



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SALINAN

PUTUSAN

Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Mahkamah Syar'iyah Lhoksukon yang memeriksa dan mengadili perkara ekonomi syari'ah pada tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan dalam sengketa perbankan syari'ah antara:

PENGGUGAT 1, NIK 1108162308790002, tempat lahir Panton, tanggal lahir 23 Agustus 1979, agama Islam, Pendidikan SLTA, pekerjaan xxxxxxxxxx, tempat kediaman di xxxxx xxxxxxxx xxxx xxxxx, Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxx, Kabupaten xxxx Utara, sebagai Penggugat I;

PENGGUGAT 2, NIK 1108165011840003, tempat lahir, Menasah Meucat, tanggal lahir 10 November 1984, agama Islam, pekerjaan xxxxxxx xxxxxx xxxxx xxxxx, tempat kediaman di xxxxx xxxxxxxx xxxx xxxxx, Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxx, Kabupaten xxxx Utara, sebagai Penggugat II;

Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Armia, S.H., M.H., CPCLE., CPM., dan kawan-kawan, para Advokat pada Armia SB & Rekan yang berkantor di Jl. Cot Mambong Km. 8 Keudee Amplah, Desa Meunasah Meucat, Kecamatan Nisam, Kabupaten xxxx Utara, domisili elektronik pada alamat email: armiasb@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Januari 2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Syar'iyah Lhoksukon Nomor 69/SK/2024/MS.Lsk, tanggal 25 Januari 2024;

melawan

Halaman 1 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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)



TERGUGAT 1, berkedudukan di Jl. Merdeka No. 1, Desa xxxx xxxxx, Kecamatan xxxxx xxxxx, xxxx xxxxxxxxxxxx, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Muyassar dan kawan-kawan, para karyawan/ *legal officer* pada PT. Bank Syari'ah Indonesia, Tbk. Region Office xxxx/ Area Lhokseumawe, yang berkantor di Merdeka No. 1, Desa xxxx xxxxx, Kecamatan xxxxx xxxxx, xxxx xxxxxxxxxxxx, domisili elektronik pada alamat *email*: *thiaswulandari@gmail.com*, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Februari 2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Syar'iyah Lhoksukon Nomor 207/SK/2024/MS.Lsk, tanggal 14 Maret 2024, sebagai Tergugat I;

TERGUGAT 2, berkedudukan di xxx xx xxxxxx xxxxxxxxxxxx, Desa xxxx xxxxx, Kecamatan xxxxx xxxxx, xxxx xxxxxxxxxxxx, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Novrizal dan kawan-kawan, para pegawai pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Kanwil DJKN xxxx, yang berkantor di xxx xx xxxxxx xxxxxxxxxxxx, Desa xxxx xxxxx, Kecamatan xxxxx xxxxx, xxxx xxxxxxxxxxxx, domisili elektronik pada alamat *email*: *seksihikpkn1@gmail.com*, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Syar'iyah Lhoksukon Nomor 398/SK/2024/MS.Lsk, tanggal 30 Mei 2024, sebagai Tergugat II;

Mahkamah Syar'iyah tersebut;
Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;
Telah mendengar keterangan para Penggugat dan para Tergugat serta saksi-saksi di muka sidang;

DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dalam surat gugatannya tanggal 22 Januari 2024 telah mengajukan sengketa perbankan syari'ah secara elektronik melalui aplikasi *e-Court*, yang telah didaftar di Kepaniteraan Mahkamah Syari'iyah Lhoksukon, dengan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk, pada tanggal 29 Januari 2024, dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa para Penggugat mempunyai usaha Toko Elektronik yang terletak di Keude Krueng Geukuh, Kecamatan xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx xxxx xxxxx. Usaha tersebut sudah berjalan dengan baik sejak tahun 2008;
2. Bahwa pada tahun 2017 para Penggugat bermaksud untuk mengembangkan usaha tersebut sehingga para Penggugat mengajukan Pembiayaan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Lhokseumawe sebesar Rp900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah). Selanjutnya dengan diberlakukannya Qanun Lembaga Keuangan Syari'ah, Pembiayaan tersebut beralih kepada Bank Rakyat Indonesia Syari'ah (BRISyari'ah) Cabang Lhokseumawe. Terakhir, dengan mergernya BRISyari'ah, BNI Syari'ah, dan BSM, Pembiayaan tersebut beralih kepada PT. Bank Syari'ah Indonesia, Tbk Cabang Lhokseumawe (Para Tergugat I);
3. Bahwa pada saat beralih kepada BRISyari'ah, sesuai dengan Akad Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Notaris Nyak Ratna, SH., M.Kn di xxxx Utara, fasilitas pembiayaan dari para Tergugat I kepada para Penggugat ialah sebesar Rp817.000.000,00 (Delapan Ratus Tujuh Belas Juta Rupiah);
4. Bahwa yang menjadi Objek Jaminan atas Pembiayaan tersebut ialah Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 387 M2 yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx xxxx xxxxx, atas nama PENGGUGAT 2, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 505;
5. Bahwa sepanjang tahun 2017, 2018, sampai dengan tahun 2019, para Penggugat melakukan pembayaran cicilan dengan lancar;
6. Bahwa memasuki tahun 2020 terjadi Pandemi Covid-19. Di sektor ekonomi, Pandemi Covid-19 berdampak pada terganggunya pemasaran

Halaman 3 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan penurunan daya beli masyarakat. Akibatnya, usaha milik para Penggugat mengalami penurunan omset yang sangat signifikan;

7. Bahwa oleh karena itu, sepanjang tahun 2020, para Penggugat mengalami kesulitan dalam membayar cicilan kepada para Tergugat I;

8. Bahwa pada akhir tahun 2020, pihak para Tergugat I datang ke tempat Para Penggugat. Dalam pertemuan itu, para Tergugat I mempertanyakan tentang tunggakan cicilan Para Penggugat. para Penggugat menyampaikan kepada para Tergugat I bahwa sebelumnya para Penggugat selalu lancar dalam melakukan pembayaran cicilan. Adapun saat ini, para Penggugat mengalami kesulitan dalam membayar cicilan dikarenakan usaha para Penggugat terdampak Pandemi Covid-19. Dalam pembicaraan itu, para Penggugat berkali-kali memohon keringanan dan kelonggaran kepada para Tergugat I. Akan tetapi pihak para Tergugat I yang turut dihadiri oleh Pimpinan Cabang, dengan tegas menjawab "Tidak bisa". para Tergugat I justru meminta kepada para Penggugat untuk melakukan pembayaran seluruh tunggakan secara tunai dan sekaligus. Permintaan para Tergugat I tersebut sangat tidak logis dan tidak sanggup para Penggugat penuhi;

9. Bahwa memasuki tahun 2022, para Penggugat berhasil membangun kembali usahanya sehingga usaha tersebut mulai bangkit kembali. Oleh karena itu, para Penggugat berinisiatif untuk membayar cicilan kepada para Tergugat I. Karena itu, pada bulan Juni tahun 2022, para Penggugat mulai melakukan pembayaran cicilan kepada para Tergugat I;

10. Bahwa hingga bulan September tahun 2023 para Penggugat masih terus melakukan pembayaran cicilan kepada para Tergugat I. Saat ini, para Penggugat telah berhasil menurunkan atau memperkecil tunggakan kredit para Penggugat kepada para Tergugat I, dari semula Rp817.000.000,00 (Delapan ratus tujuh belas juta rupiah) sehingga saat ini tinggal sebesar Rp782.000.000,00 (Tujuh ratus delapan puluh dua juta rupiah);

11. Bahwa dalam kesempatan yang lain, para Penggugat beberapa kali menyampaikan permohonan keringanan dan kelonggaran kepada para Tergugat I, termasuk saat para Penggugat melakukan pembayaran cicilan

Halaman 4 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara bulan Juni sampai dengan bulan September 2022. Bahkan saat itu, para Penggugat beranggapan bahwa para Tergugat I telah memberikan atau menyetujui keringanan dan kelonggaran kepada para Penggugat yang ditandai dengan telah diterimanya pembayaran cicilan dari para Penggugat kepada para Tergugat I;

12. Bahwa akan tetapi, betapa heran dan kagetnya para Penggugat atas tindakan para Tergugat I yang menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan. Dalam Surat yang bertanggal 23 Oktober 2023 para Tergugat I memberitahukan bahwa Objek Jaminan Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 387 M2 yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxx xxxxx, atas nama PENGUGAT 2, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 505 akan dilelang di KPKNL Lhokseumawe. Tindakan para Tergugat I tersebut telah mengabaikan itikad baik dari para Penggugat yang selama ini telah kembali membayar cicilan;

13. Bahwa para Penggugat mengalami tunggakan dalam membayar cicilan selama tahun 2020 dan tahun 2021 bukan dikarenakan itikad tidak baik, melainkan semata-mata karena usaha para Penggugat yang mengalami penurunan omset sebagai dampak dari Pandemi Covid-19;

14. Bahwa dampak Pandemi Covid-19 terhadap perekonomian telah diakui oleh Pemerintah sebagaimana dalam konsideran Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 (POJK Nomor 11 Tahun 2020), yang menyatakan bahwa perkembangan penyebaran Coronavirus Disease 2019 (Covid-19) secara global telah berdampak secara langsung ataupun tidak langsung terhadap kinerja dan kapasitas debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran kredit atau pembiayaan;

15. Bahwa berdasarkan Pasal 2 POJK Nomor 11 Tahun 2020, (1). Bank dapat menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi untuk debitur yang terkena dampak Covid-19 termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah; (2). Kebijakan yang mendukung

Halaman 5 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



stimulus pertumbuhan ekonomi sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) meliputi: b. kebijakan restrukturisasi kredit atau pembiayaan. Selanjutnya di dalam Pasal 5 ayat (2) POJK Nomor 11 Tahun 2020, dinyatakan bahwa Restrukturisasi kredit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat dilakukan terhadap kredit atau pembiayaan yang diberikan sebelum maupun setelah debitur terkena dampak Covid-19 termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah;

16. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, sudah seharusnya para Tergugat I memberikan restrukturisasi kredit atau pembiayaan kepada Para Penggugat. Namun, ketika para Penggugat berulang kali memohon kelonggaran dan keringanan, para Tergugat I bukannya mengarahkan atau memberi petunjuk kepada para Penggugat agar membuat Permohonan Restrukturisasi, melainkan langsung menolak permohonan para Penggugat dengan mengatakan bahwa "Tidak bisa". Bahkan walaupun para Penggugat telah menunjukkan itikad baik untuk membayar cicilan sebagaimana telah diuraikan dalam angka 9 dan 10 Gugatan ini;

17. Bahwa para Tergugat I yang mengabaikan adanya itikad baik dari para Penggugat kembali membayar cicilan pada bulan Juni 2022 hingga bulan September 2023 merupakan perbuatan melawan hukum;

18. Bahwa Perbuatan para Tergugat I yang tidak memberikan restrukturisasi Akad Pembiayaan kepada para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum karena telah bertentangan dengan POJK Nomor 11 Tahun 2020 dan peraturan perundang-undangan lainnya, serta tidak mendukung program Pemerintah tentang stimulus pemulihan dampak Pandemi Covid-19;

19. Bahwa para Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan lelang terhadap Objek Jaminan Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 387 M2 yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxx xxxxx, atas nama PENGGUGAT 2, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 505;



20. Bahwa perbuatan para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan: *"Tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengantikan kerugian tersebut"*;

21. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat merupakan sengketa ekonomi syari'ah di bidang perbankan syari'ah sehingga menjadi kewenangan Mahkamah Syar'iyah sebagai pengadilan yang berada dalam lingkungan peradilan agama;

22. Bahwa dalam Pasal 6 Ayat (2) Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 menyatakan: *"....., maka Para Pihak bersepakat dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Mahkamah Syar'iyah di tempat Akad ini dibuat dengan kemudian tidak mengurangi hak Bank untuk memilih Mahkamah Syar'iyah lainnya dalam wilayah Nanggroe xxxx;*

23. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dan mengingat bahwa Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 antara para Penggugat dan para Tergugat I tersebut dibuat di xxxx Utara, dan yang mengajukan Gugatan ini ialah pihak debitur, maka telah tepat dan benar para Penggugat mengajukan gugatan ini ke Mahkamah Syar'iyah Lhoksukon;

