek hak milik 307/Bletok dengan Luas 4.871 m<sup>2</sup> milik Penggugat / Pelawan haruslah dibatalkan;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat /Terlawan II untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## Dalam Pokok Perkara

- Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat /Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Tergugat/Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

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

Bahwa atas replik Penggugat / Pelawan tersebut, Tergugat I / Terlawan I mengajukan duplik yang diajukan pada tanggal 23 Februari 2022, yang pada pokoknya sebagai berikut :

### I. DALAM EKSEPSI :

#### A. EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS ATAU KABUR ( *Obscuur Libel*).

1. Bahwa, Tergugat I / Terlawan I menolak secara tegas terhadap keseluruhan tanggapan eksepsi Penggugat yang berkaitan dengan gugatan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), dan untuk itu Tergugat I/Terlawan I menegaskan tetap pada dalil-dalil eksepsi yang menyangkut tentang gugatan Penggugat /Pelawan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), sebagaimana dimaksud dan terurai dalam Jawaban Pertama Tergugat I /Terlawan I, tanggal 27 Januari 2022;--

Halaman 33 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr

#### 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 teruat 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

2. Bahwa, setelah Tergugat I/Terlawan I membaca secara seksama terhadap Replik Penggugat yang berkaitan dengan tanggapan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I/Terlawan I, yakni eksepsi yang berkaitan dengan gugatan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), Tergugat I/Terlawan I secara tegas menolak terhadap keseluruhan tanggapan eksepsi Penggugat (poin ke-1 sampai dengan poin ke-8) dengan alasan, apa yang dijadikan alasan atau dasar tanggapan Penggugat /Pelawan terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I/Terlawan I mengenai gugatan Penggugat yang tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), tidaklah mencerminkan sebagai tanggapan eksepsi, akan tetapi lebih mencerminkan tanggapan terhadap pokok perkara *a quo*;

Bahwa, M. Yahya Harahap (2009), dalam bukunya yang berjudul : Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Bab 10, halaman 418, dengan sub pokok bahasan tentang Ruang lingkup Eksepsi, pada pokoknya menyatakan bahwa : “tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi” :

- Ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan, mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*);
- Dengan demikian, keberatan yang dijukan dalam bentuk eksepsi, tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*Verwer ten principale*);

3. Bahwa, berpijak pada pendapat dan uraian di atas, oleh karena tanggapan eksepsi Penggugat/Pelawan terhadap dalil eksepsi Tergugat I/Terlawan I telah menyimpang atau tidak sesuai dengan ruang lingkup dan materi eksepsi, maka Tergugat I/Terlawan I menilai tidak perlu lagi untuk menanggapi, karen atanggapan yang disampaikan oleh Penggugat/Pelawan dalam menanggapi dalil eksepsi Penggugat I/Pelawan I lebih mencerminkan tanggapan terhadap pokok perkara dalam perkara *a quo*, sehingga sangat beralasan hukum terhadap

Halaman 34 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggapan eksepsi yang diajukan oleh Penggugat tersebut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan ;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, segala hal yang terurai dalam eksepsi sepanjang ada korelasi dan relevansi yuridisnya dengan pokok perkara, mohon dinyatakan sebagai telah terulang dan tercantum kembali, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;
2. Bahwa, Tergugat I/Terlawan I menolak secara tegas dalil Replik Penggugat poin ke-3 dengan alasan, bahwa setelah Penggugat menerima fasilitas Restrukturisasi pembiayaan pada tahun 2018, ternyata pada awal tahun 2019 Penggugat juga masih belum bisa memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi restrukturisasi, oleh karena itu Tergugat I/Terlawan I mengirimkan surat teguran kepada Penggugat untuk segera melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi restrukturisasi yang telah diterimanya, berselang beberapa waktu dari surat teguran yang dikirimkan oleh Tergugat I/Terlawan I tersebut, Penggugat datang ke kantor Bank Muamalat Indonesia cabang Jember dengan maksud dan tujuan untuk meminta bantuan kepada Tergugat I/Terlawan I untuk dicarikan Pembeli obyek agunan miliknya (Penggugat/Pelawan), yang pada saat itu Penggugat/Pelawan membuka harga penawaran senilai Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah), beberapa minggu kemudian karyawan Tergugat I/Terlawan I menginformasikan kepada Penggugat bahwa ada calon pembeli yang berminat dengan obyek agunan milik Penggugat yaitu seorang dokter dari Surabaya, namun demikian karyawan Tergugat I/Terlawan I tersebut mempersilahkan kepada calon pembeli untuk bertemu ataupun melakukan negosiasi sendiri dengan Penggugat, lebih lanjut untuk proses negosiasi dan pertemuan murni diserahkan kepada calon pembeli dengan Penggugat/Pelawan sendiri tanpa melibatkan Tergugat I/Terlawan I, sehingga dalil Replik poin ke-3 yang menyatakan "*..... namun oleh Tergugat I/Terlawan I tidak ditindak lanjuti kembali,.....dst*" adalah dalil yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya, karena terkait dengan jadi atau tidaknya calon pembeli untuk membeli agunan milik Penggugat /Pelawan hal itu sudah diluar kapasitas

Halaman 35 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kewajiban Tergugat I/Terlawan I, karena komunikasi dan negosiasi yang berkaitan dengan proses jual beli agunan milik Penggugat/Pelawan murni dilakukan oleh Penggugat/Pelawan sendiri dengan calon pembelinya langsung, sehingga sangat tidak beralasan hukum jika tidak jadinya calon pembeli untuk membeli agunan milik Penggugat /Pelawan tersebut, kemudian pihak Penggugat /Pelawan menyalahkan pihak Tergugat I/ Terlawan I;

3. Bahwa, Tergugat I/Terlawan I menolak secara tegas dalil Replik Penggugat poin ke-4 dengan alasan, bahwa maksud dan tujuan Tergugat I/Terlawan I mengundang Penggugat /Pelawan sebagaimana isi surat Tergugat I/Terlawan I tanggal 3 Juni 2021 adalah berkaitan dengan membicarakan jalan keluar penyelesaian seluruh kewajiban Penggugat kepada Tergugat I/Terlawan I sebagai langkah lanjutan dari status pembiayaan Penggugat /Pelawan yang telah masuk dalam katagori (call 5) atau macet, akan tetapi Penggugat /Pelawan tidak pernah memenuhi undangan tersebut, dan malah menggandeng pihak ke tiga untuk mengembangkan usahanya, bukannya untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Tergugat I/Terlawan I terlebih dahulu, sehingga langkah Penggugat /Pelawan yang tidak menyelesaikan seluruh kewajibannya terlebih dahulu setelah menggandeng pihak ketiga namun lebih memilih mengembangkan usahanya tersebut belumlah cukup untuk Tergugat I/Terlawan I nilai sebagai itekad baik dari Penggugat /Pelawan dalam menyelesaikan seluruh kewajibannya, buktinya sampai dengan saat ini seluruh kewajiban Penggugat /Pelawan kepada Tergugat I/Terlawan I juga belum diselesaikan;

4. Bahwa, Tergugat I/Terlawan I menolak secara tegas dalil Replik Penggugat poin ke-4 (khusus mengenai restrukturisasi) serta poin ke-5 dan poin ke -6, dengan alasan, bahwa kualitas pembiayaan Penggugat /Pelawan telah masuk pada (coll 5) atau macet adalah sejak bulan Januari 2019, walaupun Surat Peringatan ke-1(satu) baru Tergugat I/Terlawan I kirimkan pada bulan Desember 2019, sehingga permohonan restrukturisasi yang dimohon oleh Penggugat /Pelawan tidak bisa Tergugat I/Terlawan I lakukan pada pembiayaan Penggugat /Pelawan,

Halaman 36 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penolakan Tergugat I/Terlawan I bukanlah tanpa alasan, oleh karena Tergugat I/Terlawan I sebagai lembaga perbankan yang kinerjanya selalu diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) maka sudah wajib hukumnya bagi Tergugat I/Terlawan I untuk selalu mempertimbangkan sekaligus mempertanggung jawabkan segala keputusan yang diambilnya terutama yang berkaitan dengan pembiayaan nasabah, bahwa; Tergugat I/Terlawan I sebagai lembaga yang bergerak dibidang penghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan maka segala bentuk perbuatannya atau keputusan-keputusannya selalu diawasi oleh OJK dan Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) untuk memastikan segala keputusan yang diambil bank tidak menyalahi aturan dan yang terpenting adalah kualitas bank dalam status sehat, sehingga simpanan nasabah dapat dibayarkan sesuai dengan jadwal pembayarannya, selain alasan tersebut diatas Tergugat I/Terlawan satu juga wajib mematuhi aturan-aturan yang lainnya, oleh karena didalam pokok-pokok Pengaturan Peraturan OJK Stimulus Dampak Covid mewajibkan kepada bank untuk tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian sebagaimana ketentuan Pengaturan Peraturan OJK Stimulus Dampak Covid, **pada poin c** yang pada pokoknya memerintahkan kepada bank untuk memberikan restrukturisasi "*Ekonomi untuk debitur yang terkena dampak penyebaran covid termasuk debitur Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM)*", **dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian**", prinsip kehati-hatian inilah yang dipegang oleh Tergugat I/Terlawan I dengan tidak memberikan restrukturisasi lagi kepada Penggugat /Pelawan, karena berdasarkan catatan riwayat pembiayaan milik Penggugat /Pelawan pada sistem Tergugat I/Terlawan I, Pembiayaan milik Penggugat /Pelawan sudah sering sekali dilakukan restrukturisasi namun Penggugat /Pelawan juga tetap saja tidak bisa memenuhi kewajibannya sebagaimana kesepakatan setelah dilakukan restrukturisasi, sehingga dalil Penggugat /Pelawan yang mempermasalahkan tidak dilakukannya restrukturisasi pada pembiayaan Penggugat /Pelawan yang bersandar pada aturan OJK pada saat pandemi covid 19 patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesamping karena

Halaman 37 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak didasarkan pada fakta hukum yang sebenarnya dari kualitas pembiayaan milik Penggugat /Pelawan ;

5. Bahwa, Tergugat I/Terlawan I menolak secara tegas dalil Replik Penggugat poin ke-7 dengan alasan, bahwa didalam Jawaban Pertama Tergugat I/Terlawan I telah menyangkal jika Akta Akad yang telah ditandatangani oleh Penggugat /Pelawan dan Tergugat I/Terlawan I adalah cacat formil karena dibuat oleh seorang notris, namun demikian didalam repliknya pada poin ke-7 Penggugat tetap tidak bisa menunjukkan dimana letak cacat formilnya bila diakitkan dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dan/atau perubahannya, hal yang demikian ini adalah sebuah dalil yang kabur karena didalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan/atau perubahannya terdapat banyak Pasal, ketentuan Pasal yang mana atau berapa? dalam Undang Undang tersebut diatas yang mengakibatkan terdegradasinya Akta Akad yang telah ditandatangani oleh Penggugat /Pelawan dengan Tergugat I/Terlawan I dari Akta Otentik menjadi Akta dibawah tangan, oleh karena baik dalam dalil gugatan dan dalil Repliknya Penggugat tidak bisa menguraikan dimana letak cacat formilnya Akta Akad yang telah ditandatangani oleh Penggugat /Pelawan dan Tergugat I/Terlawan I sehingga Penggugat /Pelawan menilai Akta Akad tersebut menjadi terdegradasi menjadi Akta dibawah tangan, maka sangat beralasan hukum terhadap dalil yang demikian ini dikualifikasi sebagai dalil yang kabur, dan sangat beralasan hukum pula untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya untuk dikesampingkan;
6. Bahwa, Tergugat I/Terlawan I menolak secara tegas terhadap dalil Replik Penggugat /Pelawan poin ke-8 dengan alasan, bahwa Penilaian limit yang dilakukan oleh Tergugat I/Terlawan I terhadap agunan milik Penggugat/Pelawan dilakukan dengan mengacu kepada ketentuan-ketentuan yang berlaku serta dapat dipertanggung jawabkan, bukan mengada-ada sebagaimana dalil Repliknya Penggugat /Pelawan, perlu Tergugat I sampaikan jika didalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam **Pasal 48 ayat (1)** dinyatakan "**Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan**": a.) laporan hasil penilaian oleh Penilai; b.)

Halaman 38 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau c.) harga perkiraan sendiri, sedangkan dalam **Pasal 49 huruf (a)** dinyatakan "**Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk**: a.) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), oleh karena nilai limit obyek agunan yang hendak didaftarkan lelang senilai Rp. 4.787.770.000,- (empat milyar tujuh ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah) sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf a tersebut Tergugat I/Terlawan I diijinkan untuk melakukan penilaian limit perkiraan sendiri, sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat / Pelawan dalam Repliknya adalah dalil yang tidak didasarkan pada ketentuan yang berlaku, dan perlu Tergugat I/Terlawan I sampaikan kembali Tergugat II/Terlawan II tidak akan mengeluarkan jadwal lelang apabila Tergugat II/Terlawan II menemukan adanya kekurangan syarat-syarat formil yang diisyaratkan oleh PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karena itu terhadap dalil Replik Penggugat poin ke-8 juga sangat beralasan hukum untuk ditolak atau setidaknya untuk dikesampingkan;

7. Bahwa, terhadap dalil–dalil Replik Penggugat /Pelawan selain dan selebihnya yang tidak atau belum ditanggapi oleh Tergugat I/Terlawan I, secara tegas Tergugat I/Terlawan I menolaknya ;

Berdasarkan atas segala hal, sebagaimana telah diuraikan di atas, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, Tergugat I/Terlawan I melalui Kuasa Hukumnya mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* nantinya berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I/Terlawan I;
2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat /Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Halaman 39 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat /Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat /Pelawan untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat /Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat /Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa atas replik Penggugat / Pelawan, Tergugat II / Terlawan II memberikan duplik yang diserahkan pada tanggal 17 Februari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut :

### Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Tergugat II / Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya, serta Tergugat II / Terlawan II tetap pada pendirian semula sebagaimana telah diuraikan pada Jawaban Tergugat II / Terlawan II.

### 2. **Gugatan Perlawanan Penggugat Prematur :**

Bahwa Tergugat II / Terlawan II benar menyebutkan gugatan Para Pembantah prematur karena pada kenyataannya pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat II / Terlawan II adalah lembaga negara yang memiliki tugas sebagai perantara atas permintaan Penjual *in casu* Tergugat II / Terlawan II hasilnya adalah **TAP (Tidak Ada Peminat)**, sehingga belum terjadi peralihan hak atas objek sengketa. Maka berdasarkan hal tersebut, tindakan Penggugat yang memasukkan Tergugat II / Terlawan II sebagai pihak dalam perkara ini adalah tidak tepat.

### Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, dan Tergugat II /Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil Para Pembantah, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Repliknya sama sekali tidak terdapat hal-hal baru, bahkan pada dasarnya sama dan hanya bersifat mengulang dari apa yang telah dikemukakan sebelumnya di dalam gugatan

Halaman 40 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlawanannya, sehingga Tergugat II / Terlawan II tidak perlu menanggapi satu persatu dalil tersebut.