24. Bahwa mengingat Objek Jaminan Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 387 M2 yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxx xxxxx, atas nama PENGGUGAT 2, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 505 yang merupakan tempat tinggal para Penggugat dan anak-anaknya dikhawatirkan akan dilelang atau dijual secara langsung maupun tidak langsung baik oleh para Tergugat I maupun para Tergugat II sebelum perkara ini diputuskan sehingga akan semakin menambah kerugian dan mudharat bagi Para Penggugat, maka sudah selayaknya agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan provisi yang diajukan oleh para Penggugat agar menanggukhan lelang atau penjualan objek jaminan / agunan berupa Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 387 M2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx
xxxx xxxxx, atas nama PENGGUGAT 2, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik
Nomor 505;

25. Bahwa saat ini, usaha para Penggugat telah pulih dan bangkit kembali serta mempunyai prospek yang baik dan mampu memenuhi kewajibannya apabila diberikan restrukturisasi. para Penggugat juga memastikan adanya itikad baik dan bersungguh-sungguh untuk melakukan pembayaran cicilan kepada para Tergugat I. Untuk itu, beralasan hukum kiranya Majelis Hakim mengabulkan Gugatan para Penggugat dengan menghukum para Tergugat I untuk melakukan Restrukturisasi Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020 atas nama PENGGUGAT 1 dan/atau PENGGUGAT 2 untuk membayar tunggakan pokok sebesar Rp782.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh dua juta rupiah) dengan cara mencicil sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulannya dalam jangka waktu yang wajar

26. Bahwa oleh karena tunggakan tersebut bukan diakibatkan oleh kesalahan Para Penggugat, melainkan semata-mata karena dampak Pandemi Covid-19 yang berakibat pada kerugian usaha para Penggugat serta mengingat bahwa Akad antara para Penggugat dan para Tergugat I yang berbentuk Akad Musyarakah, yang mana para Penggugat dan para Tergugat I harus sama-sama menanggung kerugian, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim membebaskan para Penggugat dari kewajiban membayar tunggakan margin sebesar Rp57.481.296, 13 (Lima puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh enam rupiah koma tiga belas rupiah), denda dan biaya lainnya;

27. Bahwa mengingat tindakan para Tergugat yang melakukan lelang terhadap Objek Jaminan Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 387 M2 yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxxx xxxxx, atas nama PENGGUGAT 2, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 505, merupakan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim membatalkan lelang tersebut dan menghukum

Halaman 8 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



para Tergugat I dan para Tergugat II untuk tidak lagi melakukan lelang atau menjual Objek Jaminan Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 387 M2 yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx xxxx xxxxx, atas nama PENGGUGAT 2, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 505;

28. Bahwa Gugatan ini didukung oleh alat bukti yang kuat, baik bukti surat, saksi, maupun ahli yang bersedia diangkat sumpahnya untuk menerangkan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, oleh karena itu para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan dan memerintahkan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uit voerbaar bij vorrad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding,

Kasasi, dan Peninjauan Kembali;

29. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan ini sudah sepatutnya agar para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya manakala para Tergugat lalai memenuhi isi putusan perkara ini;

30. Bahwa oleh karena gugatan ini timbul akibat tindakan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, maka sangatlah patut dan beralasan menurut hukum agar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat;

Berdasarkan alasan di atas, para Penggugat memohon kepada Ketua Mahkamah Syar'iyah Lhoksukon cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memanggil kami kedua belah pihak dalam suatu persidangan yang khusus ditetapkan untuk itu guna memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

A. Dalam Provisi

- 1.** Mengabulkan Gugatan Provisi Para Penggugat;
- 2.** Menangguhkan pelaksanaan lelang atau penjualan Objek Jaminan Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 387 M2 yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx xxxx xxxxx, atas nama PENGGUGAT 2, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 505 sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

B. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan para Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena mengabaikan adanya itikad baik para Penggugat yang melanjutkan pembayaran cicilan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020;
3. Menyatakan Perbuatan para Tergugat I yang tidak memberikan Restrukturisasi Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020 merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Perbuatan para Tergugat II yang melakukan lelang Objek Jaminan Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 387 M2 yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx xxxx xxxxx, atas nama PENGGUGAT 2, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 505 merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum para Tergugat I untuk melakukan Restrukturisasi Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020 atas nama PENGGUGAT 1 dan/atau PENGGUGAT 2 untuk membayar tunggakan pokok sebesar Rp782.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh dua juta rupiah) dengan cara mencicil sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulannya dalam jangka waktu yang wajar;
6. Membebaskan para Penggugat dari kewajiban membayar tunggakan margin sebesar Rp57.481.296, 13 (Lima puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh enam rupiah koma tiga belas), denda dan biaya lainnya;
7. Membatalkan lelang atau penjualan Objek Jaminan Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 387 M2 yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx xxxx xxxxx, atas nama PENGGUGAT 2, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 505 yang dilakukan oleh para Tergugat I atau para Tergugat II;

Halaman 10 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum para Tergugat I dan para Tergugat II untuk tidak melakukan lelang atau penjualan Objek Jaminan Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 387 M2 yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxx xxxxx, atas nama PENGUGAT 2, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 505;

9. Menyatakan dan memerintahkan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali;

10. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada para Penggugat sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) manakala para Tergugat lalai memenuhi isi putusan perkara ini;

11. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Lhoksukon berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

Bahwa untuk pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah memanggil Kuasa para Penggugat dan para Tergugat untuk hadir di persidangan, panggilan-panggilan tersebut telah disampaikan secara resmi dan patut;

Bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan para Penggugat dan para Tergugat masing-masing telah hadir di persidangan diwakili Kuasanya;

Bahwa Majelis Hakim telah memeriksa identitas para Penggugat dan para Tergugat yang ternyata sesuai dengan yang tertera dalam surat gugatan;

Bahwa Majelis Hakim telah memeriksa kelengkapan surat kuasa para Penggugat dan para Tergugat terhadap Kuasa Hukum para Penggugat dan Kuasa Hukum para Tergugat, ternyata lengkap dan surat kuasa telah memenuhi syarat formal;

Bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para Penggugat dan para Tergugat, akan tetapi tidak berhasil;

Halaman 11 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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 para Penggugat dan para Tergugat telah menempuh proses mediasi dengan Mediator Ismail, S.H, sebagaimana Laporan Mediator tanggal 30 Mei 2024, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat gugatan para Penggugat yang maksud dan isinya tetap dipertahankan oleh para Penggugat;

Bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban secara elektronik sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan PARA PENGGUGAT, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I, serta terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon kembali dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Jawaban ini.
2. Bahwa perlu kami jelaskan terlebih dahulu, yang menjadi latar belakang hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah sebagai berikut:
 - a. PARA PENGGUGAT merupakan nasabah TERGUGAT I dimana TERGUGAT I memberikan fasilitas pembiayaan sebesar Rp 817.000.000 (delapan ratus tujuh belas juta rupiah) kepada PARA PENGGUGAT sesuai dengan akad pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Nyak Ratna Sari, S.H., M.Kn. (selanjutnya disebut sebagai "AKAD PEMBIAYAAN").
 - b. Bahwa fasilitas pembiayaan dimaksud, telah dicairkan dan diterima dengan baik oleh PARA PENGGUGAT. Dengan demikian hal tersebut membuktikan bahwa PARA PENGGUGAT memiliki kewajiban melakukan pembayaran kewajiban pokok, angsuran maupun biaya-biaya lainnya kepada TERGUGAT I.
 - c. Bahwa untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan pembiayaan tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati, PARA PENGGUGAT sepakat untuk memberikan asset yang akan dijadikan agunan/jaminan kepada TERGUGAT I dan telah dilakukan pengikatan sempurna, berupa :

Halaman 12 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



- Sebidang Tanah dan Bangunan yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 505, dengan tanah seluas 387 m² (tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi), terletak di Propinsi xxxx, Kabupaten xxxx Utara, Kecamatan xxxxxxxxx, Desa xxxxx xxxxxxxxxx, terdaftar atas nama RISKa NOVIA/PENGGUGAT II.
- Terhadap sertipikat tersebut, telah dilakukan pengikatan agunan secara yuridis sempurna melalui dokumen pengikatan berupa; Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 363/2021 ("APHT Nomor 363/2021") tanggal 2 Agustus 2021 dibuat dihadapan Sdri. Nyak Ratna Sari, SH., MKn selaku PPAT xxxxxxxxx xxxx xxxxx.
- Kemudian didaftarkan dan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor; 00067/2022 ("SHT Nomor 00067/2022") Peringkat I (Pertama) sebesar Rp 981.000.000 (sembilan ratus delapan puluh satu juta rupiah), dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan xxxxxxxxx xxxx xxxxx, dimana TERGUGAT I adalah Pemilik dari Hak Tanggungan tersebut.

d. Bahwa sesuai dengan catatan administrasi TERGUGAT I bahwa sisa kewajiban yang harus dibayarkan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I adalah total sebesar Rp 839.481.296,13,00 dengan rincian sebagai berikut :

- (i) Tunggakan pokok sebesar Rp 782.000.000,00,00
- (ii) Tunggakan margin sebesar Rp 57.481.296,13,00
- (iii) Penalty sebesar Rp 0,00,00

e. Bahwa PARA PENGGUGAT telah lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I yang mengakibatkan PARA PENGGUGAT wanprestasi atau cidera janji terhadap TERGUGAT I sesuai dengan kesepakatan sebagaimana yang telah diatur dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020.

f. Bahwa hal ini dapat dibuktikan dengan adanya surat peringatan kepada PARA PENGGUGAT yang telah disampaikan oleh TERGUGAT I yang bertujuan agar PARA PENGGUGAT segera melakukan pembayaran kewajibannya yang tertunggak kepada TERGUGAT I.

Halaman 13 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun surat peringatan yang disampaikan oleh TERGUGAT I adalah sebagai berikut:

- 1) Surat Nomor 03/1124-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE, tanggal 28 Maret 2023, Perihal: Surat Peringatan I (Pertama)
- 2) Surat Nomor 03/1310-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 11 April 2023, Perihal: Surat Peringatan II (Kedua).
- 3) Surat Nomor 03/4829-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 24 Agustus 2023, Perihal: Surat Peringatan III (Ketiga)

(selanjutnya butir 1 s/d 3 disebut sebagai "SURAT PERINGATAN").

g. Bahwa setelah diberikan Surat Peringatan I, II dan III, PARA PENGGUGAT tetap tidak membayar kewajibannya kepada TERGUGAT I sehingga PARA PENGGUGAT dinyatakan telah cidera janji atau *wanprestasi* kepada TERGUGAT I berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020, dan TERGUGAT I telah mengeluarkan Surat Nomor 03/5764-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 21 September 2023, Perihal Surat Pemberitahuan Terakhir Penyelesaian Pembiayaan.

h. Bahwa setelah menerima surat peringatan PARA PENGGUGAT tidak juga melakukan pembayaran setiap bulannya atas kewajiban kepada TERGUGAT I sebagaimana jangka waktu yang telah ditentukan, maka TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas SHM Nomor 505 atas nama PENGGUGAT 2 (PENGGUGAT II) yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxx xxxxx dan TERGUGAT I juga telah memberikan kesempatan kepada PARA PENGGUGAT untuk menjual secara sukarela atas agunan-agunan tersebut di atas namun kesempatan tersebut tidak digunakan sebaik mungkin oleh PARA PENGGUGAT.

i. Bahwa pada akhirnya guna menyelesaikan kewajiban PARA PENGGUGAT yang masih belum terselesaikan, TERGUGAT I mengajukan permohonan lelang Hak Tanggungan atas agunan di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxx xxxxx

Halaman 14 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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)



kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe.

j. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan penilaian terhadap semua jaminan fasilitas pembiayaan (*in casu* SHM Nomor 505) untuk menetapkan limit lelang pada saat akan melakukan pelelangan terhadap agunan pembiayaan PARA PENGUGAT.

k. Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, selanjutnya TERGUGAT I mengajukan surat permohonan untuk dilakukan lelang atas asset PARA PENGUGAT yang dijaminan kepada TERGUGAT I sebagaimana yang tercantum dalam Surat Nomor 03/5874-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE, tanggal 27 September 2023, Perihal: Permohonan Lelang Hak Tanggungan Secara *E-Auction* Dan Penerbitan Pengantar SKPT/ SKT (selanjutnya disebut sebagai "SURAT PERMOHONAN LELANG").

l. Bahwa atas SURAT PERMOHONAN LELANG tersebut di atas, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe menetapkan jadwal lelang atas objek lelang (*in casu* SHM Nomor 505) yaitu pada tanggal 21 November 2023 sebagaimana yang tercantum dalam Surat Nomor S-1038/KNL.0102/2023, tanggal 19 Oktober 2023, Perihal: Penetapan Jadwal Lelang (selanjutnya disebut sebagai "PENETAPAN JADWAL LELANG").

m. Bahwa TERGUGAT I telah memberitahukan jadwal pelaksanaan lelang atas SHM Nomor 505 kepada PARA PENGUGAT selaku nasabah sebagaimana yang tercantum dalam Surat Nomor 03/6502-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 23 Oktober 2023, Perihal: Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan (selanjutnya disebut sebagai "SURAT PEMBERITAHUAN LELANG").

n. Bahwa lelang atas objek lelang (*in casu* atas SHM Nomor 505) dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 21 November 2023 bertempat di KPKNL Lhokseumawe dan tidak ada peminat.

3. Bahwa TERGUGAT I menolak butir 8, 9, 10, 11, 12, 13 dan 14 pada dalil gugatan PARA PENGUGAT yang menyatakan pada intinya bahwa

Halaman 15 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya PARA PENGGUGAT selalu lancar dalam melakukan pembayaran cicilan, namun PENGGUGAT mengalami kesulitan dalam pembayaran cicilan yang dikarenakan Pandemi Covid 19. PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT I mengabaikan itikad baik dari PARA PENGGUGAT dengan menyampaikan surat pemberitahuan lelang dan pengosongan objek jaminan, dan akan dilakukan lelang oleh TERGUGAT II.

Hal tersebut haruslah ditolak dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa PARA PENGGUGAT telah lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I sesuai dengan kesepakatan dalam membayar angsuran sesuai dengan jadwal pembayaran sebagaimana telah diatur

dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020.

2. Bahwa TERGUGAT I telah menyampaikan surat-surat peringatan kepada PARA PENGGUGAT yang bertujuan agar PARA PENGGUGAT segera melakukan pembayaran kewajibannya yang tertunggak kepada TERGUGAT I. Adapun surat peringatan yang disampaikan oleh TERGUGAT I adalah sebagai berikut:

- 1) Surat Nomor 03/1124-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE, tanggal 28 Maret 2023, Perihal: Surat Peringatan I (Pertama)
- 2) Surat Nomor 03/1310-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 11 April 2023, Perihal: Surat Peringatan II (Kedua).
- 3) Surat Nomor 03/4829-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 24 Agustus 2023, Perihal: Surat Peringatan III (Ketiga)

3. Bahwa surat-surat peringatan tersebut membuktikan bahwa PARA PENGGUGAT telah menerima surat teguran yang telah disampaikan oleh TERGUGAT I. Oleh karenanya TERGUGAT I menolak dalil gugatan PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa dikarenakan pengaruh inflasi dan daya beli masyarakat serta seringnya para pelanggan PARA PENGGUGAT melakukan penunggakan pembayaran atas penjualan barang-barang elektronik milik PARA

Halaman 16 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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)



PENGGUGAT membuat PARA PENGGUGAT menjadi tidak mampu membayar kembali fasilitas kredit yang diterimanya.

4. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam Gugatan pada butir 15, 16, 17, 18 dan butir 25 yang pada intinya menyatakan bahwa Tindakan TERGUGAT I yang telah merugikan PARA PENGGUGAT dan juga telah menyalahi ketentuan dan tata cara penyelesaian kredit bermasalah karena tidak menjalankan restrukturisasi kredit.

Adapun alasan penolakan TERGUGAT I adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa salah satu syarat untuk melakukan restrukturisasi pembayaran adalah adanya surat permohonan tertulis dari PENGGUGAT yang diajukan kepada TERGUGAT I untuk melakukan restrukturisasi pembayaran. Surat permohonan tertulis untuk melakukan restrukturisasi pembayaran PENGGUGAT tidak pernah diajukan secara tertulis dan resmi kepada TERGUGAT I. Oleh karena itu persyaratan tersebut tidak terpenuhi oleh PENGGUGAT.
- b. Bahwa selain itu, TERGUGAT I sebagai Bank Umum Syari'ah menjalankan usahanya sesuai prinsip syari'ah dan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia sebagaimana Pasal 54 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah menyebutkan, *"Restrukturisasi Pembiayaan wajib memenuhi prinsip kehati-hatian dan Prinsip Syari'ah."*
- c. Bahwa berdasarkan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah menyatakan, *"Restrukturisasi Pembiayaan hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut: a. nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar; dan b. nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi."*
- d. Bahwa dengan demikian, TERGUGAT I tidak serta merta dengan

Halaman 17 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



mudahnya memberikan restrukturisasi kepada PENGGUGAT melainkan harus melalui proses analisa terlebih dahulu dan memenuhi kelayakan pemberian restrukturisasi.

e. Bahwa PENGGUGAT tidak memenuhi persyaratan untuk diberikan restrukturisasi karena PENGGUGAT tidak memiliki prospek usaha yang baik sehingga sangat berpengaruh dalam membayar angsuran pembiayaan kepada TERGUGAT I. Oleh karena itu sehingga PENGGUGAT tidak memenuhi syarat untuk diberikan restrukturisasi pembiayaan oleh TERGUGAT I sebagaimana diatur Pasal 54 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah dan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah.

f. Bahwa berkaitan dengan fakta hukum di atas maka TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa PENGGUGAT bisa mendapatkan perlakuan khusus dari TERGUGAT I sebagaimana diatur dalam POJK Nomor 16 tahun 2014 karena fakta hukumnya PENGGUGAT tidak dapat memenuhi syarat untuk diberikan restrukturisasi pembiayaan sebagaimana diatur Pasal 54 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah dan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah.

5. Bahwa TERGUGAT I menolak butir 19, 20, 24 dan 27 pada dalil gugatan PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa perbuatan PARA TERGUGAT merupakan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan lelang terhadap objek jaminan sebidang tanah dan banhgunan seluas 387 m² yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxxx, kabupaten xxxx Utara, an. PENGGUGAT 2, sesuai dengan SHM No. 505. Hal tersebut haruslah ditolak dengan alasan sebagai berikut:

Halaman 18 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



- a. Bahwa pembayaran angsuran pembiayaan PARA PENGUGAT telah dinyatakan macet dan telah dilakukan hapus buku pada tanggal 27 Januari 2022, kemudian TERGUGAT I telah menyampaikan surat-surat peringatan kepada PENGUGAT dan surat terakhir yang dikeluarkan oleh TERGUGAT I adalah Surat Nomor 03/5764-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 21 September 2023, Perihal Surat Pemberitahuan Terakhir Penyelesaian Pembiayaan, namun tetap saja PENGUGAT tidak membayar angsuran kewajiban sesuai dengan kesepakatan jangka waktu pembayaran sebagaimana yang telah diatur dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020. Hal tersebut membuktikan bahwa TERGUGAT I telah memberikan waktu \pm 20 bulan untuk PARA PENGUGAT agar melunasi kewajibannya atau untuk menjual aset sendiri tanpa melalui prosedur lelang.
- b. Bahwa dengan demikian mengingat PENGUGAT tidak dapat memenuhi kewajiban pembiayaan sebagaimana mestinya maka TERGUGAT I menyatakan bahwa kolektibilitas pembiayaan PENGUGAT dinyatakan macet.
- c. Bahwa sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara dengan adanya surat-surat peringatan dari TERGUGAT I kepada PENGUGAT, maka TERGUGAT I dinyatakan telah cidera janji sehingga TERGUGAT I berhak melakukan pelelangan agunan sebagaimana diatur dalam akad pembiayaan yang telah disepakati dengan PENGUGAT serta berhak melelang atas dasar adanya Sertipikat Hak Tanggungan dari masing-masing jaminan / agunan pembiayaan PENGUGAT serta sesuai dengan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa :
- “apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Pelelangan Umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*

Halaman 19 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



d. Bahwa TERGUGAT I dalam melakukan pelelangan agunan SHM Nomor 505 mempergunakan penilaian agunan yang sebelumnya telah dilakukan Penaksir / Penilai Internal TERGUGAT I dengan mempergunakan metode penilaian jaminan yang standar dan berlaku secara umum dan dapat dipertanggung jawabkan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 48 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa :

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*

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

e. Bahwa TERGUGAT I dalam melakukan pelelangan agunan SHM Nomor 505 telah menetapkan limit lelang di atas nilai likuidasi atas jaminan pembiayaan SHM Nomor 505, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku berdasarkan ketentuan pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa :

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang- Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk pada Mahkamah Syar'iyah Lhoksukon untuk memutus perkara tersebut dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menolak seluruh dalil gugatan dan petitum provisi dari PENGGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan dari PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada PENGGUGAT;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan jawaban secara elektronik sebagai berikut:

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I Sertipikat Hak Milik Nomor 505 dengan luas 387 m2 atas nama PENGGUGAT 2 yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxx xxxxx, Provinsi xxxx (objek gugatan), yang dilakukan melalui Tergugat II dengan status Tidak Ada Penawaran (TAP).

2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas

keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:

- a. Proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 359/02/2023 tanggal 21 November 2023 sebagai akta otentik.
- b. Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, dan karenanya dalil tersebut seharusnya dikesampingkan.

DALAM EKSEPSI

Halaman 21 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

A. Eksepsi *Error In Persona*

1. Bahwa gugatan Penggugat mohon dinyatakan *Error In Persona* karena antara Penggugat dan Tergugat II tidak ada hubungan hukum. Bahwa Tergugat II hanya sebagai perantara jual beli secara lelang.
2. Bahwa perlu dipahami bersama, kedudukan Tergugat II dalam melaksanakan lelang atas objek perkara *a quo* adalah dalam rangka menjalankan amanat undang-undang dan tugas serta fungsi yang diemban oleh KPKNL Lhokseumawe *in casu* Tergugat II sehingga tidak dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa dengan demikian, telah jelas Gugatan Penggugat dengan dalil dan tuntutan kepada Tergugat II yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan Gugatan yang salah alamat (*error in persona*)
4. Bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum atau pun perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*) dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. Eksepsi Mohon Dikeluarkan sebagai Pihak

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank Syaria'ah Indonesia, Tbk. Lhokseumawe *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan l PMK Lelang, menyatakan bahwa:
(1) *Penjual bertanggung jawab terhadap:*

Halaman 22 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



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

2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada pemilik barang/Kreditur *in casu* Tergugat I.

3. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan Nomor 03/ 5882-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 27 September 2023, yang pada pokoknya menyampaikan bahwa menjamin dan akan bertanggung jawab sepenuhnya terhadap segala gugatan perdata atau tuntutan pidana yang timbul akibat pelelangan. Oleh karenanya, Tergugat II telah dilepaskan dari tanggung gugat terkait mekanisme lelang tersebut dan tuntutan Penggugat yang ditujukan terhadap Tergugat II merupakan tuntutan yang keliru dan salah alamat, sehingga sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa konsekuensi hukum dan tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada pemilik barang/Kreditur *in casu* Tergugat I sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

Halaman 23 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pokok gugatan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan lelang eksekusi Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik Nomor 505 yang dilakukan Para Tergugat dianggap melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan adalah pelaksanaan lelang atas sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya Sertipikat Hak Milik Nomor 505 dengan luas 387 m2 atas nama PENGUGAT 2 yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan Dewantara, xxxxxxxxxxx xxxxxx, Provinsi xxxx (selanjutnya disebut "*Objek Sengketa*").
4. Bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan objek perkara *a quo* adalah atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan, yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
5. Bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dimaksud sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 359/02/2023 yang dilaksanakan tanggal 21 November 2023 yang didasarkan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang).
- A. Bahwa Peralihan Hak atas Jaminan yang Dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II telah sesuai dengan Perundang-Undangan yang Berlaku.
 1. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang menyatakan peralihan objek jaminan dari Penggugat ke Tergugat I merupakan perbuatan yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.
 2. Bahwa Tergugat II sampaikan, Penggugat telah mengakui dalam gugatannya mengikatkan hubungan hukum dengan Tergugat I melalui Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020, Sertipikat Hak Tanggungan yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor 0067/2022 tanggal 1 Maret 2022 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 363/2021 tanggal 2 Agustus 2021 maka Objek Sengketa *a quo* telah dijadikan

Halaman 24 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I yang dibebani Hak Tanggungan.