3. Bahwa perlu Tergugat II / Terlawan II jelaskan kembali, KPKNL Jember adalah lembaga pemerintah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi dalam melaksanakan lelang sebagaimana diatur dalam PMK Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan hanya berdasarkan permohonan lelang dari pihak penjual *in casu* Tergugat dan **sepanjang dokumen wajib telah dipenuhi secara administratif dan formal** oleh Penjual *in casu* Tergugat II, maka **KPKNL Jember tidak boleh menolak permohonan lelang yang ditujukan kepadanya** sesuai dengan Pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa:

*“Kepala KPKNL, 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”.*

4. Bahwa tidak ada satupun tindakan Tergugat II / Terlawan II dalam melaksanakan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa yang melanggar hukum dan ketentuan yang berlaku, sehingga sudah sepiantasnya dalil dan alasan Para Pembantah ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
5. Bahwa Tergugat II / Terlawan II menolak dalil-dalil Para Pembantah untuk selain dan selebihnya, karena merupakan dalil yang mengada-ada dan berdasar pada asumsi-asumsi pribadi serta tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna.

Maka berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Tergugat II / Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memberikan amar putusan yang telah Tergugat II / Terlawan II tuangkan pada Jawaban terhadap;

Bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatan / perlawanannya, Penggugat / Pelawan mengajukan alat bukti tertulis berupa :

Halaman 41 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat persetujuan prinsip pembayaran Tanggal 30 April 2013, Fotokopy tersebut tidak ada aslinya dan sudah bermeterai cukup, (P.1);
2. Fotokopi Sertifikat hak, milik Nomor 307 yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Situbondo, fotokopy tersebut sudah bermeterai cukup, tidak ada aslinya, (P.2);
3. Fotokopi Surat perjanjian kerja sama, fotokopy tersebut tidak ada aslinya dan sudah bermeterai cukup, (P.3);
4. Fotokopi Surat keberatan Tanggal 13 September 2021, fotokopy tersebut sudah bermeterai cukup, tidak ada aslinya, (P.4);
5. Fotokopi buku tentang studi kelayakan, fotokopy tersebut sudah bermeterai cukup, ada aslinya, (P.5);
6. Fotokopi laporan penilaian asset milik Hari Santoso, fotokopy tersebut sudah bermeterai cukup, ada aslinya, (P.6);
7. Fotokopi Profil Rumah Sakit Umum Mulia Media Center (MMC), fotokopy tersebut sudah bermeterai cukup, ada aslinya, (P.7);
8. Fotokopi Akta Perjanjian Kerjasama, fotokopy tersebut sudah bermeterai cukup, tidak ada aslinya, (P.8);
9. Fotokopi pernyataan keputusan rapat umum pemegang saham, fotokopy tersebut sudah bermeterai cukup, tidak ada aslinya, (P.9);
10. Fotokopi Peraturan Presiden RI Nomor 12 Tahun 2020, fotokopy tersebut tidak ada aslinya dan sudah bermeterai cukup, (P.11);
11. Fotokopi Salinan Peraturan OJK No. 48/P.JOK.03/2020 tahun 2020 fotokopy tidak ada aslinya tersebut sudah bermeterai cukup, (P.12);
12. Fotokopi Salinan Siran Pers OJK, fotokopy tersebut tidak ada aslinya dan sudah bermeterai cukup, (P.13);
13. Fotokopi Ringkasan Eksekusi Peraturan OJK Salinan Siran Pers OJK, No. 11/P.JOK.03/2020 tahun 2020 fotokopy tersebut sudah bermeterai cukup (P.14);

Bahwa selain bukti tulis, Penggugat / Pelawan juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. **SAKSI I**, umur 46 tahun, agama Islam, pekerjaan perawat, bertempat tinggal di Kabupaten Banyuwangi, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

Halaman 42 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr

#### 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 saksi kenal dengan Penggugat / Pelawan sekitar tahun 2020 tepatnya bulan September 2020, dikenalkan oleh H. Faruq seorang Pengembang Properti dan Travel, pemilik PT. Bhakti Mulia, saat itu saksi diberi nomor HP Penggugat /Pelawan oleh H. Faruq;
- Bahwa oleh H. Faruq, saksi diinformasikan tentang kondisi Klinik milik Penggugat / Pelawan yang akan dijual karena dalam keadaan tidak baik dan sudah dalam keadaan macet tidak bisa mengangsur kewajibannya kepada BMI Cabang Jember;
- Bahwa setelah berkomunikasi dengan Penggugat / Pelawan, saksi meninjau lokasi TMC yang berlokasi di Situbondo, dan karena saksi berprofesi sebagai pengelola rumah saksit, saksi tertarik kemudian pada bulan Januari atau Februari 2021, saksi ketemu langsung dengan Penggugat / Pelawan di Yogyakarta, saksi yang datang ke sana kemudian terjadi kesepakatan dan saksi diberi kuasa untuk mengurus segala sesuatunya termasuk opsi meningkatkan Klinik TMC menjadi rumah saksit Type D;
- Bahwa untuk menindaklanjuti program tersebut, saksi berusaha menghubungi pihak BMI Cabang Jember melalui wa dan diterima Pak Gunawan akan tetapi belum berhasil bertemu secara phisik, dan disarankan langsung ke BMI Wilayah Jawa Timur di Surabaya;
- Bahwa saksi sudah berkonsultasi ke BMI Wilayah Surabaya bagian perselisihan, Pak Muhadi, saat itu saksi dijelaskan bahwa Penggugat /Pelawan memiliki 2 akad, yakni akad yang perlu direstrukturisasi dan akad Murabah dengan jaminan 1 obyek, yakni obyek lelang tersebut dan saksi juga diingatkan oleh Pak Anang agar mempertimbangkan lebih lanjut jangan dulu karena obyek lelang dan akad pembiayaan Penggugat /Pelawan tersebut banyak masalah;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat /Pelawan mulai macet pengangsuran hutang ke BMI sejak tahun 2019 sudah dianjurkan oleh BMI untuk mengadakan restrukturisasi tetapi Penggugat /Pelawan belum mau;
- Bahwa kemudiandisekitar bulan Maret 2021, saksi mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan untuk peningkatan Klinik TMC menjadi Rumah saksi Type D kepada BMI Wilayah Surabaya, diterima

Halaman 43 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pak Anang. Setelah diteliti, melalui Pak Anang menghendaki agar hutang Penggugat /Pelawan dilunasi salsh satu. Namun saksi dan Penggugat / Pelawan tidak sanggup sehingga sampai dengan saat ini pembiayaan tersebut belum terjadi karena pengajuan restrukturisasi pembiayaan yang diajukan oleh saksi ditolak oleh BMI;

- Bahwa sebelum saksi bekerja sama dengan Penggugat / Pelawan untuk meningkatkan kilnik TMC menjadi Rumah Sakit Type D, saksi saksi tahu bahwa obyek lelang tersebut sebelumnya juga sudah pernah dilelang oleh MBI;
- Bahwa saksi bekerja sama dengan Penggugat /Pelawan yang sifatnya perseorangan melalui PT. Sar Husada Santoso dan dalam perjanjian tersebut diadakan pembagian penghasilan 60 % untuk Penggugat dengan skema untuk pelunasan hutang-hutangnya kepada BMI dan 40 % untuk saksi;
- Bahaw saksi pernah diperingatkan oleh pimpinan BMI Cabang Jember untuk tidak merenovasi terhadap agunan milik Penggugat / Pelawan;
- Bahwa sejak terjadi kesepakatan dengan Penggugat /Pelawan, saksi telah menggelontorkan modal sekitar 3 milyar untuk rehap Ruang Inap, Ruang Dapur, Ruang Operasi, dan lain-lain;
- Bahwa sejak kerja sama dengan Penggugat / Pelawan, pengelolaan Klinik saksi ambil alih dan sampai dengan saat ini keadaannya belum bisa mencukupi untuk pembiayaan gaji karyawan dan lain-lain karena masih dalam tahap rehabilitas;
- Bahwa untuk mengurus pendirian Rumah Sakit Type D sudah turun ijin operasional tinggal menunggu ijin IPAL;
- Bahwa menurut perhitungan saksi, Rumah Sakit tersebut bisa membayar angsuran ke BMI diperkirakan 6 bulan sampai 1 tahun yang akan datang;
- Bahwa untuk membackup keberlanjutan Rumah Sakit Type D tersebut, saksi telah mendirikan PT. Baru, namun sampai saat ini PT tersebut tidak ada sangkutpautnya dengan permohonan ijin pendirian Rumah Sakit Type D tersebut;

Halaman 44 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **SAKSI II**, umur 24 tahun, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Situbondo, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak mengenal secara pribadi dengan Penggugat /Pelawan yang saksi tahu bahwa Penggugat /Pelawan bekerja sama dengan Pak Santoso untuk peningkatan TMC milik Penggugat /Pelawan menjadi Rumah Sakit Type D di Situbondo yang dikelola oleh Pak Santoso;
- Bahwa saksi sudah lama, dan sejak Maret 2021 ditugaskan untuk mengelola TMC yang diajukan untuk menjadi Rumah Sakit Type D;
- Bahwa setahu saksi sejak dikelola oleh Pak Santoso, bangunan TMC telah diadakan rehab beberapa bagian yakni ruang rawat inap, ruang kamar operasi, ruang makan, dan rekorvery;
- Bahwa saksi tahu proses perubahan dari Klinik menjadi rumah sakit type D tersebut sudah diajukan ijin operasional untuk peningkatan, semuanya sudah clear kecuali ijin IPAL yang sampai dengan saat ini belum turun;
- Bahwa setahu saksi TMC tersebut semula tidak jalan karena meskipun buka tidak ada pasiennya, kemudian setelah dikelola oleh Pak Santoso jalan, meskipun sampai saat ini belum bisa membiayai secara penuh karena belum menerima rawat inap dan sampai saat ini juga telah menerima pasien BPJS;
- Bahwa saat ini TMC yang akan menjadi Rumah Sakit Type D tersebut telah mempekerjakan 38 orang karyawan, terdiri dari 2 dokter spesialis, 4 dokter umum, 7 perawat dan 15 bidan, yang semua hanya mepekerjakan belasan orang;

Bahwa untuk menguhkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I /Terlawan I mengajukan bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat persetujuan prinsip pembayaran Tanggal 30 April 2013, fotokopy tersebut ada aslinya dan sudah bermaterai cukup (T1.1);
2. Fotokopi Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 96 tanggal 22 Mei 2013, fotokopy tersebut ada aslinya dan sudah bermaterai cukup (T1.2);
3. Fotokopi Akta Akad Ijarah No. 97 tanggal 22 Mei 2013, fotokopy tersebut ada aslinya dan sudah bermaterai cukup (T1.3);

Halaman 45 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Akta Akad Pembiayaan Murabahah No. 98 tanggal 22 Mei 2013, fotokopy tersebut ada aslinya dan sudah bermaterai cukup (T1.4);
5. Fotokopi sertifikat hak-hak milik, fotokopy tersebut ada aslinya dan sudah bermaterai cukup (T1.5);
6. Fotokopi Akta Pembiayaan Hak Tanggungan, fotokopy tersebut ada aslinya dan sudah bermaterai cukup (T1.6);
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan, fotokopy tersebut ada aslinya dan sudah bermaterai cukup (T1.7);
8. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 186/48/2018, fotokopy tersebut ada aslinya dan sudah bermaterai cukup (T1.8);
9. Fotokopi Surat Nomor : 16579/B/RCM-SRT/XII/2019, fotokopy tersebut tidak ada aslinya namun sudah bermaterai cukup (T1.9);
10. Fotokopi Surat Nomor : 710/B/RCM-SRT/II/2020, fotokopy tersebut tidak ada aslinya namun sudah bermaterai cukup (T1.10);
11. Fotokopi Surat Nomor : 8431/B/RCM-SRT/II/2020, fotokopy tersebut tidak ada aslinya namun sudah bermaterai cukup ( T1.11);
12. Fotokopi Surat Nomor : 7061/B/RCM-SRT/IV/2020, fotokopy tersebut tidak ada aslinya namun sudah bermaterai cukup (T1.12);
13. Fotokopi Laporan Penilaian untuk lelang Nomor : 136/RETAKSASI /BMI/FOP-JBN/VI/2021, fotokopy tersebut tidak ada aslinya namun sudah bermaterai cukup (T1.13);
14. Fotokopi Surat Nomor : 406/R/KC JEMBER-SRT/X/2021, fotokopy tersebut tidak ada aslinya namun sudah bermaterai cukup (T1.14);
15. Fotokopi Surat Nomor : 325/R/KC JEMBER-SRT/VIII/2021, fotokopy tersebut tidak ada aslinya sudah bermaterai cukup (T1.15);
16. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 599/48/2021, fotokopy tersebut ada aslinya dan sudah bermaterai cukup (T1.16);

Bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II / Terlawan II mengajukan alat bukti tertulis, sebagai berikut :

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 599/48/2021, fotokopy tersebut ada aslinya dan sudah bermaterai (T2.1);
2. Fotokopi Surat dari Bank Muamalat Nomor : 292/R/KC-JEMBER fotokopy tersebut ada aslinya dan sudah bermaterai (T2.2);

Halaman 46 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Surat dari Kepala KPKNL Jember fotokopy tersebut ada aslinya dan sudah bermaterai (T2.3);
4. Fotokopi Perjanjian Kredit No. 97/2013, fotokopy tersebut tidak ada aslinya namun sudah bermaterai (T2.4);
5. Fotokopi sertifikat hak tanggungan nomor : 1122/2013, fotokopy tersebut tidak ada aslinya namun sudah bermaterai (T2.5);
6. Fotokopi Sertifikat hak milik Nomor : 307, fotokopy tersebut idak ada aslinya namun sudah bermaterai (T2.6);
7. Fotokopi Surat Nomor : 16579/B/RCM-SRT/XII/2019, fotokopy tersebut tidak ada aslinya sudah bermaterai (T2.7);  
Fotokopi Surat Nomor : 710/B/RCM-SRT/II/2020, fotokopy tersebut tidak aslinya namun sudah bermaterai cukup, (T2.7);  
Fotokopi Surat Nomor : 8431/B/RCM-SRT/II/2020, fotokopy tersebut tidak ada aslinya namun sudah bermaterai cukup, (T2.7);
8. Fotokopi Surat Nomor : 406/R/KC JEMBER-SRT/X/2021, fotokopy tersebut tidak ada aslinya dan sudah bermaterai cukup, (T2.8) ;
9. Fotokopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 95647/2021, fotokopy tersebut tidak ada aslinya namun sudah bermaterai ( T2.9);
10. Fotokopy Surat Pengumuman Lelang Pertama Melalui selebaran tanggal 27 Oktober 2021, fotokopy tersebut ada aslinya dan sudah bermaterai ( T2.10);
11. Fotokopy Surat Pengumuman Lelang Pertama Melalui selebaran tanggal 27 Oktober 2021, Fotokopy tersebut ada aslinya dan sudah bermaterai ( T2.11);

Bahwa atas permintaan Penggugat / Pelawan, telah dilaksanakan pemeriksaan setempat pada tanggal 7 April 2022 yang hasil selengkapnya sebagaimana tertuang pada Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan oleh Pengadilan Agama Situbondo tanggal 7 April 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Bahwa Penggugat / Pelawan, Tergugat I / Terlawan I, dan Tergugat II / Terlawan II, masing-masing telah mengajukan kesimpulan yang pada pokoknya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 47 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala yang tercatat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat / Pelawan adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pertama-tama Majelis Hakim perlu mempertimbangkan tentang kompetensi absolut Pengadilan Agama Jember terhadap perkara a quo. Perkara a quo adalah perkara gugatan perlawanan terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II / Terlawan II atas permohonan Tergugat I / Terlawan I terhadap obyek sengketa milik Penggugat / Pelawan yang dijadikan sebagai agunan atas akad-akad syariah yang dilakukan oleh Penggugat / Pelawan dengan Tergugat I / Terlawan I. Karena akad-akad yang digunakan adalah akad syari'ah yang dilaksanakan di wilayah hukum Kabupaten Jember, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 49 huruf (i) Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 Perubahan Pertama dari Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama jo Pasal 55 ayat (2) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah jo Keputusan MK Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 perkara aquo menjadi kewenangan Pengadilan Agama Jember;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim perlu mempertimbangkan tentang legal standing pihak-pihak dalam perkara a quo. Berdasarkan gugatan perlawanan Penggugat / Pelawan, perkara a quo terjadi karena Penggugat / Pelawan keberatan terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I / Terlawan I dengan bantuan Tergugat II / Terlawan II atas obyek sengketa milik Penggugat / Pelawan yang diagunkan atas akad syari'ah antara Penggugat / Pelawan dengan Tergugat I / Terlawan I. Sesuai dengan fakta tersebut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf (i) Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat / Pelawan memiliki legal standing dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap perkara a quo, Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di depan sidang dan juga telah memerintahkan Para Pihak untuk menempuh proses mediasi sebagaimana maksud Pasal 130

*Halaman 48 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HIR Jo Perma Nomor 1 Tahun 2016 dengan mediator Hakim Pengadilan Agama Jember bernama H. Achmad Nabbani, S.H., M. H., akan tetapi berdasarkan laporannya bertanggal 6 Januari 2022 proses mediasi gagal, selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan sebagaimana biasa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga perlu mempertimbangkan para kuasa hukum Penggugat / Pelawan, Tergugat I / Terlawan I, dan Tergugat II / Terlawan II yang telah tercatat dalam register kuasa hukum di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jember telah diperiksa tentang kebenaran identitas dan dokumen lainnya serta telah memenuhi ketentuan Pasal 123 HIR jo Pasal 1795 KUH Perdata jo SEMA Nomor : 31/P/169/M/1959 tanggal 19 Januari 1959. Berdasarkan hal ihwal surat kuasa dan dokumen lain yang berkaitan dengan pemberian kuasa, Majelis Hakim menemukan fakta bahwa pemberian kuasa dan hal yang melingkupinya telah memenuhi ketentuan Pasal 123 HIR jo Pasal 1795 KUH Perdata jo SEMA Nomor : 31/P/169/M/1959 tanggal 19 Januari 1959. Oleh karena itu Kuasa Hukum Penggugat sebagaimana tersebut dia atas dapat dibenarkan beracara di Pengadilan Agama Jember mewakili kepentingan Para Pihak;

Menimbang, bahwa karena Pengadilan Agama Jember berwenang mengadili perkara a quo, dan Penggugat / Pelawan memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan perlawanan dalam perkara a quo, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagaimana tersebut di bawah ini;

## **Dalam Eksepsi :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat I / Terlawan I dan Tergugat II / Terlawan II adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa pokok pokok eksepsi Tergugat I / Terlawan I dan Tergugat II dan Terlawan II, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apakah eksepsi yang diajukan oleh Para Pihak tersebut dapat dibenarkan secara hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I / Terlawan I dan Tergugat II / Terlawan II telah diajukan bersamaan dengan jawaban pertama, oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 132 b ayat (1) HIR maka eksepsi Tergugat I / Terlawan I dan Tergugat II / Terlawan II secara formal dapat diterima;

*Halaman 49 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat I / Terlawan I dan Tergugat II / Terlawan II bukan mengenai eksepsi kompetensi absolut maupun kompetensi relatif, maka Majelis Hakim tidak perlu menjatuhkan putusan sela, dan Majelis Hakim mencukupkan mempertimbangkan dan mengadili eksepsi tersebut dalam putusan akhir ini;

Menimbang, bahwa dalam esksepsinya Tergugat I / Terlawan I mendalilkan bahwa gugatan / perlawanan Penggugat / Pelawan adalah kabur (obscur libel) dengan berbagai dalil sebagaimana diuraikan di atas. Terhadap dalil-dalil perlawanan tersebut, Penggugat / Pelawan telah mengajukan jawaban yang berupa bantahan sebagaimana tersebut di atas yang pada prinsipnya tetap pada dalil gugatan perlawanannya dengan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas. Jawaban yang berupa bantahan tersebut juga ditanggapi oleh Tergugat I / Terlawan I yang intinya tetap pada eksepsi dengan juga Penggugat / Pelawan menetapkan pada dalil-dalil gugatan perlawanannya. Berkaitan dengan hal tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagaimana berikut ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu perlu mengetengahkan prinsip prinsip gugatan yang dianut dalam gugatan perdata menurut ketentuan Pasal 8 angka 3 Rv (Reglement op de Rechtsvordering) bahwa gugatan harus memuat hal-hal 1. Identitas Para Pihak, 2. Fundamentum Petendi atau posita, dan 3. Petitum atau Tuntutan. Menurut Sudikno Mertokusumo dan Riduan Syahrani yang diditir oleh Abdul Manan dalam bukunya Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama menyatakan bahwa dalam menyusun gugatan ke Pengadilan ada 2 teori yaitu pertama teori substantiering theorie yang mensyaratkan bahwa gugatan selain menyebutkan peristiwa-peristiwa hukum yang menjadi dasar gugatan juga harus menyebut kejadian-kejadian nyata yang mendahului peristiwa hukum dan menjadi sebab timbulnya peristiwa tersebut. Kedua individualiserings theorie yakni teori yang menyatakan bahwa gugatan cukup disebutkan peristiwa-peristiwa atau kejadian-kejadian yang menunjukkan adanya hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan (Abdul Manan, 2000). Berdasarkan teori gugatan tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat / Pelawan adalah gugatan perlawanan terhadap pelaksanaan lelang berdasarkan Surat

*Halaman 50 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Jadwal lelang Noor : S-1278/WKN.10/KNL.04/2021 tanggal 22 Oktober 2021, jo Surat PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk., Cabang Jember No. 292/R/KC. JEMBER-SRT/VIII/2021 tanggal 06 Agustus 2021 perihal Permohonan Lelang dan Pengantar SKPT dengan identitas pihak-pihak baik Penggugat / Pelawan telah jelas dan identitas pihak Tergugat I / Terlawan I serta identitas Tergugat II / Terlawan II telah jelas dan telah memenuhi ketentuan Pasal 8 angka 3 Rv oleh karena itu secara identitas, gugatan tersebut telah memenuhi ketentuan hukum dalam sebuah gugatan;

Menimbang, bahwa dalam positanya Penggugat / Pelawan telah mendalilkan alasan-alasan mengapa Penggugat / Pelawan melakukan gugatan atau perlawanan tersebut yakni karena pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan tanpa mempertimbangkan aspek kondisi perekonomian di masa pandemik dan pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh Tergugat I / Terlawan I diduga cacat formil atau cacat prosedural dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum mengenai penyelesaian masalah akad. Selain itu juga Penggugat / Pelawan juga mendasarkan bahwa pelaksanaan lelang tersebut didasarkan pada akta perjanjian Penggugat dan Tergugat I cacat formil dan tidak memiliki kekuatan hukum sebagai akta otentik. Atas dasar alasan-alasan tersebut Penggugat / Pelawan dalam petitumnya menuntut dalam tuntutan angka 3 menuntut agar Pengadilan menyatakan batal demi hukum lelang eksekusi yang diajukan oleh Tergugat I / Terlawan I melalui Tergugat II / Terlawan II, atas asset Penggugat / Pelawan berupa tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 307/Bletok, luas 4871 M2, atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, Desa Beltok Kecamatan Bungatan, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur yang dilaksanakan pada tanggal 25 November 2021 dan petitum angka 4 yang menuntut agar Pengadilan memerintahkan Tergugat II / Terlawan II untuk membatalkan pelaksanaan lelang atas obyek syariah dan seterusnya. Berdasarkan uraian-uraian tersebut, Majelis Hakim tidak sependapat dengan Tergugat I / Terlawan I yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat / Pelawan kabur atau obscur libel karena secara formal gugatan Penggugat antara hal gugatannya, posita, dan petitum telah memenuhi ketentuan Pasal 8 angka 3 Rv. Adapun tentang terbukti atau tidak dalil-dalil Penggugat / Pelawan adalah sudah

*Halaman 51 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masuk dalam pokok perkara. Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I / Terlawan I patut ditolak;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat II / Terlawan II yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah prematur dengan alasan karena lelang in cassu telah dilaksanakan akan tetapi barang obyek sengketa tidak laku terjual dan dinyatakan lelang tidak ada penawaran (Lelang TAP). Dalil eksepsi Tergugat II / Terlawan II tersebut ditanggapi oleh Penggugat / Pelawan bahwa dalil Tergugat / Terlawan II a quo yang dapat dimaknai telah dilaksanakan lelang, namun tidak lalu atau lelang tidak ada penawaran, dalil mana tidak dapat dikemudian dijadikan dasar bahwa gugatan perlawanan Penggugat / Pelawan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi atas obyek a quo adalah prematur dalail yang tidak berdasarkan pada prinsip prinsip diajukannya suatu gugatan perdata. Karena dasr utama diajukan gugatan atau perlawanan a quo adalah adanya pelaksanaan lelang atas obyek a quo sebagaimana surat Tergugat I / Terlawan I dan surat Tergugat II / Terlawan II, sehingga dalil Tergugat II / Terlawan II tidak beralasan hukum dan harus ditolak. Tanggapan Penggugat / Pelawan tersebut dianggapi Tergugat II / Terlawan II bahwa karena pada kenyataannya pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II / Terlawan II sebagai lembaga negara yang memiliki tugas sebagai perantara atas permintaan Penuuan in cassu Tergugat II / Terlawan hasilnya adalah TAP (tidak Ada Peminta) sehingga belum terjadi peralihan hak atas obyek sengketa. Maka berdasarkan hal tersebut, tindakan Penggugat yang memasukkan Tergugat II / Terlawan II sebagai pihak dalam perkara aquo adalah tidak tepat. Atas jawab menjawab tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam teori pengajuan gugatan, Abdul Manan dalam bukunya "*Penerapan Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan Agama*" mengatakan bahwa gugatan prematur adalah gugatan belum semestinya diajukan karena ketentuan undang-undang. Dicontohkan hutang belum masanya untuk ditagih atau belum jatuh tempo, tetapi Penggugat memaksakan untuk membayar, sehingga timbul perselisihan dan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan (Abdul Manan : 2000). In cassu Penggugat / Pelawan mengajukan gugatan perlawanan terhadap pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dan telah diakui oleh Tergugat II / Terlawan II telah dilaksanakan tetapi

*Halaman 52 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hasil TAP (tidak ada penawaran). Dengan bukti pengakuan tersebut, maka didapatkan fakta bahwa terhadap obyek sengketa perkara a quo telah terjadi pelelangan. Dengan demikian pelaksanaan lelang telah terjadi, sehingga secara hukum peristiwa hukum yang digugat oleh Penggugat / Pelawan adalah kejadian yang telah terjadi maka secara waktu kejadian, Majelis Hakim tidak sepakat dengan pendapat Tergugat II / Terlawan II bahwa gugatan Penggugat / Pelawan adalah prematur karena hasilnya TAP (Tidak Ada Penawaran). Oleh karena itu eksepsi Tergugat II / Terlawan II patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat II / Terlawan II yang menyatakan gugatan Penggugat / Pelawan error in persona, Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa obyek sengketa adalah pelaksanaan lelang obyek sengketa yang didasarkan atas pelaksanaan lelang berdasarkan Surat Penetapan Jadwal lelang Nomor : S-1278/WKN.10/KNL.04/2021 tanggal 22 Oktober 2021 yang dikeluarkan Tergugat II / Terlawan II, jo Surat PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk., Cabang Jember No. 292/R/KC. JEMBER-SRT/VIII /2021 tanggal 06 Agustus 2021 yang dikeluarkan oleh PT. BMI Cabang Jember perihal Permohonan Lelang dan Pengantar SKPT, maka telah nyata bahwa Tergugat II / Terlawan II dan Tergugat I / Terlawan I adalah pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum terhadap peristiwa hukum tersebut. Oleh karena itu penempatan Tergugat II / Terlawan II sebagai pihak dalam perkara a quo oleh Penggugat / Pelawan sudah tepat dan tidak error in persona. Sehingga eksepsi Tergugat II / Terlawan II yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat / Pelawan error in persona patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa seluruh eksepsi Tergugat I / Terlawan I dan Tergugat II / Terlawan II patut dinyatakan ditolak seluruhnya;

## **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, maksud dan gugatan Penggugat / Pelawan adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas:

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat / Pelawan menuntut agar Pengadilan Agama Jember menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat / Pelawan mempunyai hak atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan Klinik yang tersebut dalam

*Halaman 53 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No.307/Bletok, luas 4871 m<sup>2</sup>, atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, Desa Bletok, Kecamatan Bungatan, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur;

2. Menyatakan batal demi hukum lelang eksekusi yang diajukan oleh Tergugat I/Terlawan I melalui Tergugat II/Terlawan II, atas asset Penggugat/Pelawan berupa tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.307/Bletok, luas 4871 m<sup>2</sup>, atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, Desa Bletok, Kecamatan Bungatan, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur yang dilaksanakan pada tanggal 25 November 2021;
3. Memerintahkan Tergugat II/Terlawan II untuk membatalkan pelaksanaan lelang atas objek Syariah sebagaimana Sertifikta Hak Milik No. 307/Bletok, luas 4871 m<sup>2</sup>, atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, Desa Bletok, Kecamatan Bungatan, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur, sebagaimana Surat Penetapan Jadwal lelang nomor: S-1278/WKN.10/KNL.04/2021, tanggal 22 Oktober 2021;
4. Menghukum Tergugat I/Terlawan I untuk melaksanakan reklaksasi restrukturisasi kredit akad Syariah atau perubahan akad Syariah sesuai dengan ketentuan yang ada atau dengan kesepakatan baru;
5. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat I/Terlawan I dan Tergugat II/Terlawan II;
6. Menghukum Tergugat I / Terlawan I dan Tergugat II/Terlawan II untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan perlawanan Penggugat / Pelawan, Tergugat I / Terlawan I dan Tergugat II / Terlawan II memberikan jawaban berupa pengakuan dan bantahan yang semuanya telah terurai sebagaimana tersebut di atas. Terhadap hal-hal yang telah diakui oleh Tergugat I / Terlawan I dan Tergugat II / Terlawan II yang secara rinci akan dipertimbangkan lebih lanjut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 174 HIR patut dianggap telah terbukti. Sementara itu terhadap hal-hal yang dibantah dan tidak diakui oleh Tergugat I / Terlawan I dan Tergugat IITerlawan II yang secara rinci akan dipertimbangkan lebih lanjut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR, Penggugat / Pelawan dibebani wajib bukti terhadap dalil-dalilnya yang dibantah oleh Tergugat I / Terlawan I dan Tergugat II /