3. Bahwa Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan kepada Penggugat melalui Surat Peringatan Nomor 03/1124-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 28 Maret 2023 sebagai Peringatan I (pertama), Surat Peringatan Nomor 03/1310-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 11 April 2023 sebagai Peringatan II (kedua), Surat Peringatan Nomor 03/4829-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 24 Agustus 2023 sebagai Peringatan III (ketiga), dan Surat Pemberitahuan Nomor 03/5764-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 21 September 2023 sebagai Pemberitahuan Terakhir Penyelesaian Pembiayaan agar segera menyelesaikan kewajibannya sebagai debitur namun tetap tidak diselesaikan.
4. Bahwa Tergugat II sampaikan, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:
"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
5. Bahwa guna mengambil pelunasan piutangnya, Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri, mengajukan permohonan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara a quo kepada Tergugat II.
6. Bahwa hal ini sesuai dengan Pasal 11 PMK Lelang yang berbunyi:
"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"
7. Bahwa dalil tersebut mengada-ada, dan sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo.

Halaman 25 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



8. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, proses peralihan hak jaminan Penggugat melalui pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

B. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku.

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi objek sengketa *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Lhokseumawe didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85, jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang)
3. Bahwa Penggugat telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat I untuk segera melunasi kewajibannya antara lain melalui Surat Peringatan Nomor 03/1124-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 28 Maret 2023 sebagai Peringatan I (pertama), Surat Peringatan Nomor 03/1310-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 11 April 2023 sebagai Peringatan II (kedua), Surat Peringatan Nomor 03/4829-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 24 Agustus 2023 sebagai Peringatan III (ketiga), dan Surat Pemberitahuan Nomor 03/5764-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 21 September 2023 sebagai Pemberitahuan Terakhir Penyelesaian

Halaman 26 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Pembiayaan. Dengan demikian, jelas Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi dalam melaksanakan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama dengan Tergugat I, meski telah diperingati secara patut oleh Tergugat I.

4. Bahwa sesuai Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak.
6. Bahwa apabila Penggugat beritikad baik, maka sepatutnya Penggugat menjalankan kewajibannya membayar angsuran pelunasan kredit pada waktu yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit.
7. Bahwa guna mengambil pelunasan piutangnya, Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri, mengajukan permohonan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* kepada Tergugat II.
8. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:
"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
9. Bahwa terhadap objek sengketa *a quo* juga telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama a.n. PT Bank Syariah Indonesia Tbk. *in casu* Tergugat I yang diterbitkan Kantor Pertanahan xxxxxxxx xxxx xxxxx Nomor 14681/2023 tanggal 7 November 2023 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 363/2021 tanggal 2 Agustus 2021.
10. Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat I dengan surat permohonan lelangnya Nomor 03/5874-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 27 September 2023, Tergugat II tidak

Halaman 27 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



berwenang menolak pelaksanaan pelelangan atas objek sengketa perkara *a quo*.

11. Bahwa hal ini sesuai dengan Pasal 11 PMK Lelang yang berbunyi:
"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".
12. Bahwa berdasarkan surat yang dikeluarkan KPKNL Lhokseumawe Nomor S-1038/KNL.0102/2023 tanggal 19 Oktober 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang, telah memberitahukan kepada Tergugat I mengenai jadwal lelang atas pelelangan objek sengketa perkara *a quo* dengan ketentuan-ketentuan serta persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Tergugat I.
13. Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat II telah memberitahukan kepada Debitur *in casu* Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Nomor 03/6502-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe tanggal 23 Oktober 2023 Perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan. Dengan demikian, jelas bahwa Tergugat I telah memberitahukan secara patut rencana pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* kepada Debitur *in casu* Penggugat.
14. Bahwa terhadap rencana pelelangan tersebut, Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui pengumuman tempel/selebaran tanggal 23 Oktober 2023 sebagai Pengumuman lelang Pertama dan pengumuman lelang melalui Surat Kabar Harian (Koran) "Rakyat xxxx" yang terbit pada tanggal 7 November 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Selain itu, pengumuman lelang juga telah diunggah melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat domain <https://lelang.go.id/> dan/atau <https://portal.lelang.go.id/>.
15. Bahwa pengumuman lelang tersebut bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak ketiga atau pihak lain yang keberatan atas lelang tersebut untuk mengajukan gugatan/bantahan.

Halaman 28 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa selain itu pula, terhadap objek sengketa telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 14681/2023 tanggal 7 November 2023 yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan xxxxxxxxxx xxxx xxxxx yang menerangkan bahwa atas objek sengketa *a quo* telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama kepada PT Bank Syariah Indonesia Tbk. *in casu* Tergugat I.
17. Bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*, Pejabat Lelang membuatkan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 359/02/2023 tanggal 21 November 2023.
18. Bahwa lelang objek sengketa *a quo* telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, karena lelang objek sengketa *a quo* didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana fakta-fakta hukum berikut:
 - a. Bahwa berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020, Sertipikat Hak Tanggungan yang berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor 0067/2022 tanggal 1 Maret 2022 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 363/2021 tanggal 2 Agustus 2021, maka Objek Sengketa *a quo* telah dijadikan barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I yang dibebani Hak Tanggungan.
 - b. Bahwa Tergugat I telah menyampaikan permohonan lelang kepada Tergugat II berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor 03/5874-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 27 September 2023, dan telah ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Lelang Nomor S-1038/KNL.0102/2023 tanggal 19 Oktober 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang yang merupakan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT.
 - c. Bahwa terhadap jadwal lelang atas Objek Sengketa tersebut, maka Tergugat I sebagai Penjual telah mengumumkan pengumuman lelang melalui pengumuman tempel/selebaran tanggal 23 Oktober 2023 sebagai Pengumuman lelang Pertama dan pengumuman

Halaman 29 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang melalui Surat Kabar Harian (Koran) "Rakyat xxxx" yang terbit pada tanggal 7 November 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

- d. Tergugat I juga telah memberikan surat peringatan yaitu Surat Peringatan Nomor 03/1124-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 28 Maret 2023 sebagai Peringatan I (pertama), Surat Peringatan Nomor 03/1310-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 11 April 2023 sebagai Peringatan II (kedua), Surat Peringatan Nomor 03/4829-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 24 Agustus 2023 sebagai Peringatan III (ketiga), dan Surat Pemberitahuan Nomor 03/5764-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 21 September 2023 sebagai Pemberitahuan Terakhir Penyelesaian Pembiayaan agar segera menyelesaikan kewajibannya sebagai debitur namun tetap tidak diselesaikan.
- e. Bahwa kemudian Tergugat I memberitahukan jadwal lelang tersebut kepada Penggugat dengan Surat Pemberitahuan Nomor 03/6502-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe tanggal 23 Oktober 2023 Perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan.
- f. Selain itu juga, terhadap Objek Sengketa tersebut, telah diterbitkan SKPT Nomor 14681/2023 tanggal 7 November 2023 yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan xxxxxxxxxx xxxx xxxxx untuk SHM Nomor 505.
19. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah didasarkan pada dokumen persyaratan lelang yang lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
20. Bahwa Pasal 25 PMK Lelang telah menyatakan "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan*".
21. Bahwa Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata

Halaman 30 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Khusus telah menyatakan, "*suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".

22. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas dengan berdasarkan pada fakta-fakta dan ketentuan hukum yang ada, lelang objek sengketa *a quo* didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku serta dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang objek sengketa *a quo* nyata-nyata tidak dapat dibatalkan.
23. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

KESIMPULAN JAWABAN TERGUGAT II

1. Bahwa dikarenakan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
2. Bahwa Tergugat II telah membantah pokok-pokok dalil Penggugat yaitu bahwa terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
3. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Lhokseumawe didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan

Halaman 31 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

4. Bahwa dengan tidak adanya satupun dalil Penggugat yang dapat membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan faktanya pelaksanaan lelang atas objek sengketa perkara *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

Hal ini sebagaimana ketentuan pada Pasal 25 PMK Lelang yang dengan tegas menyatakan:

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan, tidak dapat dibatalkan".

Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan juga dengan tegas menyatakan:

"Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Lhoksukon yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 32 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Risalah Lelang Risalah Lelang 359/02/2023 tanggal 21 November 2023 sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap jawaban Tergugat I, para Penggugat mengajukan replik secara elektronik sebagai berikut:

1. Bahwa secara mutatis mutandis seluruh dalil dalam Gugatan Penggugat merupakan suatu kesatuan dan dipakai dalam Replik ini;
2. Bahwa Para Penggugat menolak seluruh dalil Jawaban Tergugat I, kecuali ada hal-hal yang secara tegas dan nyata diakui oleh Para Penggugat dalam Replik ini;
3. Bahwa Para Penggugat menolak dalil Tergugat I pada angka 2 huruf e dan g yang menyatakan Penggugat melakukan wanprestasi atau cidera janji. Dalil Tergugat I tersebut sangat tidak berdasarkan hukum, sebab hingga saat ini Tergugat I sendiri tidak pernah mengajukan Gugatan wanprestasi terhadap Para Penggugat. Sengketa antara Para Penggugat dan Tergugat I bukan menyangkut wanprestasi, melainkan karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I karena tidak memberikan Restrukturisasi Kredit kepada Para Penggugat sebagai pelaku usaha kecil yang terdampak Pandemi Covid 19. Perbuatan Tergugat I tersebut sama saja dengan tidak mengindahkan instruksi Pemerintah sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019;
4. Bahwa Para Penggugat menanggapi dalil Tergugat I pada angka 2 huruf f tentang Surat Peringatan yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat. Pada saat disampaikan Surat Peringatan tersebut, Para Penggugat ada menyampaikan permohonan untuk dapat mencicil kredit

Halaman 33 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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

sesuai dengan kemampuan Para Penggugat saat itu, yaitu sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap bulannya. Pada saat itu, Tergugat I telah sepakat dan dicatat dalam berita acara atau surat lainnya yang ada pada Tergugat I. Akan tetapi Para Penggugat terkejut ketika akhirnya Tergugat I tetap menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang kepada Para Penggugat;

5. Bahwa menanggapi dalil Tergugat I pada angka 3, Para Penggugat tetap pada dalil Gugatan;

6. Bahwa Para Penggugat menolak dalil Tergugat I pada angka huruf a yang mana Tergugat I terkesan menyalahkan Para Penggugat karena tidak mengajukan Surat Permohonan tertulis kepada Tergugat I. Bahwa Para Penggugat merupakan masyarakat awam yang kurang memahami tentang teknis dan administrasi perbankan. Para Penggugat telah berulang kali menyampaikan permohonan secara lisan kepada Tergugat I. Seharusnya, dalam memberikan pelayanan kepada Para Penggugat sebagai masyarakat awam, Tergugat I dapat memahami maksud dan keinginan Para Penggugat, untuk selanjutnya Tergugat I memberi saran, petunjuk, dan bantuan kepada Para Penggugat agar membuat permohonan tertulis. Dalil Tergugat I yang sekarang menyalahkan Para Penggugat sangat tidak bijaksana dan terkesan memanfaatkan kelemahan Para Penggugat sebagai masyarakat awam;

7. Bahwa Para Penggugat menanggapi dalil Tergugat I pada angka 4 huruf b, c, d, e, dan f tentang prospek usaha Para Penggugat. Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat dalam Gugatan, sejak tahun 2022 atau beberapa saat sebelum Tergugat I menyampaikan peringatan pertama kepada Para Penggugat, usaha Para Penggugat mulai pulih kembali sehingga Para Penggugat bermaksud untuk melanjutkan pembayaran cicilan kepada Tergugat I sesuai dengan kemampuan Para Penggugat, namun Tergugat I tidak memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat;

8. Bahwa Para Penggugat menolak seluruh dalil Tergugat I pada angka 5. Para Penggugat tetap pada Gugatan yang pada pokoknya mendalilkan

Halaman 34 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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 Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memberikan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat dan tetap melakukan lelang terhadap objek Jaminan milik Para Penggugat;

Berdasarkan uraian Replik di atas, Para Penggugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan demi hukum sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menolak Jawaban Tergugat I seluruhnya;
3. Membebankan biaya perkara kepada Para Tergugat;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap jawaban Tergugat II, para Penggugat mengajukan replik secara elektronik sebagai berikut:

1. Bahwa secara mutatis mutandis seluruh dalil dalam Gugatan Penggugat merupakan suatu kesatuan dan dipakai dalam Replik ini;
2. Bahwa Para Penggugat menolak seluruh dalil Jawaban Tergugat II, kecuali ada hal-hal yang secara tegas dan nyata diakui oleh Para Penggugat dalam Replik ini;