Halaman 54 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan II, sementara itu Tergugat I / Terlawan I dan Tergugat II / Terlawan II juga dibebani wajib bukti terhadap dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat / Pelawan yang diakui oleh Tergugat I / Terlawan I adalah :

- Adanya akad Syariah yang berupa fasilitas pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah (Kongsi Bisnis), Akad Ijarah, dan Akad Murabahah antara Penggugat / Pelawan dengan Tergugat I / Terlawan I yang dilakukan pada tahun 2013;
- Adanya barang jaminan akad Syari'ah berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri rumah atau bangunan yang tersebut dalam SHM No. 307/Bletok, luas 4.871 M2, atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, Desa Bletok, Kecamatan Bungatan, Kabupaten Situbondo Jawa Timur;
- Adanya kredit macet yang dialami oleh Penggugat / Pelawan karena manajemen internal yang tidak baik;
- Adanya permohonan dan pelaksanaan lelang oleh Tergugat I / Terlawan I kepada Tergugat II / Terlawan II terhadap harta jaminan akad Syari'ah tersebut;

Karena hal-hal tersebut telah diakui oleh Tergugat I / Terlawan II, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 174 patut dinyatakan telah terbukti dan menjadi fakta hukum;

Menimbang, bahwa hal-hal yang menjadi sengketa, atau dibantah oleh Tergugat I / Terlawan I dan Tergugat II / Terlawan II akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan perlawanannya, Penggugat / Pelawan telah mengajukan alat bukti tertulis yang ditandai dengan kode P.1 s.d. P.14. Bukti P.6, adalah bukti berupa akta otentik dan dapat ditunjukkan aslinya, oleh karena itu sesuai dengan Pasal 165 HIR alat bukti tersebut memiliki kekuatan sempurna, cukup, dan mengikat;

Menimbang, bahwa tentang bukti P.2 , P.2 adalah fotokopi akta otentik akan tetapi tidak dapat ditunjukkan aslinya oleh karena itu alat bukti tersebut disimpan oleh Tergugat I / Terlawan I dan telah diakui tentang kebenarannya, dan bersesuaian dengan bukti T1.5 yang ternyata ada aslinya, maka sepanjang

Halaman 55 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr

#### 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

dihubungkan dengan bukti T1.5, alat bukti tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 165 HIR memiliki nilai pembuktian yang sempurna;

Menimbang, bahwa tentang Bukti P.1 adalah surat sepihak yang dibikin oleh Tergugat I / Terlawan I ditujukan kepada Penggugat / Pelawan yang diakui oleh Tergugat I / Terlawan I tidak ada aslinya tetapi setelah dihubungkan dengan bukti T1.1 yang ada aslinya, maka bukti tersebut memiliki nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat kepada Penggugat / Pelawan dan Tergugat I / Terlawan I;

Menimbang, bahwa alat bukti P.5, P.7, adalah fotokopi dokumen hasil studi kelayakan dan profil RSU MMC yang dibuat oleh Pihak Ketiga PT. Sari Husada Santoso yang memiliki nilai pembuktian mengikat untuk si Pembuat dan akan memiliki nilai pembuktian untuk pihak lain apabila didukung dengan bukti-bukti lain;

Menimbang, bahwa tentang alat bukti P.3 adalah fotokopi surat perjanjian antara Penggugat / Pelawan dengan pihak ketiga dan Surat yang hanya mengikat kepada kedua belah pihak dan memiliki nilai pembuktian sempurna dan mengikat bagi Penggugat / Pelawan dan Pihak Ketiga tersebut;

Menimbang, bahwa tentang alat P.8 dan P.9 adalah fotokopi akta otentik perjanjian kerja sama antara Penggugat / Pelawan dengan Pihak Ketiga tidak ada aslinya sehingga tidak memiliki nilai pembuktian selama tidak didukung oleh bukti lain, akan tetapi karena isi akta tersebut diakui oleh kedua belah pihak, maka isi alat bukti tersebut memiliki nilai pembuktian yang mengikat kepada kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa tentang alat bukti P.4 tentang surat keberatan yang diajukan oleh Penggugat / Pelawan kepada Tergugat I / Terlawan I tentang keberatan pemasangan spanduk pelelangan, meskipun tidak ada aslinya karena aslinya disimpan Tergugat I / Terlawan I, maka secara formil alat bukti tersebut memiliki nilai pembuktian mengikat kepada kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa tentang alat bukti 10 karena tidak diajarkan sebagai alat bukti, maka tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa tentang alat bukti P.11 s.d. P.16 adalah fotokopi berbagai aturan dan kesimpulan terhadap suatu kebijakan, maka menurut Majelis Hakim bukti-bukti tersebut tidak perlu dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa Penggugat / Pelawan juga mengajukan 2 orang saksi yakni mitra kerja Penggugat / Pelawan yang bernama Hari Santoso bin Jemirin dan karyawan mitra kerja Penggugat / Pelawan yang bernama Winda Ningsih binti

*Halaman 56 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Sutrisno. Meskipun saksi Hari Santoso bin Jemirin memiliki keterikatan kerja dengan Penggugat / Pelawan akan tetapi karena hal yang dibuktikan adalah suatu peristiwa hukum, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 145 HIR keterangan saksi tersebut dapat diterima. Sementara itu saksi yang bernama Winda Ningsih binti Sutrisno karena yang bersangkutan tidak ada halangan dijadikan sebagai saksi sebagaimana dimaksud Pasal 145, maka secara formal dapat diterima sebagai saksi dan keterangannya dapat diterima sebagai bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I / Terlawan I telah mengajukan alat bukti tertulis yang diberi kode T1.1 s.d. T1.12, dengan perincian bahwa bukti T1.1 s.d. T1.8, T1.13, dan T1.16 adalah alat bukti berupa fotokopi akta otentik, telah bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya. Oleh karena bukti tersebut berupa akta otentik, maka berdasarkan ketentuan Pasal 165 HIR bukti-bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti dan memiliki nilai pembuktian sempurna, cukup, dan mengikat;

Menimbang, bahwa tentang bukti T1.9 s.d. T1.12, T1.14, dan T1.15 adalah surat surat yang dibuat dan dikeluarkan oleh Tergugat I / Terlawan I yang ditujukan kepada Penggugat / Pelawan dan diakui isinya oleh Tergugat I / Terlawan I dan Penggugat / Pelawan, maka alat bukti tersebut memiliki nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat kepada kedua belah pihak dan memiliki nilai pembuktian mengikat kepada pihak lain apabila ada bukti lain yang mendukungnya;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II / Terlawan II mengajukan alat bukti tertulis yang diberi kode T2.1 s.d. T2.11 berupa fotokopi dokumen dan telah bermeterai cukup, dengan perincian bahwa bukti T2.1, T2.2, T2.3, T2.10, dan T2.11 adalah fotokopi yang telah bermeterai cukup dan telah cocok dengan aslinya, adalah surat-surat yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang untuk itu, maka bukti tersebut dikategorikan sebagai bukti akta otentik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 165 HIR bukti-bukti tersebut memiliki nilai pembuktian yang cukup, sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa tentang bukti T2.4, T2.5, T2.6 adalah akta otentik yang tidak ada aslinya akan tetapi karena alat bukti tersebut bersesuaian dengan alat bukti Tergugat I / Terlawan I yang ada aslinya, maka alat bukti tersebut memiliki nilai pembuktian yang cukup, sempurna dan mengikat;

*Halaman 57 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang alat bukti T2.7 dan T2.8 adalah fotokopi surat-surat yang dikelurakan oleh Tergugat I / Terlawan I kepada Penggugat / Pelawan telah bermeterai cukup namun tidak dapat ditunjukkan aslinya akan tetapi karena hal tersebut telah diakui oleh Penggugat / Pelawan, maka alat bukti tersebut memiliki nilai pembuktian yang cukup dan mengikat kepada kedua belah pihak dan apabila didukung oleh bukti lain maka dapat mengikat kepada pihak-pihak terkait lainnya;

Menimbang, bahwa tentang alat bukti T2.9 berupa bukti fotokopi SKPT yang dikeluarkan oleh BPN Situbondo, meskipun tidak dapat ditunjukkan aslinya, karena alat bukti tersebut berhubungan dengan bukti-bukti Tergugat I / Terlawan I yang berkaitan dengan SHT (T1.7) dan APHT (T1.6), maka alat bukti tersebut memiliki nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa tentang isi yang terkandung dalam alat bukti-alat bukti yang diajukan oleh para pihak akan dipertimbangkan sesuai dengan pertimbangan pokok perkara yang ada kaitannya dengan alat bukti tersebut;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Penggugat / Pelawan agar Pengadilan Agama Jember menyatakan sah menurut hukum Penggugat / Pelawan mempunyai hak atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan Klinik yang tersebut dalam SHM No. 307/Bletok, luas 4.871 M<sup>2</sup>, atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, Desa Beltok, Kecamatan Bungatan, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur dengan dalil-dalil gugatannya diakui sebagaimana dalil Tergugat I / Terlawan I angka 6 dalam kalimat "bahwa di dalam melakukan hubungan hukum sebagaimana terurai pada poin ke-5, Penggugat telah menyerahkan sebidang tanah dengan identitas sebagaimana tertuang di dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 307 tanggal 5 Juni 2021 dengan luas : ± 4.871 M<sup>2</sup> atas nama PENGGUGAT kepada Tergugat I / Terlawan I.". Berdasarkan pengakuan tersebut dan berdasarkan bukti P.2 yang bersesuaian dengan bukti T1.5 Terbukti bahwa tanah tersebut atas nama Penggugat / Pelawan yang dijadikan agunan akad syariah kepada Tergugat I / Terlawan I;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Penggugat / Pelawan yang diakui oleh Tergugat I / Terlawan I bahwa terhadap tanah tersebut dijadikan obyek akad syaria<sup>h</sup> berupa Musyarakah Mutanaqisah yang dilengkapi dengan ijarah dan bersesuaian dengan bukti T1.2 yang menerangkan bahwa tanah obyek lelang

*Halaman 58 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah dibeli secara bersama-sama dengan nilai porsi 46 % milik Tergugat I / Terlawan I dan 54 % milik Penggugat / Pelawan kemudian bagian Tergugat I / Terlawan I diletakkan akad ijarah kepada Penggugat / Pelawan sesuai dengan bukti T1.3

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka tanah obyek lelang tersebut meskipun atas nama Penggugat / Pelawan akan tetapi tanah tersebut adalah milik Penggugat / Pelawan dan milik Tergugat I / Terlawan I. Oleh karena itu tuntutan Penggugat / Pelawan agar tanah obyek sengketa atau obyek lelang a quo dinyatakan milik sah Penggugat / Pelawan adalah tidak terbukti maka patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Penggugat / Pelawan agar Pengadilan Agama Jember menyatakan batal demi hukum lelang eksekusi yang diajukan Tergugat I / Terlawan I melalui Tergugat II / Terlawan II, atas asset Penggugat / Pelawan berupa tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 307/Bletok, luas 4.871 M2, atas nama PENGGUGAT, yang terletak di jalan Raya Pasir Putih, Desa Bletok, Kecamatan Bungatan, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur yang dilaksanakan tanggal 25 November 2021 dengan alasan-alasan yang pada pokoknya adalah karena :

1. Lelang eksekusi yang diajukan Tergugat I / Terlawan I melalui Tergugat II / Terlawan II adalah dilakukan tanpa mempertimbangkan aspek kondisi perekonomian di masa pandemik;
2. Lelang eksekusi yang dimohonkan Tergugat I / Terlawan I kepada Tergugat II / Terlawan II yang diduga cacat formil atau cacat prosedural dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum mengenai penyelesaian masalah akad kredit syari'ah di mana proses lelang dapat dilakukan oleh Tergugat I / Terlawan I melalui mekanisme gugatan dan atau permohonan terlebih dahulu kepada Pengadilan Agama untuk dapat melakukan tindakan lelang atas jaminan akad Syari'ah dimaksud;
3. Akad perjanjian Syari'ah antara Penggugat / Pelawan dan Tergugat / Terlawan I cacat formil atau tidak memenuhi kualifikasi akta otentik (akta notaris), oleh karena akta perjanjian cacat formil dan tidak memiliki kualifikasi akta otentik maka permohonan lelang oleh Tergugat I / Terlawan I kepada Tergugat II /

Halaman 59 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan II harus melalui mekanisme gugatan / permohonan kepada Mahkamah Syari'ah atau Pengadilan Agama;

4. Nilai limit lelang yang ditetapkan oleh Tergugat I / Terlawan I dan Tergugat II / Terlawan II sebesar Rp 4.787.770,00 (empat milyar tujuh ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh rupiah) jauh dari nilai harga tanah dan bangunan sehingga sangatlah merugikan Penggugat / Pelawan dan tindakan ini justru mematikan perekonomian Penggugat / Pelawan;

Dengan dalil-dalil sebagaimana tersebut dalam gugatan Penggugat / Pelawan.

Dalil-dalil tersebut semuanya dibantah oleh Tergugat I / Terlawan I;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan tentang alasan yang pertama, Penggugat / Pelawan mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi Surat Persetujuan kerja sama antara Penggugat / Pelawan dengan PT. Sari Husada Santoso untuk mengembangkan Klinik TMC menjadi RSUD Kelas D (Bukti P.3), Surat keberatan Penggugat / Pelawan atas pemasangan spanduk lelang berikut penyebaran brosur lelang oleh Tergugat I / Terlawan I tanggal 13 September 2021, (Bukti P.4), Fotokoipi dokumen Fesibility study atau studi kelayakan pengembangan RSUD Kelas D sebagai persyaratan pengurusan perijinan Rumah Sakit, April 2021, Bukti P.5), fotokopi profil Rumah Sakit MMC yang akan dibangun di lokasi objek lelang (Bukti P.7), fotokopi Akta Kerja sama antara Penggugat / Pelawan dengan PT. Sari Husada Santoso bertanggal 14 Juni 2021, (Bukti P.8), fotokopi salinan Perpres Nomor : 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Covid 19 sebagai bencana Nasional (Bukti P.11), fotokopi salinan Peraturan OJK No. 48/POJK tentang Stimulus Pertanggal 1 Desember 2020 tentang Perubahan POJK Nomor 11 /POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 (Bukti P.12), fotokopi Siaran Pers OJK Nomor: SP 81/ DHMS/OJK/XII/2020 tanggal 11 Desember 2020 (Bukti P.13), fotokopi Ringkasan Eksekutif Peraturan OJK Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai kebijakan Kounter cyclical dampak Corona 19 (Bukti P.14), keterangan 2 (dua) orang saksi di persidangan, dan Hasil Pemeriksaan Setempat tanggal 7 April 2022 terhadap obyek lelang. Tentang kedudukan masing-masing alat bukti, Majelis Hakim telah mempertimbangkan sebagaimana terurai di atas;

Halaman 60 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut Majelis Hakim menemukan fakta bahwa :

1. Bahwa 14 Juni 2021 di hadapan Notaris Ir Misbah Imam Soleh Hadi, SH., MKn Penggugat / Pelawan dengan PT. Sari Husada Santoso yang berkedudukan di Banyuwangi telah menjalin kerja sama untuk meningkatkan fungsi pelayanan kepada masyarakat, TMC milik Penggugat / Pelawan dikelola oleh PT. Sari Husada Santoso melalui Rumah Sakit Umum Jatimed dan hutang-hutang Penggugat / Pelawan kepada Tergugat I / Terlawan I menjadi tanggung jawab PT. Sari Husada Santoso (Vide Bukti P.8, P.1) dan akan dikembangkan menjadi Rumah Sakit Kelas D dengan anggaran tambahan Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) tanpa ada persetujuan Tergugat I / Terlawan I;
2. Bahwa PT. Sari Husada Santoso telah melakukan pengurusan restrukturisasi hutang Penggugat / Pelawan mulai bulan...s.d. Bulan ...tetapi tidak mendapatkan persetujuan Tergugat I / Terlawan I (vide keterangan 2 orang saksi Penggugat / Pelawan);
3. Bahwa PT. Sari Husada Santoso telah melakukan rehab dan pembangunan sarana prasarana pada obyek lelang serta pengelolaan rumah Klinik TMC melalui Rumah Sakit Umum Jatimed sejak Maret 2022 tanpa sepersetujuan Tergugat I / Terlawan I, (vide keterangan saksi Penggugat dan hasil PS tanggal 4 April 2022);
4. Bahwa selama pengelolaan TMC oleh Rumah Sakit Umum Jatimed, fungsi rumah sakit telah berfungsi meskipun belum maksimal dan belum pernah memberikan angsuran kepada Tergugat I / Terlawan I, rumah sakit bisa mengangsur diperkirakan 6 bulan sampai dengan 1 tahun mendatang (vide keterangan saksi-saksi Penggugat / Pelawan);
5. Bahwa tanggal 1 Desember 2020 lahir Perpres Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid 19) sebagai Bencana Nasional (vide Bukti P.11) dan tanggal 1 Desember 2020 itu pula lahir Peraturan OJK Nomor 48/POJK.03/2020 yang merupakan perubahan dari Peraturan OJK Nomor 11/POJK.03/2020 TANGGAL 13 Maret 2020 (vide Bukti P.12, P.13, dan P.14);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I / Terlawan I telah mengajukan alat bukti fotokopi Risalah Lelang Nomor :

*Halaman 61 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

186/48/2018 tanggal 12 Juli 2018, (Bukti T1.8), fotokopi Surat Peringatan (SP) I, tanggal 12 Desember 2019 bahwa Penggugat / Pelawan telah menunggak tidak mengangsur selama 322 hari senilai Rp 880.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh juta rupiah) belum termasuk denda, (Bukti T1.9), fotokopi Surat Peringatan (SP) II, tanggal 9 Januari 2020 bahwa Penggugat / Pelawan telah menunggak tidak mengangsur selama 350 hari senilai RP 960.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah), (Bukti T1.10), fotokopi Surat Peringatan (SP) III, tanggal 19 Februari 2020 bahwa Penggugat / Pelawan telah menunggak tidak mengangsur senilai Rp 1.074.453.528,00 (satu milyar tujuh empat juta empat ratus lima puluh tiga ribu lima ratus dua puluh delapan rupiah), (Bukti T1.11), fotokopi Surat Undangan pertemuan untuk membahas penyelesaian kewajiban nasabah bertanggal 3 Juni 2021 untuk pertemuan tanggal 11 Juni 2021, (Bukti T1.12), fotokopi Surat Keterangan Pembiayaan atas nama Penggugat / Pelawan yang dikeluarkan oleh BMI Cabang Jember tertanggal 16 Agustus 2021, hutang Penggugat / Pelawan per 16 Agustus 2021 adalah Fasilitas I (murabahah) Rp 2.211.872.911,82 dan fasilitas II (Musyarakah) Rp 3.22275.654.377,05, (bukti T1.15) yang nilai pembuktian dari masing-masing alat bukti telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I / Terlawan I dapat ditemukan fakta :

1. Bahwa Tergugat I / Terlawan I dengan Penggugat / Pelawan telah terikat dalam perjanjian pembiayaan secara syari'ah sejak tahun 2013 yakni adanya akad Musyarakah Mutanaqishosh dilengkapi Akad Ijarah, dan Akad Murabahah;
2. Bahwa pemberian pembiayaan melalui akad syari'ah yang dilakukan Tergugat I / Terlawan I kepada Penggugat / Pelawan mengalami kemacetan sehingga diadakan restrukturisasi oleh Tergugat I / Terlawan I sebanyak 5 kali yakni 1. Tanggal 25 Juni 2014, 2. Tanggal 30 September 2015, 3. Tanggal 30 Juni 2016, 4. Tanggal 31 Maret 2017, dan pada tanggal 21 Agustus 2018 (vide jawaban Tergugat I / Terlawan I yang tidak dibantah oleh Penggugat / Pelawan) dan dihubungkan dengan bukti T1.8 yakni terhadap obyek sengketa telah dilelang tanggal 12 Juli 2018, akan tetapi hasilnya Tidak Ada Penawaran (TAP);
3. Bahwa pada tanggal 12 Desember 2019, Penggugat / Pelawan telah dinyatakan wanprestasi selama 322 hari atau hampir 11 bulan dengan nilai hutang

Halaman 62 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr

#### 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

880.000.000,00 (delapan puluh delapan juta rupiah) (vide bukti T1.9), kemudian tanggal 9 Januari 2020 bahwa Penggugat / Pelawan telah menunggak tidak mengangsur selama 350 hari senilai RP 960.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah), dan tanggal 19 Februari 2020 bahwa Penggugat / Pelawan telah menunggak tidak mengangsur senilai Rp 1.074.453.528,00 (satu milyar tujuh puluh empat juta empat ratus lima puluh tiga ribu lima ratus dua puluh delapan rupiah);

4. Bahwa Tergugat I / Terlawan I mengundang Penggugat /Penggugat untuk membahas penyelesaian kewajiban nasabah dengan surat bertanggal 3 Juni 2021 untuk pertemuan tanggal 11 Juni 2021 akan tetapi Penggugat / Pelawan tidak hadir, dan kemudian Tergugat I / Terlawan I pada tanggal 16 Agustus 2021 mengeluarkan surat kepada Penggugat /Pelawan mengenai jumlah tanggungan hutang Penggugat / Pelawan per 16 Agustus 2021 adalah Fasilitas I (murabahah) Rp 2.211.872.911,82 dan fasilitas II (Musyarakah) Rp 3.275.654.377,05;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bukti yang diajukan oleh Penggugat / Pelawan dan Tergugat I / Terlawan I ditemukan fakta :

1. Bahwa sejak terikat dalam akad Musyarakah Mutanaqishah yang dilengkapi dengan Akad Ijarah, serta akad Murabahah tanggal 22 Mei 2013, sampai dengan sekarang, Penggugat / Pelawan telah mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban-kewajiban akibat akad tersebut kepada Tergugat I / Terlawan I sejak tahun 2015 s.d. tahun 2018 sehingga terhadap obyek lelang telah dilaksanakan lelang pada tanggal 12 Juli 2018 dengan hasil Tidak Ada Penawaran (TAP), kemudian Tergugat I / Terlawan I memberikan restrukturisasi pada tanggal 21 Agustus 2018 akan tetapi sejak awal tahun 2019 s.d. akhir tahun 2019 sehingga diberi peringatan I tanggal 12 Desember 2019, II tanggal 9 Januari 2020, dan III tanggal 19 Februari 2020 dan sampai sekarang Penggugat / Pelawan tidak pernah memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I / Terlawan I;
2. Bahwa Tergugat I / Terlawan I telah melakukan restrukturisasi terhadap hutang-hutang Penggugat / Pelawan sebanyak 5 kali yakni 1. Tanggal 25 Juni 20214, 2. Tanggal 30 September 2015, 3. Tanggal 30 Juni 2016, 4. Tanggal 31 Maret 2017, dan 5. Pada tanggal 21 Agustus 2018 (vide jawaban Tergugat I / Terlawan I yang tidak dibantah oleh Penggugat / Pelawan) dan dihubungkan

Halaman 63 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan bukti T1.8 yakni terhadap obyek sengketa telah dilelang tanggal 12 Juli 2018, akan tetapi hasilnya Tidak Ada Penawaran (TAP);

3. Bahwa kemacetan pembayaran kewajiban Penggugat / Pelawan kepada Pihak Tergugat I / Terlawan I terjadi dimulai jauh sebelum lahirnya Perpres Nomor 12 Tahun 2020 tanggal 1 Desember 2020 dan sebelum lahirnya Peraturan OJK Nomor 11 Tahun 2020 tanggal 13 Maret 2020 jo POJK Nomor 48 tahun 2020 tanggal 1 Desember 2020 sampai dengan sekarang;
4. Bahwa Tergugat I / Terlawan I tidak mengabulkan permohonan restrukturisasi yang diajukan pihak PT. Sari Husada Santoso sebagai mitra Penggugat / Pelawan karena Penggugat / Pelawan sudah terkolektibilitas Macet koll 5 dan Penggugat / Pelawan tidak bersedia memenuhi permintaan Tergugat I / Terlawan I untuk pelunasan terhadap salah satu akadnya (vide Bukti P.9, keterangan Para Saksi Penggugat);
5. Bahwa Penggugat / Pelawan tetap mengadakan kerja sama dengan pihak ketiga yakni PT. Sari Husada Santoso meskipun tanpa ada persetujuan dari pihak Tergugat I / Terlawan I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dan fakta sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa kemacetan yang dialami oleh Penggugat / Pelawan sehingga melakukan wanpretasi tidak melakukan pembayaran kewajiban kepada Tergugat I / Terlawan I bukan disebabkan pandemi akan tetapi karena kesalahan manajemen Klinik TMC milik Penggugat / Pelawan sehingga Tergugat I / Terlawan I menolak untuk melakukan restrukturisasi lanjutan pada tahun 2021 karena telah melakukan manajemen risiko dan sikap kehati-hatian sehingga tidak dapat dikategorikan melanggar Perpers Nomor 12 Tahun 2020 jo POJK Nomor 48/POJK.03/2020 tanggal 1 Desember 2020. Sehingga langkah Tergugat I / Terlawan I untuk melakukan lelang terhadap obyek lelang melalui Tergugat II / Terlawan II telah mempertimbangkan keadaan kondisi perekonomian di masa pandemi. Sementara itu langkah kerja sama yang dilakukan oleh Penggugat / Pelawan dengan pihak ketiga meskipun dalam akadnya tertuang Pihak Ketiga akan meelunasi hutang-hutang Penggugat / Pelawan, namun pada faktanya sampai dengan sekarang tidak pernah ada langkah kongrit untuk melakukan hal tersebut, disamping kerja sama tersebut telah menyalahi pokok-pokok perjanjian

*Halaman 64 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karena itu dalil Penggugat / Pelawan yang menyatakan Tergugat I / Terlawan I melakukan lelang eksekusi melalui Tergugat II / Terlawan II tanpa mempertimbangkan aspek kondisi perekonomian di masa pandemik patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa tentang dalil Penggugat / Pelawan yang kedua bahwa lelang eksekusi yang dimohonkan Tergugat I / Terlawan I kepada Tergugat II / Terlawan II yang diduga cacat formil atau cacat prosedural dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum mengenai penyelesaian masalah akad kredit syari'ah di mana proses lelang dapat dilakukan oleh Tergugat I / Terlawan I melalui mekanisme gugatan dan atau permohonan terlebih dahulu kepada Pengadilan Agama untuk dapat melakukan tindakan lelang atas jaminan akad Syari'ah dimaksud. Penggugat / Pelawan mendalilkan bahwa Penggugat keberatan mengenai akad Syari'ah antara Penggugat / Pelawan dan Tergugat I / Terlawan I berkenaan dengan perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris, akta mana menurut Penggugat / Pelawan cacat formil karena tidak berdasarkan dan /atau melanggar Pasal 38 UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo poin (19) Pasal 38 UU Nomor : 2 Tahun 2014 tentang Perubahan UU Nomor : 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga Tergugat I / Terlawan I tidak dapat bertindak melakukan lelang atas obyek akad Syari'ah berdasarkan Pasal 6 UU Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan karena akad perjanjian Syari'ah antara Penggugat / Pelawan dan Tergugat I / Terlawan I cacat formil atau tidak memenuhi kualifikasi akta otentik (akta notariil), oleh karena akta perjanjian cacat formil dan tidak memiliki kualifikasi akta otentik, maka permohonan lelang oleh Tergugat I / Terlawan I kepada Tergugat II / Terlawan II harus melalui mekanisme gugatan / permohonan kepada Mahkamah Syar'iyah atau Pengadilan Agama. Penggugat juga mendalilkan bahwa nilai limit yang ditetapkan Tergugat I / Terlawan I dan Tergugat II / Terlawan II adalah sebesar Rp 4.787.770.000,00 (empat milyar tujuh ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah) jauh dari nilai harga tanah dan bangunan sehingga sangatlah merugikan Penggugat / Pelawan dan tindakan ini justru mematikan perekonomian Penggugat / Pelawan, secara meenyeluruh yang menurut Penggugat / Pelawan merupakan tindakan yang keluar dari prinsip-prinsip Syari'ah dan kebijakan pemerintah Indonesia dalam upaya pemulihan ekonomi masyarakat;

Halaman 65 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat / Pelawan tersebut Tergugat I / Terlawan I menolaknya, menurut Tergugat I / Terlawan bahwa SHT yang melekat pada agunan milik debitur pada Bank Konvensional ataupun Bank Syari'ah pada dasarnya sama, tidak ada yang berbeda, karena sama-sama dikeluarkan oleh BPN, serta didasarkan pada dasar hukum yang sama pula yaitu UU Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), sehingga ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan Pasal 6 UUHT juga berlaku baik untuk Bank Konvensional maupun Bank Syari'ah, oleh karena itu apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I / Terlawan I selaku pemegang SHT atas tanah agunan milik Penggugat / Pelawan yang telah dijadikan jaminan pelunasan seluruh kewajibannya kepada Tergugat I / Terlawan I (vide Pasal 11 Akad Musyarakah) yang kemudian mengajukan permohonan kepada Tergugat II / Terlawan II untuk melakukan penjualan jaminan atau agunan milik Penggugat / Pelawan tersebut secara umum (lelang) sebagai akibat tindakan wanprestasi Penggugat / Pelawan adalah perbuatan yang sah secara hukum dan tidak melanggar hukum sebagaimana dalil gugatan Penggugat / Pelawan. Kemudian tentang akta Syari'ah yang telah ditandatangani oleh Penggugat / Pelawan dengan Tergugat I / Terlawan I yang kemudian menyimpulkan Akta Syari'ah cacat formil, Tergugat I / Terlawan I memberikan tanggapan bahwa Tergugat I / Terlawan I menolak dengan tegas, dengan alasan dalil Penggugat / Pelawan yang menilai Akta Syari'ah yang telah ditandatangani antara Penggugat / Pelawan dengan Tergugat I / Terlawan I dihadapan Notaris cacat formil tidak diuraikan secara jelas dan terperinci, oleh karena berdasarkan ketentuan Pasal 38 Undang-undang Noor 30 Tahun 2004, tentang jabatan Notaris jo poin (19) Pasal 38 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014, tentang Perubahan UU Nomor : 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, ketentuan tersebut terdiri dari 5 (lima) ayat dan Penggugat / Pelawan tidak menguraikan secara rinci syarat formil yang mana (ayat berapa) yang telah dilanggar berdasarkan ketentuan Pasal 38 tersebut. Dalam uraian secara rinci, pada pokoknya Tergugat I / Terlawan I berkeyakinan jika akad Syari'ah yang ditandatangani oleh Penggugat / Pelawan dengan Tergugat I / Terlawan I dihadapan Notaris adalah Akad Syari'ah yang sah, serta produk yang telah dikeluarkan oleh Notaris sebagai pejabat publik yang memang diberikan kewenangan untuk membuat Akta otentik adalah sah secara hukum pula, karena