A. Dalam Eksepsi

Bahwa Para Penggugat menolak eksepsi Tergugat II sebagai berikut:

1. Eksepsi Error In Persona

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 305.K/SIP/1971: "penggugat berwenang untuk menentukan siapa saja yang akan digugatnya". Bahwa Tergugat II mempunyai hubungan langsung atau tidak langsung dengan kepentingan hukum Para Penggugat karena Tergugat II melakukan lelang objek jaminan milik Para Penggugat. Para Penggugat merasa dirugikan oleh tindakan Tergugat II tersebut. Oleh karena itu gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat II telah tepat dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;

2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

Halaman 35 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Bahwa Para Penggugat keberatan atas eksepsi Tergugat II yang meminta dikeluarkan sebagai pihak. Eksepsi Tergugat II tersebut tidak termasuk dalam jenis eksepsi yang ditentukan dalam hukum acara perdata, oleh karena itu eksepsi Tergugat II tersebut tidak berdasarkan hukum. Selain itu, dalil Tergugat II juga berpotensi menimbulkan kerugian lebih lanjut bagi Para Penggugat karena sekiranya Gugatan Para Penggugat dikabulkan, maka Tergugat II dapat melepaskan tanggung jawabnya berkaitan dengan objek jaminan milik Para Penggugat. Oleh karena itu, dalil eksepsi Tergugat II harus dikesampingkan;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pada halaman 2 Jawabannya, Tergugat II menyatakan *"tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II"*. Akan tetapi setelah Para Penggugat membaca poin-poin Jawaban Tergugat II, Para Penggugat menemukan dalil Tergugat II yang tidak berkaitan dengan tugas dan kewenangannya dan terkesan membela dan membenarkan perbuatan Tergugat I, antara lain yaitu: dalil Tergugat II pada halaman 5 angka 3 yang menyatakan Penggugat melakukan wanprestasi. Dalil Tergugat II tersebut sangat tidak beralasan hukum dan menunjukkan sikap inkonsistensi dari Tergugat II yang menyampaikan dalil tidak sesuai dengan tugas dan wewengannya;
2. Bahwa Para Penggugat menolak seluruh dalil Tergugat II yang pada pokoknya mengklaim bahwa perbuatan Tergugat II melakukan lelang objek jaminan milik Para Penggugat telah sesuai dengan ketentuan hukum. Para Penggugat tetap pada dalil Gugatannya bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan lelang terhadap objek jaminan milik Para Penggugat. Perbuatan Tergugat II merupakan suatu rangkaian dan kelanjutan dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I;

Halaman 36 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian Replik di atas, Para Penggugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan demi hukum sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

1. Menolak Eksepsi Tergugat II seluruhnya;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menolak Jawaban Tergugat II seluruhnya;
3. Membebankan biaya perkara kepada Para Tergugat;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap replik para Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan duplik secara elektronik sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil dalam Replik PARA PENGGUGAT, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I, serta terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam jawaban mohon kembali dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam duplik ini.
2. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PARA PENGGUGAT pada butir 3 pada repliknya yang pada intinya PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT I tidak pernah mengajukan gugatan *wanprestasi* terhadap PARA PENGGUGAT dan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memberikan restrukturisasi kredit kepada PARA PENGGUGAT sebagai pelaku usaha kecil yang terdampak pandemi covid 19, dan tidak mengindahkan instruksi Pemerintah sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai kebijakan *countercyclical* dampak penyebaran coronavirus disease 2019.

Adapun alasan TERGUGAT I menolak dalil tersebut adalah sebagai berikut:

Halaman 37 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



- a. Bahwa PARA PENGUGAT telah lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I yang mengakibatkan PARA PENGUGAT wanprestasi atau cidera janji terhadap TERGUGAT I sesuai dengan kesepakatan sebagaimana yang telah diatur dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020.
- b. Bahwa PENGUGAT tidak dapat membayar angsuran pembayaran sesuai dengan jumlah dan jadwal pembayaran sebagaimana telah diatur dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020, sehingga TERGUGAT I telah menyampaikan surat-surat peringatan kepada PARA PENGUGAT sebagai berikut:
- 1) Surat Nomor 03/1124-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE, tanggal 28 Maret 2023, Perihal: Surat Peringatan I (Pertama)
 - 2) Surat Nomor 03/1310-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 11 April 2023, Perihal: Surat Peringatan II (Kedua).
 - 3) Surat Nomor 03/4829-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 24 Agustus 2023, Perihal: Surat Peringatan III (Ketiga)
- c. Bahwa sesuai dengan catatan administrasi TERGUGAT I bahwa sisa kewajiban yang harus dibayarkan oleh PARA PENGUGAT kepada TERGUGAT I adalah total sebesar Rp 839.481.296,13,00 dengan perincian sebagai berikut :
- (i) Tunggakan pokok sebesar Rp 782.000.000,00,00
 - (ii) Tunggakan margin sebesar Rp 57.481.296,13,00
 - (iii) Penalty sebesar Rp 0,00,00
- d. Bahwa berkaitan dengan fakta hukum di atas, maka berdasarkan Pasal 1328 KUHPerdara, mengingat TERGUGAT I telah menyampaikan surat-surat peringatan kepada PARA PENGUGAT, maka terbukti bahwa PARA PENGUGAT telah cidera janji atau wan prestasi kepada TERGUGAT I.
- e. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil gugatan PENGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan dalil bahwa TERGUGAT I tidak memberikan



restrukturisasi kepada PARA PENGGUGAT. Adapun alasan penolakan TERGUGAT I adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa salah satu syarat untuk melakukan restrukturisasi pembayaran adalah adanya surat permohonan tertulis dari PENGGUGAT yang diajukan kepada TERGUGAT I untuk melakukan restrukturisasi pembayaran. Surat permohonan tertulis untuk melakukan restrukturisasi pembayaran pembiayaan PENGGUGAT tidak pernah diajukan secara tertulis dan resmi kepada TERGUGAT I, oleh karena itu sebagai persyaratan tersebut tidak terpenuhi oleh PENGGUGAT.
- 2) Bahwa selain itu, TERGUGAT I sebagai Bank Umum Syari'ah menjalankan usahanya sesuai prinsip syari'ah dan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia sebagaimana Pasal 54 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah menyebutkan, *"Restrukturisasi Pembiayaan wajib memenuhi prinsip kehati-hatian dan Prinsip Syari'ah."*
- 3) Pasal 55 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah menyatakan, *"Restrukturisasi Pembiayaan hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut: a. nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar; dan b. nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi."*
- 4) Bahwa dengan demikian, TERGUGAT I tidak serta merta dapat dengan mudahnya memberikan restrukturisasi kepada PENGGUGAT, melainkan harus melalui proses analisa terlebih dahulu dan memenuhi kelayakan pemberian restrukturisasi.
- 5) Bahwa PENGGUGAT tidak memenuhi persyaratan untuk diberikan restrukturisasi karena pada saat itu PENGGUGAT tidak memiliki prospek usaha yang baik sehingga sangat berpengaruh

Halaman 39 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



dalam membayar angsuran pembiayaan kepada TERGUGAT I. Sehingga PENGGUGAT tidak memenuhi syarat untuk dapat diberikan restrukturisasi pembiayaan oleh TERGUGAT I sebagaimana diatur dalam Pasal 54 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah dan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

3. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PARA PENGGUGAT pada butir 4 (empat) pada repliknya yang pada intinya PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT I tidak mengindahkan permohonan PARA PENGGUGAT untuk mencicil kredit sesuai dengan kemampuan PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I tetap menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang kepada PARA PENGGUGAT.

Adapun alasan TERGUGAT I menolak dalil tersebut adalah sebagai berikut:

a. Bahwa walaupun TERGUGAT I telah memberikan Surat Peringatan I, II dan III kepada PARA PENGGUGAT, fakta hukumnya PARA PENGGUGAT tetap tidak membayar kewajibannya kepada TERGUGAT I sehingga PARA PENGGUGAT dinyatakan telah cidera janji atau *wanprestasi* kepada TERGUGAT I berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020, dan TERGUGAT I telah mengeluarkan Surat Nomor 03/5764-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 21 September 2023, Perihal Surat Pemberitahuan Terakhir Penyelesaian Pembiayaan.

b. Bahwa setelah menerima surat peringatan PARA PENGGUGAT tidak juga melakukan pembayaran setiap bulannya atas kewajiban kepada TERGUGAT I sebagaimana jangka waktu yang telah disepakati dalam akad pembiayaan maupun perjanjian lainnya, maka TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas SHM Nomor 505 atas nama PENGGUGAT 2 (PENGUGAT II) telah memberikan kesempatan kepada PARA PENGGUGAT untuk menjual secara sukarela

Halaman 40 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



atas agunan-agunan tersebut di atas, namun kesempatan tersebut tidak digunakan sebaik mungkin oleh PARA PENGGUGAT.

c. Bahwa pada akhirnya guna menyelesaikan kewajiban PARA PENGGUGAT yang masih belum terselesaikan, TERGUGAT I mengajukan permohonan lelang Hak Tanggungan atas agunan berupa tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 505 atas nama PENGGUGAT 2 (PENGGUGAT II) di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxx xxxxx kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe.

4. Bahwa TERGUGAT I tetap menolak dalil PARA PENGGUGAT pada butir 5 (lima) pada repliknya yang menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT tetap pada dalil gugatan. Adapun alasan TERGUGAT I menolak dalil tersebut karena TERGUGAT I tetap pada dalil jawaban yang telah disampaikan sebelumnya.

5. Bahwa TERGUGAT I tetap menolak dalil PARA PENGGUGAT pada butir 6 sampai dengan butir 8 (delapan) pada repliknya yang pada intinya menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT merupakan masyarakat awam yang kurang memahami tentang teknis dan administrasi perbankan sehingga seharusnya TERGUGAT I dapat memberikan bantuan kepada PARA PENGGUGAT agar membuat permohonan tertulis, selain itu TERGUGAT I juga tidak mempertimbangkan permohonan restrukturisasi pembiayaan yg dilakukan oleh PARA PENGGUGAT dan tetap melakukan lelang objek sengketa sehingga TERGUGAT I dianggap melakukan perbuatan melawan hukum kepada PARA PENGGUGAT.

Adapun alasan TERGUGAT I menolak dalil tersebut adalah sebagai berikut:

a. Bahwa tidak benar PARA PENGGUGAT kurang memahami tentang teknis dan administrasi perbankan, karena fakta hukumnya PARA PENGGUGAT telah membaca, mempelajari dan memperoleh informasi dari TERGUGAT I mengenai tata cara pembayaran angsuran, jangka waktu, jumlah kewajiban serta akibat hukum apabila PARA PENGGUGAT tidak membayar angsuran atau melunasi seluruh kewajiban sesuai dengan kesepakatan dalam akad pembiayaan. Hal ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbukti bahwa PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah menandatangani Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020 ataupun perjanjian lainnya.

b. Bahwa apabila benar-quad non-tidak memahami isi atau ketentuan dalam akad pembiayaan, seharusnya PARA PENGGUGAT menanyakan atau mengajukan keberatan pada saat PENGGUGAT menanda tangani akad pembiayaan ataupun perjanjian lainnya. Fakta hukumnya PARA PENGGUGAT telah mengajukan hal tersebut, sehingga secara hukum PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I terkait dengan ketentuan dalam akad pembiayaan yang telah disepekat.

c. Bahwa dengan demikian berdasarkan Pasal 1338 KUHPerduta dan Pasal 44 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, seharusnya PARA PENGGUGAT berkewajiban untuk melaksanakan semua kesepakatan sebagaimana diatur dalam akad pembiayaan yang telah disepekat.

d. Bahwa terkait dengan permohonan restrukturisasi pembiayaan yang diajukan oleh PARA PENGGUGA, salah satu syarat untuk melakukan restrukturisasi pembayaran adalah adanya surat permohonan tertulis dari PENGGUGAT yang diajukan kepada TERGUGAT I untuk melakukan restrukturisasi pembayaran. Surat permohonan tertulis untuk melakukan restrukturisasi pembayaran pembiayaan PENGGUGAT tidak pernah diajukan secara tertulis dan resmi kepada TERGUGAT I, oleh karena itu sebagai persyaratan tersebut tidak terpenuhi oleh PENGGUGAT.