*Halaman 66 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memenuhi segala keetentuan yang berlaku, sehingga segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I / Terlawan I yang berpedoman pada isi Akta Otentik tersebut adalah sah secara hukum. Terhadap jawaban yang berupa bantahan tersebut, Penggugat / Pelawan menanggapi bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil Tergugat I / Terlawan I tersebut yang pada pokoknya bahwa Penggugat / Pelawan mencari alasan pembenar atas kebijakan Nasional Republik Indonesia mengenai relaksasi kredit perbankan. Bahwa sebagaimana yang telah Penggugat / Pelawan uraikan pada tanggapan poin (4) dan poin (5) di atas, merupakan fakta yang tidak terbantahkan dan bukan semata-mata adalah upaya mencari pembenaran. Bahwa kesempatan penjualan obyek lelang telah Penggugat / Pelawan pasrahkan kepada Tergugat / Terlawan I pada tahun 2019, dimana Tergugat I / Terlawan I lah yang mendatangkan pembeli namun tidak ditindaklanjuti. Terhadap kondisi ini dan agar dapat Penggugat / Pelawan dapat memenuhi kewajibannya, maka Penggugat / Pelawan menggandeng pihak ketiga untuk mengembangkan klinik menjadi rumah sakit umum kelas D, hal mana bukan merupakan sebagai alasan pembenar tapi itu merupakan bentuk ikhtiar Penggugat / Pelawan. Terhadap tanggapan Penggugat / Pelawan tersebut, Tergugat I / Terlawan I menyatakan menolak secara tegas dalil replik Penggugat / Pelawan tersebut dengan alasan bahwa di dalam jawaban pertama Tergugat I / Terlawan I telah menyangkal jika akada yang telah ditandatangani oleh Penggugat / Pelawan dan Tergugat I / Terlawan I adalah cacat formil karena dibuat oleh seorang Notaris, namun didalam repliknya pada Penggugat tetap tidak bisa menunjukkan dimana letak cacat formilnya bila dikaitkan dengan Undang-undang Jabatan Notaris dan/atau perubahannya, hal yang demikian ini adalah sebuah dalil yang kabur karena di dalamnya Undang-undang Jabatan Notaris dan/atau perubahannya terdapat banyak pasal, ketentuan pasal yang mana atau berapa? Dalam Undang-undang tersebut di atas yang mengakibatkan terdegradasinya Akta Akad yang telah ditandatangani oleh Penggugat / Pelawan dengan Tergugat I / Terlawan I dari Akta Otentik menjadai Akta Dibawah Tangan, oleh karena baik dalam dalil gugatan dan dalil repliknya Penggugat tidak bisa menguraikan dimana letak cacat formilnya Akta Akad tersebut, maka sangat beralasan hukum terhadap dalil yang demikian dikualifikasi sebagai dalil yang kabur, dan sangat beralasan hukum pula

*Halaman 67 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk ditolak atau setidaknya tidaknya untuk dikesampingkan. Terhadap proses jawab menjawab tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan sah tidaknya pengajuan dan pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apakah akad Syari'ah yang ditandatangani oleh Penggugat / Pelawan dan Tergugat I / Terlawan I dalam perkara a quo terdapat cacat formil secara hukum karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 38 UU No. 30 tahun 2004 jo poin (19) Pasal 38 UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Penggugat hanya mengajukan Bukti P.1 berupa surat persetujuan dari Tergugat I / Terlawan I untuk memberikan fasilitas pembiayaan berupa Alqardu plafond Rp 2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) untuk take over BRI Syari'ah, Rp 2.300.000.000,00 atau 46 % dan Penggugat / Pelawan Rp 2.700.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus muntuk Kongsi Bisnis Harga Proferti seharga Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) yang dibarengi dengan akad ijarah, dan Pembelian Bisnis (Murabahah). Sementara Tergugat I / Terlawan I membantah bahwa telah terjadi pelanggaran terhadap Pasal 38 UU Nomor 30 Tahun 2004 yang diubah dengan UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris tersebut, Tergugat I / Terlawan I mengajukan alat bukti berupa fotokopi persetujuan perjanjian prinsip pembiayaan tanggal 30 April 2013, Bukti T1.1, fotokopi Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah tanggal 22 Mei 2013, Bukti T1.2, fotokopi Akta Akad Ijarah tanggal 22 Mei 2013, Bukti T1.3, dan fotokopi Akta Akad Pembiayaan Murabahah tanggal 22 Mei 2013, Bukti T1.4. Bukti T1.1 telah bersesuaian dengan bukti P.1 sesuai dengan aslinya yang dipertimbangkan memiliki nilai bukti yang sempurna untuk Tergugat I / Terlawan I dan Penggugat / Pelawan. Sementara itu Bukti T1.2 s.d. T1.4 semuanya merupakan akta otentik sehingga memiliki nilai pembuktian yang sempurna, cukup, dan mengikat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Bab VII Bagian Pertama Bentuk dan Sifat Akta *Pasal 38 ayat 1. Setiap akta Notaris terdiri atas: a. awal akta atau kepala akta. b. badan akta, dan akhir atau penutup akta. Ayat 2. Awal akta atau kepala akta memuat a. judul akta, b. nomor akta, c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris, ayat 3. Badan akta memuat: a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan,*

Halaman 68 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili, b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap, c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal. Ayat 4 Akhir atau penutup akta memuat: a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l atau Pasal 16 ayat (7), b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada, c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian. Menurut UU Nomor 2 Tahun 2014 angka 19 hanya ada penambahan pada ayat 4 huruf (d) setelah penggantian ada tambahan ...”serta jumlah perubahannya”. Setelah Majelis Hakim memeriksa Bukti T1.2, T1.3, dan T1.4 semuanya telah memenuhi ketentuan Pasal 38 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan/atau poin (19) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

Menimbang, bahwa tentang isi bukti T1.4 tentang akad Murabahah pembangunan ruang rawat inap dan operasi harga beli senilai Rp 1.450.000,00 (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan harga jual senilai Rp 2.759.863.780,00 (dua milyar tujuh ratus lima puluh sembilan juta delapan ratus enam puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) dengan masa tenggat pengembalian atau angsuran selama 120 bulan, yang berdasarkan Pemeriksaan Setempat tanggal 7 April 2022 ternyata bangunan yang dimaksudkan sebagai obyek akad murabahah hanya berbentuk pondasi belum ada bentuk bangunan. Akan tetapi Penggugat / Pelawan dalam dalil-dalilnya tidak pernah mempermasalahkannya, sehingga patut dianggap Penggugat /Pelawan telah menerima pembiayaan murabahah tersebut. Demikian juga Tergugat I /Terlawan I juga tidak pernah mempermasalahkannya apakah pembiayaan tersebut sudah diwujudkan atau belum. Bahkan berdasarkan risalah lelang tahun 2018 terhadap akad yang sama telah dilakukan pelelangan dan Penggugat /Pelawan juga tidak

Halaman 69 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah keberatan terhadap pelaksanaan lelang tersebut meskipun hasil TAP. Dengan demikian, dengan bukti persangkaan hakim, pembiayaan murabahah sebagaimana yang tertuang pada akad syari'ah vide bukti T1.4 telah dilaksanakan akan tetapi bentuk pisiknya tidak sempurna. Oleh karena itu meskipun realisasi pembiayaan tersebut tidak sesuai dengan bunyi akad, akan tetapi pembiayaan senilai Rp 1.450.000,00 (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) telah nyata diterima oleh Penggugat / Pelawan (vide dalil-dalil Penggugat /Pelawan, Pengakuan Tergugat I /Terlawan I, Bukti T1.4), maka tidak serta merta menggugurkan kewajiban Penggugat /Pelawan untuk membayar hutang-hutangnya kepada Tergugat I /Terlawan I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti dalil gugatan /perlawanan Penggugat /Pelawan yang diakui oleh Tergugat I /Terlawan I yang didukung dengan bukti-bukti yang ada yakni T1.1, T1.2, T1.3, dan T1.4 bahwa Penggugat /Pelawan dan Tergugat I /Terlawan I telah terikat dalam akad pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah, akad ijarah, dan akad Murabahah yang agunannya adalah obyek lelang dalam perkara a quo. Oleh karena itu meskipun realisasi akad Murabahah ada ketidaksempurnaan, hal tersebut tidak membatalkan hak Tergugat I /Terlawan I sebagai pemegang hak tanggungan untuk melakukan lelang terhadap hak tanggungan tersebut apabila Penggugat /Pelawan benar-benar telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR, Penggugat / Pelawan patut dinyatakan tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, oleh karena itu dalil gugatan Penggugat / Pelawan yang menyatakan bahwa akad Syar'ah yang ditandatangani oleh Penggugat / Pelawan dan Tergugat I / Terlawan I cacat formil harus ditolak karena tidak terbukti;

Menimbang, bahwa tentang dalil Penggugat / Pelawan mengenai nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I / Terlawan I, menurut Penggugat bahwa nilai limit yang ditetapkan Tergugat I / Terlawan I dan Tergugat II / Terlawan II adalah sebesar Rp 4.787.770.000,00 (empat milyar tujuh ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah) jauh dari nilai harga tanah dan bangunan sehingga sangatlah merugikan Penggugat / Pelawan dan tindakan ini justru mematikan perekonomian Penggugat / Pelawan, secara menyeluruh yang menurut

*Halaman 70 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat / Pelawan merupakan tindakan yang keluar dari prinsip-prinsip Syari'ah dan kebijakan pemerintah Indonesia dalam upaya pemulihan ekonomi masyarakat. Menanggapi dalil tersebut, Tergugat I / Terlawan I menolak dengan tegas dengan alasan bahwa penentuan limit lelang yang diajukan oleh Tergugat I / Terlawan I adalah penilaian limit lelang berdasarkan perhitungan matang, serta senantiasa didasarkan pada penilaian harga pasar pada daerah dimana obyek lelang tersebut berada, sehingga terhadap dalil Penggugat / Pelawan yang menyatakan nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I / Terlawan I pada tahap lelang tersebut jauh dari harga pasar adalah gugatan yang tidak didukung dengan fakta hukum sebenarnya. Disamping itu lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat II / Terlawan II atas permintaan / permohonan Tergugat I / Terlawan I terhadap jaminan atau agunan milik Penggugat / Pelawan adalah semata-mata untuk mengembalikan hak-hak Tergugat I / Terlawan I sebagai pihak yang telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada Penggugat / Pelawan. Dengan demikian, apabila Penggugat/ Pelawan bersifat kooperatif dengan mau datang memenuhi undangan yang pernah dikirim oleh Tergugat I / Terlawan I untuk membicarakan sekaligus mencari jalan penyelesaian mengenai sleuruh kewajiban Penggugat / Pelawan, maka Tergugat I / Terlawan I tidak akan mengambil langkah melelang obyek jaminan atau agunan Penggugat / Pelawan tersebut. Namun demikian Tergugat I / Terlawan I masih memberikan peluang sebagai solusi bagi Penggugat / Pelawan, yakni memberi kesempatan kepada pemilik agunan untuk menjual sendiri jaminan atau agunan miliknya sesuai dengan harga yang diharapkan, akan tetapi pihak bank tetap memberikan batasan waktu sebelum dilakukan pelelangan terbuka atau umum. Terhadap dalil bantahan Tergugat I / Terlawan I tersebut, Penggugat / Pelawan menolak dengan tegas, yang pada pokoknya tentang nilai limit lelang telah melalui perhitungan yang matang adalah merupakan dalil yang mengada-ada dan membuktikan bahwa Tergugat I / Terlawan I telah melakukan penetapan nilai limit tidak sesuai dengan PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, hal mana telah Penggugat / Pelawan uraikan dalam tanggapan eksepsi angka (5). Tanggapan Penggugat / Pelawan tersebut ditanggapi Tergugat I / Terlawan I bahwa Tergugat I / Terlawan I menolak secara tegas dalil tersebut, bahwa penilaian limit yang dilakukan oleh Tergugat I / Terlawan I terhadap agunan milik Penggugat / Pelawan dilakukan dengan mengacu kepada ketentuan-

*Halaman 71 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan yang berlaku serta dapat dipertanggungjawabkan, bukan mengada-ada sebagaimana dalil repliknya Penggugat / Pelawan, perlu Tergugat I sampaikan jika di dalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 48 ayat (1) dinyatakan : **“Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan”**: a.) laporan hasil penilaian oleh Penilai; b.) laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau c.) harga perkiraan sendiri, sedangkan dalam **Pasal 49 huruf (a)** dinyatakan **“Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk”**: a.) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), oleh karena nilai limit obyek agunan yang hendak didaftarkan lelang senilai Rp. 4.787.770.000,- (empat milyar tujuh ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah) sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf a tersebut Tergugat I / Terlawan I diijinkan untuk melakukan penilaian limit perkiraan sendiri, sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam Repliknya adalah dalil yang tidak didasarkan pada ketentuan yang berlaku, dan perlu Tergugat I/Terlawan I sampaikan kembali Tergugat II /Terlawan II tidak akan mengeluarkan jadwal lelang apabila Tergugat II / Terlawan II menemukan adanya kekurangan syarat-syarat formil yang diisyaratkan oleh PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karena itu terhadap dalil Replik Penggugat juga sangat beralasan hukum untuk ditolak atau setidak-tidaknya untuk dikesampingkan. Berkaitan dengan hal tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagaimana berikut ini;

Menimbang, yang menjadi sengketa dalam hal ini adalah tentang besar kecilnya nilai limit obyek lelang dalam perkara a quo dan tentang siapa yang berwenang menentukan nilai limit terhadap obyek lelang dalam perkara a quo. Dalam hal ini, Penggugat mengajukan bukti P. 6 berupa fotokopi dari asli dokumen appraisal / Laporan Penilaian Aset atas asset Klinik TMC sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 307 atas nama Haji PENGGUGAT (obyek lelang) dengan nilai wajar Rp 7.054.134.000,00 (tujuh milyar lima puluh empat juta seratus tiga puluh empat ribu rupiah). Sementara itu, Tergugat I / Terlawan I mengajukan

Halaman 72 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti T1.8 berupa fotokopi risalah lelang Nomor : 186/48/2018 tanggal 18 Juli 2018 dengan harga limit Rp 6.942.000.000,00 (enam milyar sembilan ratus empat puluh dua juta rupiah), bukti T1.9 berupa fotokopi SP I tanggal 12 Desember 2019, bukti T1.10 berupa SP II tanggal 9 Januari 2020, bukti T1.11 berupa fotokopi SP III tanggal 19 Februari 2020, bukti T1.12 fotokopi undangan pertemuan untuk membahas penyelesaian kewajiban nasabah (PENGGUGAT) sebesar Rp 2.905.709.979,91 (dua milyar sembilan ratus lima juta tujuh ratus sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan koma sembilan puluh satu rupiah), bukti T1.13 fotokopi laporan penilaian internal untuk lelang tanggal 14 Juni 2021 yang berisi penilaian Rp 4.787.774.000,00 (empat milyar tujuh ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus ratus tujuh puluh empat ribu rupiah), T1.14 berupa fotokopi surat perihal pemberitahuan lelang eksekusi Hak Tanggungan, bukti T1.15 berupa Surat Keterangan Pembiayaan yang berisi posisi kewajiban pembiayaan nasabah atas nama PENGGUGAT senilai Rp 2.211.872.911,82,00 dan Rp 3.275.654.377,05,00. Kemudian dihubungkan dengan Hasil Pemeriksaan Setempat melalui Pengadilan Agama Situbondo, dengan didukung gambar bahwa pembangunan ruang operasi dan ruang rawat inap sesuai dengan akad pembiayaan murabahah hanya berupa pondasi. Dan penambahan renovasi. Berdasarkan alat bukti-alat bukti yang maka ditemukan fakta bahwa sewaktu dilaksanakan lelang pertama tahun 2018, obyek lelang memiliki nilai limit Rp 6.942.000.000,00 (enam milyar sembilan ratus empat puluh dua juta rupiah) sementara itu dalam penilaian internal terhadap obyek sengketa pada pelaksanaan lelang kedua tahun 2021 sebesar Rp 4.787.774.000,00 (empat milyar tujuh ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus ratus tujuh puluh empat ribu rupiah). Dalam hal ini limit obyek sengketa Penggugat / Pelawan mengajukan nilai Rp 7.054.134.000,00 (tujuh milyar lima puluh empat juta seratus tiga puluh empat ribu rupiah). Dalam hal ada perbedaan penilaian nilai limit obyek lelang, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagaimana berikut ini;

Menimbang, bahwa pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang siapa yang berhak menentukan nilai limit harga obyek lelang. Sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (1) dan (2) PMK No. 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 dikatakan bahwa setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit dan Nilai Limit

*Halaman 73 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual. Selanjutnya, dalam perkara a quo Majelis Hakim perlu mempertimbangkan siapa penjual yang dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 47 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tersebut?

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang telah dipertimbangkan di atas tentang sah dan tidak akad syariah akad syari'ah yang ditandatangani oleh Penggugat / Pelawan dengan Tergugat I / Terlawan I, Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan menyatakan bahwa akad-akad Syari'ah tersebut tidak ada cacat hukum, oleh karena itu hal-hal yang lahir akibat dan menyertainya dianggap sah. Dalam hal ini obyek jaminan yang dijadikan agunan oleh Penggugat / Pelawan adalah tanah dan bangunan yang ada di atasnya tercatat dalam SHM No. 307/Bletok, tanggal 5 Juni 2012 dengan luas  $\pm$  4.871 M2 atas nama Haji PENGGUGAT yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, Desa Bletok, Kecamatan Bungutan, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur atas fasilitas pembiayaan dari Tergugat I / Terlawan 1 tanggal 22 Mei 2013 adalah sah. Oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Nomor 30 Tahun 1999, Tergugat I / Terlawan I memiliki hak eksekusi kekuasaan sendiri (parate eksekusi) karena berdasarkan bukti T1.5 berupa fotokopi SHM No.307 dengan keterangan ada Hak Tanggungan Tingkat Pertama No.1122/2013 sebesar Rp 4.125.000.000,00 pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Jakarta, bukti T1.6 berupa fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah obyek lelang, dan bukti T1.7 berupa fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) atas tanah obyek lelang dalam perkara a quo adalah sah sebagai obyek yang dibebani Hak Tanggungan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Tergugat I / Terlawan I sebagai Bank pemberi fasilitas pembiayaan kepada Penggugat / Pelawan memiliki hak sebagai Penjual dalam perkara a quo dan selanjutnya Tergugat I / Terlawan I memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk menetapkan nilai limit sebagaimana yang dimaksud Pasal 47 ayat (1) dan (2) PMK No. 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 48 ayat (1) PMK No.213/PMK.06/2020 dikatakan bahwa **nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan : a. laporan**

Halaman 74 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr

#### 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

*hasil penilaian oleh Penilai, b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau c. harga perkiraan sendiri.* Sementara itu menurut Pasal 49 dikatakan bahwa *nilai limit ditetapkan Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (10 huruf (a), untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggung (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), b. lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan, c. bank kreditor akan ikut menjadi peserta lelang pada lelang eksekusi Pasl 6 UUHT, lelang eksekusi Fidusia, atau lelang eksusi Gadai, atau d. obyek lelang berupa saham, untuk lelang eksekui dan lelang noneksekusi Wajib.*

Kemudian Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apa yang dimaksud nilai limit, berdasarkan Pasal 1 angka 25 PMK No.213/PMK.06/2020 dikatakan bahwa nilai limit adalah **nilai minimal barang yang akan dijual dan yang ditentukan oleh penjual.** In cassu berdasarkan bukti T1.13 berupa Laporan Penilaian Untuk Lelang bertanggal 14 Juni 2021 oleh Tim Apraisal Jabalnus dengan bentuk laporan bahwa obyek lelang didasarkan IMB, 1. Biaya Reproduksi Baru Rp 5.975.174.000, 2. Nilai Pasar Rp 4.758.374.000,00, dan 3. Indikasi Nilai Likuidasi Rp 3.330.860.000,00. Kemudian penilaian berdasarkan fisik, 1. Biaya Reproduksi Baru Rp 6.017.174.000,00, 2. Nilai Pasar Rp 4.787.774.000,00, dan 3. Indikasi Nilai Likuidasi Rp 3.351.440.000,00. Kalau dihubungkan dengan bukti T1.8 yaitu fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor : 186 48/2018 tanggal 12 Juli 2018, nilai limit obyek lelang senilai Rp 6.942.000.000,00 yang dilaksanakan berjarak 3 tahun dari penetapan limit terakhir maka nilai penyusutannya adalah Rp 2.154.226.000,00. Penyusutan tersebut mencapai 31 persen. Hal berbeda dengan hasil penilaian limit yang diajukan oleh Penggugat / Pelawan sesuai bukti P.6 berupa Laporan Penilaian Aset Milik Hari Santoso yang dikeluarkan oleh KJPP Pung's Zulkarnain dan Rekan tanggal 18 Nopember 2021 nilai wajar Rp 7.054.134.000,00 (tujuh milyar lima puluh empat juta seratus tiga puluh empat ribu rupiah), dalam laporan tersebut tidak dimuat indikasi nilai likuiditas. Dari sisi waktu pelaksanaan, maka sudah berjarak dan kalau dihubungkan dengan keterangan para saksi

Halaman 75 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat / Pelawan bahwa pihak PT. Sari Husada Santoso telah mengucurkan dana sebesar Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) maka sekiranya itu benar, maka justru nilai asal obyek lelang kurang dari Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar) sementara itu kerja sama antara Penggugat / Pelawan dengan Pihak III di luar persetujuan Tergugat I / Terlawan I. Betapapun demikian, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa apakah nilai limit yang ditentukan oleh Tergugat I / Terlawan I telah memenuhi standart yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan nilai kewajaran? Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 36 tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan tanggal 23 September 2008 Pasal 11 ayat (6) “untuk menghitung penyusutan, masa manfaat dan tarif penyusutan harta berwujud ditetapkan sebagai berikut : ...II. Bangunan, Permanen 5 %, tidak permanen 10 % jo in cassu obyek lelang terdiri dari tanah dan bangunan serta benda-benda bukan bangunan (rumah sakit) (vide bukti T.13) senilai Pasar Rp 4.758.374.000,00 (empat milyar tujuh ratus lima puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah). Pada obyek yang sama telah dilakukan penilaian nilai limit pada tahun 2018 senilai Rp 6.942.000.000,00 (enam milyar sembilan ratus empat puluh dua juta rupiah) dengan nilai penyusutan Rp 2.154.226.000,00 atau nilai penyusutan tersebut mencapai 31 persen berarti tiap tahunnya mengalami penyusutan nilai mencapai 10 Persen. Kalau dikaitkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 11/PMK.010/2020 tanggal 11 Februari 2020 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 78 Tahun 2019 tentang Fasilitas Pajak Penghasilan untuk Penanaman Modal di Bidang Usaha Tertentu dan/atau Di Daerah-daerah Tertentu Pasal 3 huruf (b) angka (1) huruf ( e ) “*bangunan permanen, masa manfaat menjadi 10 (sepuluh tahun), dengan tarif penyusutan berdasarkan metode garis lurus sebesar 10 % (sepuluh persen)*” dan huruf (f) “*bangunan tidak permanen, masa manfaat menjadi 5 (lima) tahun, dengan tarif penyusutan berdasarkan metode garis lurus sebesar 20 % (dua puluh persen)*”. Usaha in cassu tidak termasuk di dalam cakupan penanaman model tertentu sebagaimana dimaksud Peraturan tersebut. Oleh karena itu yang layak diterapkan kepada obyek sengketa atau obyek lelang adalah UU Nomor 36

Halaman 76 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2008 dengan masa penyusutan 5 % pertahun untuk bangunan permanen dan 10 % pertahun untuk bangunan non permanen. Sementara untuk tanahnya tidak berlaku penyusutan nilai;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Bukti T1.13 nilai bangun Rumah sakit sebesar Rp 2.868.600.000,00 (dua milyar delapan ratus enam puluh delapan juta enam raus ribu rupiah) sementara nilai tanah sebesar Rp 1.919.174.000,00 (satu milyar sembilan ratus embilan belas juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah). Meskipun dalam rincian nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I / Terlawan I bahwa bangunan sudah berusia 19 tahun akan tetapi hasil penetapan nilai limit tahun 2018 senilai Rp 6.942.000.000,00 (enam milyar sembilan ratus empat puluh dua juta rupiah) dengan nilai penyusutan Rp 2.154.226.000,00 atau nilai penyusutan tersebut mencapai 31 persen berarti tiap tahunnya 10 Persen. Hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan ke-Empat Undang-undang Nonor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. Seharusnya nilai wajar yang dapat diterima adalah Rp 6.942.000.000,00 (enam milyar sembilan ratus empat puluh dua juta rupiah) dikurangi (  $(5 / 100 \times 6.942.000.000,00) \times 3$  ) = Rp 6.942.000.000,00 – (1.041.300.000) = Rp 5.900.700.000,00.

Menimbang, dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut, meskipun berdasarkan bukti T1.8 bahwa obyek lelang pernah dilakukan pelelangan dengan hasil TAP (Tidak Ada Penawaran) dan sesuai dengan ketentuan Pasal 50 PMK No. 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 dikatakan bahwa “dalam pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut : a. menunjukkan laporan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh Penilai, b. menunjukkan laporan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh Penaksir, dst...” Kemudian dalam Pasal 52 ayat (1) dikatakan bahwa “masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang”. **In cassu** Nilai Limit Rp 6.942.000.000,00 untuk pelaksanaan lelang tahun 2018 sudah melebihi masa tenggat 12 bulan, dengan

Halaman 77 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian laporan hasil penilaian tahun 2018 sudah tidak dapat dijadikan rujukan perubahan nilai limit pelelangan tahun 2021. Meskipun di dalam bukti T1.8 tidak tergambar apakah nilai limit tersebut didasarkan penilai ekstern atau penaksiran intern, dengan merujuk ketentuan Pasal 45 PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 yang menentukan bahwa nilai limit Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) harus berdasarkan penilaian Penilai;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim menemukan fakta bahwa penetapan nilai limit yang dilakukan oleh Tergugat I / Terlawan I hanya didasarkan penaksiran intern telah menyalahi ketentuan Pasal 49 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 karena meskipun hasil penilaian tahun 2018 sudah tidak dapat dijadikan rujukan untuk penurunan penetapan nilai limit pelelangan berikutnya akan tetapi dari nilai kewajaran penurunan nilai sebagaimana ketentuan Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008 nilai yang ditetapkan oleh Tergugat I / Terlawan I terlalu rendah. Oleh karena itu dalil gugatan Penggugat / Pelawan yang menyatakan bahwa nilai limit yang ditetapkan Tergugat I / Terlawan I sebesar Rp 4.787.770.000,00 (empat milyar tujuh ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah) jauh dari nilai harga tanah dan bangunan obyek lelang karena seharusnya sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008, seharusnya nilai wajar yang dapat diterima adalah Rp 6.942.000.000,00 (enam milyar sembilan ratus empat puluh dua juta rupiah) dikurangi penyusutan selama 3 tahun ( $(5 / 100 \times 6.942.000.000,00) \times 3$ ) = Rp 6.942.000.000,00 - (1.041.300.000) = Rp 5.900.700.000,00. Dan dengan nilai wajar tersebut, maka penilaian besarnya nilai limit harus ditentukan oleh Penilai independen bukan penakasir intern;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah dengan nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I / Terlawan I sebesar Rp 4.787.770.000,00 (empat milyar tujuh ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah) merugikan Penggugat / Pelawan, Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan bukti P.6 yaitu hasil appraisal / Laporan Penilaian Aset atas asset Klinik TMC sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 307 atas nama Haji PENGGUGAT (obyek lelang) dengan nilai wajar Rp 7.054.134.000,00 (tujuh milyar lima puluh empat juta seratus tiga puluh empat ribu rupiah) sebagai bukti bahwa hasil penilaian Tergugat I / Terlawan I tidak dapat dijadikan pertimbangan

Halaman 78 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr

#### 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 / Pelawan dirugikan oleh Tergugat I / Terlawan I karena berdasarkan Bukti T1.13 obyek lelang yang telah dilaksanakan lelang hasilnya TAP (tidak ada penawaran) bahkan menurut bukti T1.8 obyek lelang juga sudah dilaksanakan pelelangan akan tetapi hasilnya juga TAP (tidak ada penawaran). Akan tetapi apabila dikaitkan dengan ketentuan Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan ke-Empat Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan berkenaan dengan penyusutan nilai pada obyek a quo secara wajar yang dapat diterima adalah Rp 6.942.000.000,00 (enam milyar sembilan ratus empat puluh dua juta rupiah) dikurangi  $(5/100 \times 6.942.000.000,00) \times 3 = \text{Rp } 6.942.000.000,00 - (1.041.300.000) = \text{Rp } 5.900.700.000,00$ , maka potensi kerugian yang dialami oleh Penggugat / Pelawan akan terjadi. ***Akan tetapi karena in cassu berdasarkan bukti T1.13 hasilnya TAP, maka meskipun penentuan nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I / Terlawan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 49 huruf (a) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 yang seharusnya ditentukan berdasarkan Penilai ekstern, nilai kerugian tersebut tidak terbukti. Oleh karenanya dalil gugatan Penggugat / Pelawan dalam hal ini patut dinyatakan tidak terbukti;***