e. Bahwa selain itu, permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT harus memenuhi persyaratannya, antara lain: kelayakan usaha dan kemampuan membayar dari PARA PENGGUGAT, yang mana hal tersebut tidal dapat dipenuhi oleh PARA PENGGUGAT.

f. Bahwa ketentuan terkait mengenai restrukturisasi pembiayaan adalah :

- 1) Pasal 54 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan
Nomor

Halaman 42 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah menyebutkan, *"Restrukturisasi Pembiayaan wajib memenuhi prinsip kehati-hatian dan Prinsip Syari'ah."*

2) Pasal 55 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah menyatakan, *"Restrukturisasi Pembiayaan hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut: a. nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar; dan b. nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi."*

g. Bahwa dengan demikian, TERGUGAT I tidak serta merta dengan mudahnya memberikan restrukturisasi kepada PENGGUGAT melainkan harus melalui proses analisa terlebih dahulu dan memenuhi kelayakan pemberian restrukturisasi.

h. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak memenuhi persyaratan untuk diberikan restrukturisasi, karena pada saat itu PARA PENGGUGAT tidak memiliki prospek usaha yang baik sehingga sangat berpengaruh dalam membayar angsuran pembiayaan kepada TERGUGAT I. Berdasarkan hal tersebut, PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat untuk diberikan restrukturisasi pembiayaan oleh TERGUGAT I sebagaimana diatur Pasal 54 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah dan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah.

i. Bahwa walaupun TERGUGAT I telah menyampaikan surat peringatan kepada PARA, namun PARA PENGGUGAT tetap tidak membayar kewajibannya kepada TERGUGAT I sehingga PARA PENGGUGAT dinyatakan telah cidera janji atau wanprestasi kepada TERGUGAT I berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni

Halaman 43 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020, dan TERGUGAT I telah mengeluarkan Surat Nomor 03/5764-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 21 September 2023, Perihal Surat Pemberitahuan Terakhir Penyelesaian Pembiayaan.

j. Bahwa sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara dengan adanya surat-surat peringatan dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, maka TERGUGAT I dinyatakan telah cidera janji sehingga TERGUGAT I berhak melakukan pelelangan agunan sebagaimana diatur dalam akad pembiayaan yang telah disepakati dengan PENGGUGAT serta berhak melelang atas dasar adanya Sertipikat Hak Tanggungan dari masing-masing jaminan / agunan pembiayaan PENGGUGAT serta sesuai dengan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa :

"apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Pelelangan Umum serta mengambil pelunasan piutangnnya dari hasil penjualan tersebut.

k. Bahwa berkaitan dengan fakta hukum di atas, TERGUGAT I dalam memberikan pembiayaan dan melakukan lelang telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, sehingga TERGUGAT I menolak dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara perdata Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk pada Mahkamah Syar'iyah Lhoksukon untuk memutus perkara tersebut dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menolak seluruh dalil gugatan dan petitum provisi dari PENGGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan dari PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada PENGGUGAT;

Halaman 44 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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 terhadap replik para Penggugat tersebut, Tergugat II tidak mengajukan duplik;

Bahwa para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya, telah mengajukan bukti-bukti berupa:

A. Surat

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 1108162308790002, tanggal 12 September 2023, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil xxxxxxxxxx xxxx xxxxx. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegele (P.1);
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 1108165011840003, tanggal 12 September 2023, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil xxxxxxxxxx xxxx xxxxx. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegele (P.2);
3. Fotokopi Rekening Koran Tabungan Easy Wadiah Nomor 7227623084, atas nama PENGGUGAT 1/ Penggugat I Periode 23 Februari 2023-13 Maret 2024, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., KCP Krueng Geukueh 2. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan dokumen elektronik aslinya namun para Tergugat tidak keberatan/ disetujui dan telah bermeterai cukup dengan nazegele (P.3);
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan Nomor 03/6502-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 23 Oktober 2023, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegele (P.4);
5. Fotokopi dari fotokopi Kertas Kerja Hasil Survey Ulang Stimulus Restrukturisasi Pembiayaan PT. BPRS Rahmah Hijrah Agung, tanggal

Halaman 45 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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

26 Agustus 2020, yang dikeluarkan oleh Accout Officer PT. BPRS Rahmah Hijrah Agung. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, namun para Tergugat tidak keberatan/ disetujui dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelen (P.5);

6. Fotokopi dari fotokopi Kertas Kerja Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah PT. BPRS Rahmah Hijrah Agung, tanggal 4 Oktober 2022, yang dikeluarkan oleh Accout Officer PT. BPRS Rahmah Hijrah Agung. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, namun para Tergugat tidak keberatan/ disetujui dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelen (P.6);

7. Fotokopi dari fotokopi Adendum II No. 0/ADD/BPRS-RHA/X/2022, tanggal 17 Oktober 2022, yang dibuat dan ditandatangani oleh Direktur Utama PT. BPRS Rahmah Hijrah Agung dan Penggugat I. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, namun para Tergugat tidak keberatan/ disetujui dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelen (P.7);

8. *Print Out* Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, cocok dengan dokumen elektronik aslinya dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelen (P.8);

9. *Print Out* Frequently Asked Questions Restrukturisasi Kredit/ Pembiayaan terkait dampak Covid-19. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, cocok dengan dokumen elektronik aslinya dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelen (P.9);

10. Fotokopi Rekening Koran Tabungan Easy Mudharabah Nomor 7908230005, atas nama PENGUGAT 1/ Penggugat I Periode 01 Januari 2024-19 Juni 2024, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., KCP Krueng Geukueh 2. Bukti surat tersebut telah

Halaman 46 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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

diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan dokumen elektronik aslinya namun para Tergugat tidak keberatan/ disetujui dan telah bermeterai cukup dengan nazegelen (P.10);

B. Saksi/ Ahli

1. Iskandar bin Ismail, di bawah sumpahnya memberikan keterangan sebagai berikut:

- bahwa saksi adalah mantan karyawan Penggugat I;
- bahwa saksi mengenal Penggugat II, yang merupakan isteri Penggugat I;
- bahwa saksi bekerja pada Penggugat I sejak tahun 2016 sampai dengan bulan Juli 2023;
- bahwa Penggugat I memiliki 2 (dua) usaha, yaitu toko elektronik dan resto/ cafe. Usaha resto/ cafe dibuka sejak tahun 2019. Awalnya saksi bekerja di toko elektronik dan sejak tahun 2020 saksi bekerja di cafe;
- bahwa sekitar akhir tahun 2020, saksi melihat sekitar 7 (tujuh) orang dari pihak Bank BSI mendatangi resto/ cafe milik Penggugat I, setelah mereka pulang Penggugat I mengatakan pada saksi bahwa pihak Bank BSI datang untuk menyerahkan surat lelang rumah;
- bahwa saksi tahu dari Penggugat I bahwa ia memiliki pembiayaan di Bank BSI, saksi tidak pernah melihat akad pembiayaannya dan tidak tahu sejak kapan pembiayaan tersebut;
- bahwa sejak bulan Maret 2020, usaha cafe Penggugat I mulai sepi pelanggan/ pengunjung, terjadi penurunan pelanggan/ pengunjung akibat pembatasan (*lockdown*) karena Covid 2019, hampir 50 (lima puluh) persen berkurang pelanggan/ pengunjungnya;
- bahwa, bulan Juni 2021 usaha resto/ cafe Penggugat I sangat terpengaruh pembatasan Covid (PSPB), pendapatannya hanya 5 (lima) juta kalau malam minggu, kalau malam lainnya lebih rendah pendapatannya;
- bahwa, saksi berhenti bekerja sejak bulan Juli 2023 dan sekitar bulan Desember 2023, usaha cafe Penggugat I ditutup;

Halaman 47 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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 saat ini usaha Penggugat I hanya toko elektronik yang sempat buka tutup, sedangkan menurut cerita kawan saksi, usaha cafe milik Penggugat I sudah tutup, dan sekarang usaha tersebut bukan lagi milik Penggugat I;
- bahwa 2 (bulan) yang lalu Penggugat I pernah mengajak saksi untuk bekerja lagi di toko elektroniknya, namun saksi tidak bias karena sudah bekerja di tempat lain. Saat saksi tanyakan, Penggugat I mengatakan saat ini omset toko elektronik tersebut sampai 20 (dua puluh) juta per harinya;
- bahwa dahulu pegawai dari BPRS pernah datang juga ke cafe dan Penggugat I diberikan keringanan berupa perpanjangan waktu menyelesaikan pembiayaannya di BPRS;
- bahwa saksi tidak pernah melihat orang bank mengunjungi toko elektronik milik Penggugat I, saksi juga tidak tahu orang bank ada melihat buku catatan tokok atau tidak saat datang ke cafe;
- bahwa saat orang Bank BSI datang di cafe akhir tahun 2020 dahulu, Penggugat I diberikan waktu 6 (enam) bulan atau hingga bulan Juni 2021 untuk menyelesaikan tunggakan pembiayaannya;
- bahwa setahu saksi, rumah Penggugat I mau dilelang karena menjadi objek jaminan kepada Bank BSI;
- bahwa menurut cerita Penggugat I kepada saksi bahwa Penggugat I pernah meminta keringanan kepada bank BSI namun tidak diberikan lebih dari 6 (enam) bulan oleh Bank BSI;
- bahwa setelah mendapat keringanan selama 6 (enam) bulan, saksi tidak tahu apakah Penggugat I membayarkan cicilan atau tidak kepada Bank BSI;
- bahwa rumah Penggugat I ditempati oleh Penggugat I bersama isteri (Penggugat II) dan anak-anaknya;
- bahwa saksi pernah melihat pihak BPRS datang menawarkan penambahan waktu selama 8 (delapan) tahun kepada Penggugat I untuk dapat melunasi pembiayaan di BPRS;

Halaman 48 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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 penambahan waktu selama 8 (delapan) tahun kepada Penggugat I disepakati dan setahu saksi Penggugat I masih membayar cicilan kepada BPRS hingga saat ini;
 - bahwa setahu saksi saat ini usaha elektronik milik Penggugat I sudah kembali normal karena Penggugat I tidak mungkin menawarkan saksi untuk kembali bekerja kalau usahanya belum normal;
 - bahwa saksi mengetahui bahwa yang datang ke resto/ cafe Penggugat I adalah orang Bank BSI dari jawaban Penggugat I kepada saksi, katanya yang datang orang bank;
 - bahwa saksi tidak tahu berapa plafon/ pokok pinjaman yang diambil oleh Penggugat I;
 - bahwa dahulu saksi juga tidak tahu berapa tunggakan Penggugat I kepada bank, kalau saat ini saksi sudah tahu, sekitar 782 (tujuh ratus delapan puluh dua) juta;
 - bahwa yang menjadi agunan dari pinjaman tersebut adalah rumah yang saat ini ditempati oleh Penggugat I dan saksi tahu rumah tersebut sudah dilelang, dari iklan yang saksi lihat di bank, namun rumah tersebut belum laku;
 - bahwa saksi tidak pernah melihat akta perjanjian Penggugat I dan Penggugat II dengan pihak bank BSI, saksi hanya tahu dari penuturan dari Penggugat I;
 - bahwa saksi yakin usaha Penggugat I sudah normal dari Penggugat I dan saksi datang dan melihat sendiri ke toko elektronik;
2. Dr. Safriadi, S.H.I., M.A., di bawah sumpahnya memberikan pendapat sebagai berikut:
- bahwa ahli adalah pakar di bidang hukum Islam, termasuk ekonomi syaria'ah (*mu'amalah*);
 - bahwa akad musyarakah adalah salah satu perjanjian dalam mu'amalah, yaitu kegiatan kerjasama antara (2) dua pihak terhadap sebuah objek usaha, yang mana keuntungan dan kerugiannya diatur sesuai dengan kesepakatan. Kemudian dalam musyarakah ada unsur atau rukun, yaitu sighthat (*ijab qabul*), 2 (dua) pihak atau '*aqidain* dan

Halaman 49 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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)



objek (*mauqud alaih*);

- bahwa kandungan prinsip atau nilai mengenai hukum musyarakah terdapat dalam al-Qur'an, hadits, *qawa'id* (kaidah-kaidah), kemudian ada norma yang diputuskan oleh fatwa DSN, misalnya fatwa DSN Nomor 8 Tahun 2000 tentang pembiayaan musyarakah yang menjadi pedoman dalam pelaksanaan pembiayaan musyarakah oleh lembaga keuangan syari'ah;
- bahwa fatwa DSN, misalnya fatwa DSN Nomor 8 Tahun 2000 sifatnya mengikat karena itu menjadi pedoman dalam pelaksanaan praktek ekonomi syari'ah oleh lembaga keuangan syari'ah. Seandainya tidak bersifat mengikat maka bukan lembaga keuangan syari'ah tetapi lembaga keuangan konvensional. Hal tersebut juga sudah diatur dalam Qanun xxxx Nomor 11 Tahun 2018;
- bahwa terkait musyarakah dalam fatwa DSN maupun dasar-dasar hukum yang lain tidak mengatur tentang jaminan karena kedua belah pihak sama-sama bekerja untuk mendapatkan keuntungan, jadi tidak ada saling curiga sehingga membutuhkan jaminan. Jadi filosofi jaminan bukan pada dua pihak yang saling mencari keuntungan, tetapi pada pihak-pihak yang membantu pihak yang lain;
- bahwa dalam prakteknya lembaga keuangan/ bank syari'ah yang mengambil jaminan dalam praktek musyarakah merupakan penyimpangan, terutama dengan yang tertulis dalam fatwa DSN, kalau terjadi penyimpangan seperti itu maka akadnya batal dan pemberian jaminan itu tidak harus diikuti;
- bahwa persentase keuntungan dalam musyarakah dapat ditentukan diawal perjanjian/ kontrak, namun realisasi keuntungan tetap diakhir kerjasama karena yang namanya keuntungan selesai bekerja baru dapat untung;
- bahwa dalam praktek musyarakah tidak boleh mengambil keuntungan diawal, karena yang mengambil keuntungan di awal adalah praktek piutang/ pinjaman;
- bahwa darurat/ *force majeure* ditafsirkan dalam bahasa fiqh ada 2

Halaman 50 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



(dua), yaitu *darurah* dan *masyaqqah*, keduanya sangat berbeda. Kaidahnya yaitu *al-masyaqqatu tajlibut taisir* dan *ad-dharuratu tubihul mahzurah*. *Al-masyaqqatu* adalah keadaan yang memberatkan, sedangkan *dharurat* merupakan keadaan yang memaksa. Keadaan yang memberatkan misalnya kita di tengah laut, membutuhkan makanan yang kalau tidak ada akan menyebabkan kematian, maka dibolehkan oleh syari'at untuk memakan makanan apapun yang ada meskipun itu haram, misalnya memakan daging babi yang lewat demi mempertahankan nyawa. Maka, aplikasi kaidah *al-masyaqqatu tajlibut taisir* itu pada kondisi-kondisi yang memang tidak ada pilihan lain sehingga menyebabkan diperbolehkannya beberapa hal yang dilarang dalam keadaan normal. *Dharurah* adalah hal yang terpaksa, misalnya terjadinya bencana alam dan bencana kematian, bisa menggugurkan perkara-perkara yang sebelumnya dilarang dilakukan, karena ada bencana alam atau bencana kematian maka dijadikan sebagai keringanan dalam perkara-perkara yang terjadi;

- bahwa sejauh literatur yang saya baca, bencana covid termasuk dalam keadaan *masyaqqah*, maka dimudahkan perkara yang asalnya itu tidak dibolehkan agar terjadinya kemudahan;
- bahwa, kalau mengikuti kaidah fiqh, suatu langkah untuk terjadinya kemudahan akibat covid, salah satunya dalam kontrak musyarakah tadi dapat diterapkan;
- bahwa, sesuai definisi musyarakah, ketentuannya bahwa kerugian dan keuntungan dibagi bersama. Kalau keuntungan dibagi bersama maka kerugian juga ditanggung bersama, kalau tidak ditanggung bersama maka keluar dari definisi musyarakah;
- bahwa dalam hukum Islam, akad itu menjadi salah satu rukun perjanjian dan akad itupun diatur dalam fiqh. Jadi kedua pihak harus melaksanakan akadnya. Kalau akad yang dibangun keluar dari hukum fiqh, akad yang dibangun batal;
- bahwa apabila akad yang dibangun sejalan dengan prinsip syari'ah maka sah dijalankan, namun bila tidak sejalan dengan prinsip syari'ah

Halaman 51 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



maka batal demi hukum;

- bahwa hukuman orang yang tidak membayar hutang, yaitu orang yang mampu dan dia tidak membayar maka dia zhalim. Penundaan pembayaran hutang oleh orang yang sudah sanggup membayar maka zhalim, hukunya berdosa;
- bahwa sepanjang ahli tahu perbankan syari'ah mensyaratkan jaminan, setiap yang dijalankan oleh pihak perbankan semua ada jaminan;
- bahwa klausul yang menyatakan seandainya debitur tidak dapat membayar, maka kreditur dapat melakukan sita atas objek jaminan tidak sesuai dengan prinsip syari'ah, konsekuensinya dapat dibatalkan melalui lembaga arbitrase dan musyawarah;
- bahwa Bank BSI dimana seluruh produknya berada di bawah naungan fatwa DSN, dalam akadnya ada klausul yang tidak sejalan dengan fatwa DSN Nomor 8 Tahun 2000, misalnya jaminan, kerugian ditanggung oleh nasabah, keuntungan diatur di awal. Kalau perbankan syari'ah menjalankan prinsip syari'ah, dalam hal ini BSI, maka harus sesuai dengan fatwa karena BSI salah satu lembaga keuangan syari'ah yang berada di bawah payung hukum qanun lembaga keuangan syari'ah;
- bahwa atas ketidak sesuaian dengan fatwa DSN tersebut, perbankan konvensional di xxxx dalam proses konversi ke bank syariah, diberikan waktu untuk menyesuaikan praktek perbankan dengan prinsip-prinsip syari'ah, Ahli tidak tahu apakah prosesnya sudah selesai atau belum;
- bahwa Ahli belum pernah membaca akad antara para Penggugat dengan Tergugat I, Ahli mengetahui akad musyarakah karena yang ditanya oleh Penggugat mengenai akad musyarakah;
- bahwa menurut keilmuan Ahli, praktek antara para Penggugat dengan Tergugat I menggunakan akad musyarakah, namun *musyarak* seharusnya sama-sama memberikan modal dan sama-sama bekerja atau menggaji orang lain untuk bekerja dengan *akad ujah*;
- bahwa pada saat nasabah rugi karena usahanya tidak lancar disebabkan covid, maka bank tidak dapat dianggap rugi karena

Halaman 52 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



setorannya berkurang, karena dalam bisnis semuanya mau laba tidak mau rugi. Jadi pada saat nasabah tersendat dalam membayar setoran, maka bank seharusnya bank memberi waktu bagi nasabah yang mengalami *masyaqqah* dalam melunasi angsurannya;

- bahwa bila ternyata dalam prakteknya ada jaminan terhadap pembiayaan, maka secara hukum Islam bank sebagai penerima jaminan apabila ingin melelang atau memindahkan objek jaminan dengan atau tanpa izin pemilik objek/ nasabah, tetap praktek lelang atau pemindahan objek salah karena sejak awal dibangun di atas prinsip yang salah;
- bahwa ketika akad syari'ah tidak memenuhi prinsip syari'ah, maka para pihak yang berakad harus melakukan penyesuaian (*tajdid*) akad tersebut dengan prinsip syari'ah. Apabila tidak melakukan penyesuaian karena ketidaktahuan para pihak yang berakad, maka tidak ada konsekuensi hukum apapun terhadap akad tersebut. Namun bila para pihak yang berakad mengetahui adanya ketidaksesuaian, maka menjadi kewajiban pemerintah untuk menyesuaikan akad tersebut dengan prinsip syari'ah;
- bahwa dalam pandangan hukum Islam, nasabah yang sudah menunggak dan ingin membayar angsuran sesuai kemampuannya dengan penambahan waktu harus diberikan kesempatan karena telah beritikad baik untuk membayarkan segala kewajibannya kepada pemilik modal dan pemilik modal harus merespon itikad baik tersebut;
- bahwa dalam hukum Islam, objek jaminan dapat dijual jika akadnya hutang, tetapi jika bukan akadnya hutang tidak dapat dijual karena seyogyanya itu bukan jaminan;

Bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti berupa:

A. Surat

1. Fotokopi Surat Permohonan Perpanjangan Fasilitas di BRI yang akan Dikonversi ke BRISyari'ah, tanggal 5 Mei 2020, yang dikeluarkan oleh PT Bank BRISyari'ah, Tbk., KC Lhoksemawe. Bukti surat tersebut

Halaman 53 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelele (T.I-1);

2. Fotokopi Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), tanggal 26 Mei 2020, yang dikeluarkan oleh PT Bank BRIsyari'ah, Tbk., KC Lhoksemawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelele (T.I-2);

3. Fotokopi Salinan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35, tanggal 8 Juni 2020, yang dikeluarkan oleh Notaris Nyak Ratna Sari, S.H., M.Kn. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelele (T.I-3);

4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, Nomor 505, tanggal 29 Maret 2010, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan xxxxxxxxxx xxxx xxxxx. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelele (T.I-4);

5. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 363/2021, tanggal 26 Mei 2020, yang dikeluarkan oleh PT Bank BRIsyari'ah, Tbk., KC Lhoksemawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelele (T.I-5);

6. Fotokopi dari hasil cetak/ *print out* Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00067/2022, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan xxxxxxxxxx xxxx xxxxx. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan dokumen elektronik aslinya namun tidak dibantah oleh para Penggugat dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelele (T.I-6);

7. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor 03/1124-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 28 Maret 2023, yang dikeluarkan

Halaman 54 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegele (T.I-7);

8. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) Nomor 03/1310-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 11 April 2023, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegele (T.I-8);

9. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor 03/4829-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 24 Agustus 2023, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegele (T.I-9);

10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Terakhir Penyelesaian Pembiayaan Nomor 03/5764-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 21 September 2023, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., Area Collection & Recovery Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegele (T.I-10);

11. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Secara E-Auction dan Penerbitan Pengantar SKPT/SKT Nomor 03/5874-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 27 September 2023, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., Area Collection & Recovery Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegele (T.I-11);

12. Fotokopi dari hasil cetak/ *print out* Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1038/KNL.0102/2023, tanggal 19 Oktober 2023, yang

Halaman 55 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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

dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan dokumen elektronik aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelen (T.I-12);

13. Hasil cetak/ *print out* dari Perincian Sisa Kewajiban Yang Harus Dibayarkan, tanggal 11 Juli 2024, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., Regional xxxx. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan dokumen elektronik aslinya namun tidak dibantah oleh para Penggugat dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelen (T.I-13);

14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan Nomor 03/6502-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 23 Oktober 2023, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelen (T.I-14);

Bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti berupa:

A. Surat

1. Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Secara E-Auction dan Penerbitan Pengantar SKPT/SKT Nomor 03/5874-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 27 September 2023, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., Area Collection & Recovery Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelen (T.II-1a);

2. Fotokopi dari fotokopi Daftar Barang Dilelang Nomor 03/5879-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 27 September 2023, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., Area Collection & Recovery Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim,

Halaman 56 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelelen (T.II-1b);

3. Fotokopi dari print out Surat Pernyataan Nomor 03/5882-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 27 September 2023, yang dikeluarkan oleh ACR Manager PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., Area Collection & Recovery Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelelen (T.II-2);

4. Fotokopi Salinan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35, tanggal 8 Juni 2020, yang dikeluarkan oleh Notaris Nyak Ratna Sari, S.H., M.Kn. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelelen (T.II-3);

5. Fotokopi dari hasil cetak/ *print out* Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00067/2022, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan xxxxxxxxxx xxxx xxxxx. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan dokumen elektronik aslinya namun tidak dibantah oleh para Penggugat dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelelen (T.II-4a);

6. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 363/2021, tanggal 26 Mei 2020, yang dikeluarkan oleh PT Bank BRIsyari'ah, Tbk., KC Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelelen (T.II-4b);

7. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor 03/1124-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 28 Maret 2023, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelelen (T.II-5a);

8. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) Nomor 03/1310-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 11 April 2023, yang dikeluarkan oleh PT

Halaman 57 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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)



Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelen (T.II-5b);

9. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor 03/4829-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 24 Agustus 2023, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelen (T.II-5c);

10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Terakhir Penyelesaian Pembiayaan Nomor 03/5764-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 21 September 2023, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., Area Collection & Recovery Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelen (T.II-5d);