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, lagi pula berdasarkan bukti T1.13 dihubungkan dengan bukti T2.1 pelaksanaan lelang telah dilaksanakan dan hasilnya TAP (Tidak Ada Penawaran), maka berarti belum terjadi pelelangan terhadap obyek lelang tersebut. Dengan demikian, tuntutan Penggugat / Pelawan agar Pengadilan Agama Jember menyatakan batal demi hukum pengajuan lelang eksekusi yang diajukan oleh Tergugat I / Terlawan I melalui Tergugat II / Terlawan II, atas asset SHM No. 307/Bletok, luas 4.871 M2, atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, Desa Bletok, Kecamatan Bungatan, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur yang dilaksanakan pada tanggal 25 November 2021 sangat beralasan hukum. Meskipun terhadap proses lelang yang telah dilaksanakan, sesuai dengan ketentuan Pasal 50 PMK No. 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020, Tergugat I/Terlawan I berhak mengadakan lelang ulang, akan tetapi karena pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I/Terlawan I melalui Tergugat II /Terlawan II tanggal 25 November 2021 sesuai dengan bukti

Halaman 79 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T1.13 yang bersesuaian dengan bukti T2.1 **penentuan nilai limitnya tidak memenuhi syarat-syarat pengajuan lelang sesuai dengan ketentuan Pasal 49 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan cacat hukum, sehingga pengajuan lelangnya patut dinyatakan tidak berkekuatan hukum. Oleh karena itu, tuntutan Penggugat / Pelawan agar Pengadilan Agama Jember menyatakan batal demi hukum pengajuan lelang eksekusi yang diajukan oleh Tergugat I / Terlawan I melalui Tergugat II / Terlawan II atas asset lelang a quo tidaklah tepat, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa pengajuan lelang eksekusi yang diajukan Tergugat I / Terlawan I melalui Tergugat II / Terlawan II atas asset lelang a quo patut dinyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;**

Menimbang, bahwa tentang agar Pengadilan Agama Jember memerintahkan Tergugat II / Terlawan II untuk membatalkan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa Syar'iyah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 307/Bletok, luas 4.871 M2, atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, Desa Bletok, Kecamatan Bungatan, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur, sebagaimana penetapan lelang Nomor : S-1278/WKN.10/KNL.04/2021 tanggal 22 Oktober 2021, Tergugat II /Terlawan II memberikan tanggapan terkait dengan perbuatan Tergugat II / Terlawan II yang menurut Penggugat / Pelawan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan proses lelang terhadap obyek lelang yaitu terhadap SHM Nomor : 307, Luas 4.871 M2 atas nama Haji PENGGUGAT yang menurut Penggugat seharusnya lelang diajukan ke Mahkamah Syari'ah atau Pengadilan Agama. Menurut Tergugat II / Terlawan II tindakan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas obyek a quo adalah sah dan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Tergugat II / Terlawan II sampaikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Jember in cassu Tergugat II /Terlawan II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglement), staatblaad 1908 :189 sebagaimana diubah dengan Staatsblaad 1940:56 jo Intruksi Lelang (Vendu instructie), Staatsblad 1908 :190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930 :85 jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/20134 juncto Peraturan Menteri keuangan

Halaman 80 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 27/PMK.06/2016 juncto Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Tergugat II / Terlawan II juga menyampaikan bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 6 UUHT sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 dan Peraturan Direktur Jenderal Kakayaan negara Nomor PER-02/KN/2017 tanggal 22 Februari tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Penjual yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Lelang yang dilaksanakan ialah berdasarkan permohonan dari P.T. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Jember melalui Surat Permohonan lelang Nomor : 292/R/KC JEMBER-SRT/VIII/2021 tanggal 6 Agustus 2021 tentang Permohonan Lelang Hak Tanggungan. Atas permohonan lelang dari Tergugat I dengan surat permohonan lelang Nomor : 292/R/KC JEMBER-SRT/VIII/2021 tanggal 6 Agustus 2021 tentang Permohonan Lelang Hak Tanggungan yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang, Tergugat II / Terlawan II tidak berwenang menolak pelaksanaan lelang atas onjek perkara a quo. Hal ini sesuai dengan pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa : **“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang kelas II, atau pimpinan Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Format Subjek dan Objek Lelang”**. Tergugat II / Terlawan II telah melaksanakan lelang a quo pada hari Kamis, 25 November 2021 yang dibakukan dalam Risalah lelang Nomor 599/48/2021 yang selanjutnya pada pelaksanaan lelang tersebut ditetapkan Tidak Ada Penawaran (TAP). Dapat pula disampaikan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 47 (ayat 1 dan 2) yang berbunyi (1) setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit, ayat (2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual. Berdasarkan dari uraian di atas, terbukti tindakan Tergugat II / Terlawan II dalam

Halaman 81 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan lelang atas objek sengketa adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sebagaimana disebutkan dengan tegas dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan halaman 100 yang dengan tegas menyatakan : **“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”**;

Menimbang, bahwa atas tanggapan Tergugat II / Terlawan II tersebut, Penggugat / Pelawan memberikan tanggapan Bahwa Penggugat/Pelawan menolak dengan tegas dalil-dalil Tergugat/Terlawan II sebagaimana dalam jawaban pokok perkara angka (4) sub (4.1) yang menyatakan bahwa tindakan pelaksanaan lelang hak tanggungan atas objek a quo adalah sah dan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku adalah dalil subjektif Tergugat/Terlawan II, karena sah dan tidaknya suatu tindakan hukum yang diklaim sebagai tindakan yang sesuai peraturan yang berlaku haruslah diuji terlebih dahulu oleh Majelis hakim yang menangani suatu perkara, karena dasar Penggugat / Pelawan mengajukan gugatan atas tindakan Tergugat / Terlawan II bukanlah tanpa dasar hukum pula, oleh karenanya terlalu Prematur dalil Tergugat / Terlawan II a quo karena belum diuji oleh Majelis hakim yang berwenang. Penggugat / Pelawan menolak dengan tegas dalil jawaban Tergugat / Terlawan II sebagaimana angka (4) Sub (4.2) sampai dengan sub (4.8) sebagai berikut : Bahwa Penggugat / Pelawan keberatan atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat / Terlawan II karena lelang yang dilakukan tidak sesuai dengan kewajaran baik dari sisi mekanisme pelaksanaan lelang maupun dari sisi nilai limit yang ditetapkan. Sisi mekanisme yang dimaksud adalah bahwa objek lelang merupakan **“Akad Syariah”** yang dalam proses pelaksanaan lelang tidak serta merta menunjuk Tergugat/terlawan II sebagai subjek yang melakukan lelang melainkan haruslah melalui mekanisme penetapan Ketua Pengadilan Agama dalam hal ini adalah Ketua Pengadilan Agama Jember, sementara limit yang ditetapkan oleh Tergugat / Terlawan I adalah jauh dibawah standar harga dari objek lelang yang berpotensi merugikan Penggugat / Pelawan sehingga Penggugat / Pelawan bisa memastikan bahwa tindakan lelang yang diajukan Tergugat I / Terlawan I kepada Tergugat II / Terlawan II tidak melalui mekanisme penaksiran atau Appraisal independent melainkan melalui penaksiran internal,

*Halaman 82 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sudah barang tentu telah melanggar ketentuan dalam Peraturan Menteri keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Keberatan lain Penggugat/Pelawan atas pelaksanaan lelang a quo juga adalah bahwa Penggugat / Pelawan telah melakukan upaya pemulihan Kembali unit usaha yang menjadi akad syariah antara Penggugat / Pelawan dengan Tergugat / Terlawan I dari klinik menjadi rumah sakit umum daerah kelas D dan telah memasuki tahapan proses perbaikan dan pemenuhan alat-alat Kesehatan berikut tenaga medisnya, maka berdasarkan ketentuan pemerintah mengenai relaksasi kredit dimasa pandemic Covid 19 berikut peraturan OJK mengenai relaksasi kredit dimasa pandemic covid 19. Oleh karenanya dengan mendasari uraian tersebut di atas maka sangatlah beralasan hukum agar pelaksanaan lelang atas objek hak milik 307/Bletok dengan Luas 4.871 m<sup>2</sup> milik Penggugat / Pelawan haruslah dibatalkan;

Menimbang, bahwa terhadap tanggapan balik Penggugat / Pelawan tersebut, Tergugat II / Terlawan II memberikan tanggapan Bahwa perlu Tergugat II / Terlawan II jelaskan kembali, KPKNL Jember adalah lembaga pemerintah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi dalam melaksanakan lelang sebagaimana diatur dalam PMK Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan hanya berdasarkan permohonan lelang dari pihak penjual *in casu* Tergugat dan **sepanjang dokumen wajib telah dipenuhi secara administratif dan formal** oleh Penjual *in casu* Tergugat II, maka **KPKNL Jember tidak boleh menolak permohonan lelang yang ditujukan kepadanya** sesuai dengan Pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa: *"Kepala KPKNL, 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"*. Tidak ada satupun tindakan Tergugat II / Terlawan II dalam melaksanakan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa yang melanggar hukum dan ketentuan yang berlaku, sehingga sudah sepantasnya dalil dan alasan Para Pembantah ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*. Tergugat II / Terlawan II menolak dalil-dalil Para Pembantah untuk selain dan selebihnya, karena merupakan dalil

Halaman 83 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mengada-ada dan berdasar pada asumsi-asumsi pribadi serta tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna.

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab antara Penggugat / Pelawan dengan Tergugat II / Terlawan II, Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada tuntutan agar lelang eksekusi yang diajukan oleh Tergugat I / Terlawan I dinyatakan batal demi hukum, telah diuraikan bahwa nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I / Terlawan I tidak sesuai dengan peraturan **perundang-undangan yakni seharusnya menunjuk laporan penilaian dari penilai ekstern bukan dari penaksir intern cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum**. Oleh karena prosedur pelelangan hak tanggungan dilaksanakan tidak sesuai dengan aturan yang ada yakni ketentuan Pasal 49 PMK Nomor : 213/PMK.06/2020 maka pelaksanaan lelangnya harus dinyatakan tidak sah sehingga patut dinyatakan tidak berkekuatan hukum. Majelis Hakim tidak sependapat dengan pendapat Penggugat / Pelawan agar Pengadilan Agama Jember memerintahkan Tergugat II/ Terlawan II untuk membatalkan pelaksanaan lelang atas obyek lelang a quo karena proses lelang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang berlaku dengan hasil TAP (tidak ada penawaran) sehingga selain sudah lewat waktu juga karena tidak ada yang perlu dibatalkan. Oleh karena itu gugatan Penggugat / Pelawan dalam hal ini patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa tentang petitum Penggugat / Pelawan agar Pengadilan Agama Jember memerintahkan kepada Tergugat I / Terlawan I untuk melaksanakan restrukturisasi kredit akad Syari'ah atau perubahan akad Syari'ah sesuai dengan ketentuan yang ada atau dengan kesepakatan baru, tanpa mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak lagi, dengan merujuk pada pertimbangan bahwa wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat / Pelawan bukanlah karena disebabkan alasan pandemi sehingga alasan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim. Lagi pula sejak awal tahun 2019 sampai dengan sekarang tahun 2022 tidak ada sedikitpun prestasi yang dilakukan oleh Penggugat / Pelawan untuk menyelesaikan hutang hutangnya kecuali dengan menjalin kerja sama dengan Pihak Ketiga yang secara nyata telah melanggar kesepakatan bersama antara Penggugat / Pelawan dengan Tergugat I / Terlawan I dan sampai dengan saat ini tidak ada progres untuk menyelesaikan

Halaman 84 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang-hutangnya, sehingga patut dinyatakan telah melakukan wanprestasi, sehingga tuntutan tersebut patut ditolak;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan tuntutan Penggugat / Pelawan agar putusan perkara ini serta merta dijalankan walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat I / Terlawan I dan Tergugat II / Terlawan II, karena dalam putusan ini tidak ada hal-hal yang perlu untuk dilaksanakan, maka tuntutan tersebut patut ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat / Pelawan hanya dapat dikabulkan sebagian, sebagian dinyatakan tidak dapat diterima, dan selebihnya ditolak;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan agar Pengadilan Agama Jember menghukum Tergugat I / Terlawan I dan Tergugat II / Terlawan II untuk membayar biaya perkara, Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa perkara a quo adalah perkara yang masuk dalam bidang ekonomi Syariah yang tata cara penyelesaiannya tunduk pada HIR, Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 perubahan pertama dari Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989, dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016, karena dalam perkara a quo Tergugat I/Terlawan I adalah pihak yang kalah, oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 181 HIR jo Pasal 54 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 dan diubah untuk keduanya dengan Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009, Tergugat I/Terlawan I harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara a quo;

Mengingat, semua pasal dalam peraturan perundang-undangan dan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat I /Terlawan I dan Tergugat II /Terlawan II seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat / Pelawan sebagian;
2. Menyatakan lelang eksekusi yang diajukan oleh Tergugat I / Terlawan I melalui Tergugat II / Terlawan II atas asset milik Penggugat / Pelawan dan

Halaman 85 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I / Terlawan I berupa tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 307/Bletok, luas 4.871 M2, atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, Desa Bletok, Kecamatan Bungatan, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur, cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;

3. Menyatakan gugatan Penggugat / Pelawan agar Pengadilan Agama Jember memerintahkan Tergugat II/Terlawan II untuk membatalkan pelaksanaan lelang atas obyek akad syari'ah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 307/Bletok, luas 4.871 M2, atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Jalan Raya Pasir Putih, Desa Bletok, Kecamatan Bungatan, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur, **tidak dapat diterima**;
4. Menolak gugatan Penggugat / Pelawan selain dan selebihnya;
5. Menghukum Tergugat I / Terlawan I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.840.000,00 (dua juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jember yang dilangsungkan pada hari Kamis, tanggal 2 Juni 2022 Masehi, bertepatan dengan tanggal 2 Dzulqa'dah 1443 Hijeriah, oleh kami Drs. H. Karmin, M.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. H. Umar Jaya, S.H., M.H dan H. Achmad Nabbani, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh Tamaji, S.H. sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Penggugat / Pelawan, Tergugat I / Terlawan I, diluarhadirnya Tergugat II / Terlawan II;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Drs. H. Umar Jaya, S.H., M.H

Drs. H. Karmin, M.H.

Hakim Anggota,

ttd

H. Achmad Nabbani, S.H., M.H.

Halaman 86 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd

Tamaji, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp	75.000,00
3. Biaya Panggilan Para Pihak	Rp	1.225.000,00
4. Biaya PNBP Panggilan Para Pihak	Rp	40.000,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat (PS)	Rp	450.000,00
5. Redaksi	Rp	10.000,00
6. Meterai	Rp	10.000,00
<b>Jumlah</b>	<b>Rp</b>	<b>2.840.000,00</b>

(dua juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah)

Untuk salinan yang sama bunyinya,

Oleh,

Pengadilan Agama Jember

Panitera



**Akhmad Muzaeri, S.H.**

Halaman 87 dari 87 Salinan Putusan Nomor 5453/Pdt.G/2021/PA.Jr

**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)