11. Fotokopi dari hasil cetak/ *print out* Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor 14681/2023, tanggal 7 November 2023, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan xxxxxxxxxx xxxx xxxxx. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan dokumen elektronik aslinya namun tidak dibantah oleh para Penggugat dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelen (T.II-6);

12. Fotokopi dari hasil cetak/ *print out* Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1038/KNL.0102/2023, tanggal 19 Oktober 2023, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan dokumen elektronik aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelen (T.II-7);

13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan

Halaman 58 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Nomor 03/6502-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe, tanggal 23 Oktober 2023, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelelen (T.II-8);

14. Fotokopi Surat Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 23 Oktober 2023, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., Area Collection & Recovery Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelelen (T.II-9a);

15. Fotokopi Surat Pengumuman II (Kedua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 7 November 2023, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., Area Collection & Recovery Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelelen (T.II-9b);

16. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 359/02/2023, tanggal 21 November 2023, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelelen (T.II-10);

17. *Print Out* Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan dokumen elektronik aslinya yang ternyata sesuai dan telah diberi meterai cukup dengan nazegelelen (T.II-11);

Bahwa para Penggugat telah menyampaikan kesimpulan secara elektronik sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat tetap pada dalil Gugatan dan Replik;

Halaman 59 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



2. Bahwa Para Penggugat menolak seluruh dalil Tergugat I dan Tergugat

II

dalam Eksepsi, Jawaban, dan Duplik, kecuali ada hal-hal yang diakui secara tegas oleh Para Penggugat;

3. Bahwa untuk membuktikan dalil Gugatannya, Para Penggugat telah menghadirkan bukti surat P-1 sd. P-11 sebagaimana Pengantar Bukti Penggugat tanggal 20 Juni 2024;

4. Bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat telah menghadirkan saksi Iskandar yang di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi dahulunya pernah bekerja pada Penggugat sebagai pengelola Toko Elektronik milik Penggugat sejak tahun 2016 hingga tahun 2022;
- Bahwa saksi juga pernah berkunjung ke tempat usaha Café dan Resto milik Penggugat;
- Bahwa usaha milik Penggugat mengalami penurunan omset akibat Covid-19;
- Bahwa sebelum Covid-19, omset Penggugat mencapai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari;
- Bahwa sejak terjadinya Covid-19 omset Penggugat menurun menjadi Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari;
- Bahwa Penggugat ada mengambil kredit pada Tergugat;
- Bahwa selain itu pada tahun yang sama, Penggugat juga ada mengambil kredit pada Bank BPRS Rahmah Hijrah Agung;
- Bahwa Penggugat kesulitan membayar cicilan dikarenakan usaha Penggugat terdampak Covid-19;
- Bahwa atas kesulitan itu, Bank BPRS Rahmah Hijrah Agung memberikan perpanjangan waktu kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat juga ada meminta perpanjangan waktu kepada Bank BSI, tetapi pihak Bank BSI menolak memberikan;

Halaman 60 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini usaha toko elektronik milik Penggugat sudah normal kembali dan omsetnya sudah meningkat;
- Bahwa saksi pernah melihat langsung usaha toko elektronik milik Penggugat yang sudah normal kembali saat saksi berkunjung ke toko tersebut;
- Bahwa objek jaminan merupakan rumah tempat tinggal Penggugat dan keluarganya. Saat ini objek jaminan tersebut sedang dilelang oleh Tergugat. Saksi ada melihat iklan lelang di monitor LCD di Bank BSI Krueng Geukueh;
- Bahwa Penggugat tidak mempunyai rumah lain untuk dijadikan tempat tinggal;
- Bahwa Tergugat tidak melakukan sosialisasi stimulus restrukturisasi kredit / pembiayaan kepada Penggugat selaku pelaku usaha yang terdampak Covid-19;

5. Bahwa untuk menguatkan dalil Gugatannya, Para Penggugat telah menghadirkan ahli Dr. Safriadi, S.HI., M.A di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa bidang keahlian ahli ialah ushul fiqh, termasuk muamalah dan ekonomi Islam;
- Bahwa sebelumnya ahli sudah pernah memberikan keterangan sebagai ahli di Pengadilan Negeri dan Mahkamah Syar'iyah dalam perkara lain;
- Bahwa akad musyarakah adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk mendirikan usaha dengan modal bersama;
- Bahwa dasar hukum akad musyarakah antara lain adalah Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 08 tahun 2000
- Bahwa Fatwa tersebut dan juga ketentuan fiqh tentang ekonomi Islam harus diterapkan oleh pihak bank;
- Bahwa apabila usaha nasabah mengalami musibah baik darurat maupun musyakkah, seperti terdampak Covid-19 sehingga nasabah tersebut tidak mampu membayar cicilan kredit, maka hal tersebut

Halaman 61 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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)



bukan suatu kelalaian nasabah. Secara fiqih, harus diberikan kemudahan atau keringanan;

- Bahwa apabila pihak bank tidak memberikan kemudahan atau keringanan, maka tindakan pihak bank tersebut tidak sesuai dengan ketentuan fiqih;
- Bahwa dalam akad musyarakah, bank tidak dapat menjual objek jaminan milik nasabah;
- Bahwa dalam ketentuan fiqih, keuntungan pembiayaan usaha tidak boleh diambil di awal, tetapi setelah selesai dijalankan usaha sehingga diketahui untung ruginya;
- Bahwa apabila untung dibagi bersama, sebaliknya apabila rugi juga harus ditanggung bersama;
- Bahwa nasabah yang bersedia membayar cicilan dianggap beritikad baik dan harus diberikan keringanan dan perpanjangan waktu;

6. Bahwa berdasarkan bukti P-6, P-7 dan P-8 dihubungkan dengan keterangan saksi Iskandar bahwa pada waktu dan keadaan yang sama Penggugat diberikan restrukturisasi oleh Bank BPRS RHA. Dengan demikian, dalil Tergugat I yang menyatakan Penggugat tidak memenuhi syarat untuk diberikan restrukturisasi tidak terbukti menurut hukum karena sepanjang persidangan, Tergugat I tidak pernah menghadirkan hasil survei/ catatan kunjungan kerja Tergugat I ke tempat usaha Penggugat;

7. Bahwa bukti surat yang dihadirkan oleh Tergugat I dan Tergugat II justru menguatkan dalil Gugatan Para Penggugat, antara lain:

- Bukti TI.7 Surat Peringatan I tanggal 28 Maret 2023;
- Bukti TI.8 Surat Peringatan II tanggal 11 April 2023;
- Bukti TI.9 Surat Peringatan III tanggal 24 Agustus 2023;

Bahwa dihubungkan dengan Bukti P-4 yang membuktikan bahwa Para Penggugat kembali membayar cicilan pada Februari, Maret, April, Mei, Juni, Juli, Agustus, dan September 2023, akan tetapi Tergugat I justru mengabaikan pembayaran cicilan yang dilakukan oleh Para Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Tergugat I dan tergugat II tidak mampu menghadirkan saksi sehingga dengan demikian, dalil Jawaban dan Duplik Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti menurut hukum;

9. Bahwa Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memberikan restrukturisasi kepada Pengugat. Perbuatan Tergugat I tersebut bertentangan dengan;

- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 (Bukti P-9);
- Ketentuan hukum Islam sebagaimana dikemukakan oleh Ahli Dr. Safriadi, SHI., MA;
- Asas kepatutan karena tidak mengabaikan keadaan darurat/musyakkah yang dialami oleh Para Penggugat;

10. Bahwa Tergugat I terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum karena mengajukan lelang terhadap objek jaminan milik Para Penggugat. Perbuatan Tergugat I telah bertentangan dengan hukum fiqh tentang Akad Musyarakah yang tidak membenarkan Tergugat I menjual objek jaminan milik Para Penggugat. Perbuatan Tergugat I mengajukan lelang terhadap objek jaminan milik Para Penggugat juga bertentangan dengan asas kepatutan karena mengabaikan itikad baik dari Para Penggugat yang pada saat itu telah kembali membayar cicilan;

11. Bahwa bukti surat yang hadirkan oleh Tergugat II justru membuktikan dalil Penggugat bahwa benar Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena melelang objek jaminan milik Para Penggugat. Dalam hukum fiqh tentang ketentuan Akad Musyarakah, objek jaminan tidak dapat dijual atau dilelang;

12. Bahwa Dalam Persidangan yang lalu, Para Penggugat telah mencabut Gugatan Dalam Provisi sehingga melalui Kesimpulan ini Para Penggugat tidak lagi mengajukan Gugatan Dalam Provisi;

Berdasarkan uraian di atas, Para Penggugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

A. Dalam Provisi

Halaman 63 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan pencabutan Gugatan Provisi;
- B. Dalam Eksepsi
 - Menolak Eksepsi Tergugat II seluruhnya
- C. Dalam Pokok Perkara
 1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
 2. Menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena mengabaikan adanya itikad baik Para Penggugat yang melanjutkan pembayaran cicilan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020;
 3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang tidak memberikan Restrukturisasi Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020 merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
 4. Menyatakan Perbuatan Tergugat II yang melakukan lelang Objek Jaminan Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 387 M2 yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx xxxx xxxxx, atas nama PENGGUGAT 2, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 505 merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
 5. Menghukum Tergugat I untuk melakukan Restrukturisasi Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020 atas nama PENGGUGAT 1 dan/atau PENGGUGAT 2 untuk membayar tunggakan pokok sebesar Rp782.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh dua juta rupiah) dengan cara mencicil sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulannya dalam jangka waktu yang wajar;
 6. Membebaskan Para Penggugat dari kewajiban membayar tunggakan margin sebesar Rp57.481.296, 13 (Lima puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh enam rupiah koma tiga belas), denda dan biaya lainnya;
 7. Membatalkan lelang atau penjualan Objek Jaminan Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 387 M2 yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx xxxx xxxxx, atas nama PENGGUGAT 2, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 505 yang dilakukan oleh Tergugat I atau Tergugat II;

Halaman 64 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan lelang atau penjualan Objek Jaminan Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 387 M2 yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxx xxxxx, atas nama PENGGUGAT 2, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 505;
9. Menyatakan dan memerintahkan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) manakala Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan perkara ini;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka dengan penuh pengharapan Kami memohon Yang Mulia berkenan memberikan putusan yang dapat memberi pembelajaran kepada Bank agar dalam menjalankan pembiayaan dan penyelesaiannya benar-benar menerapkan prinsip syari'ah, mematuhi instruksi dan kebijakan pemerintah dan tidak semena-mena kepada nasabah. Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa Tergugat I telah menyampaikan kesimpulan secara elektronik sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT I tetap pada dalil-dalil sebagaimana telah dikemukakan pada persidangan-persidangan sebelumnya, serta tetap membantah dan menolak seluruh dalil dalam Gugatan diajukan oleh PARA PENGGUGAT, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas dan nyata oleh TERGUGAT I.

- I. TERGUGAT I TIDAK TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KEPADA PARA PENGGUGAT

Halaman 65 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta hukum dan bukti bukti yang telah disampaikan dalam persidangan dapat disimpulkan bahwa :

1. PARA PENGGUGAT telah lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I sesuai dengan kesepakatan dalam membayar angsuran sesuai dengan jadwal pembayaran sebagaimana telah diatur dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020.
2. Bahwa TERGUGAT I telah menyampaikan surat-surat peringatan kepada PARA PENGGUGAT yang bertujuan agar PARA PENGGUGAT segera melakukan pembayaran kewajibannya yang tertunggak kepada TERGUGAT I.
3. Oleh karenanya TERGUGAT I menolak dalil gugatan PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa dikarenakan pengaruh inflasi dan daya beli masyarakat serta seringnya para pelanggan PARA PENGGUGAT melakukan penunggakan pembayaran atas penjualan barang-barang elektronik milik PARA PENGGUGAT membuat PARA PENGGUGAT menjadi tidak mampu membayar kembali fasilitas kredit yang diterimanya.
4. PARA PENGGUGAT tidak memenuhi persyaratan untuk diberikan restrukturisasi, karena PENGUGAT tidak memiliki prospek usaha yang baik sehingga sangat berpengaruh dalam membayar angsuran pembiayaan kepada TERGUGAT I. Oleh karena itu, PENGUGAT tidak memenuhi syarat untuk diberikan restrukturisasi pembiayaan oleh TERGUGAT I sebagaimana diatur Pasal 54 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah dan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah.
5. TERGUGAT I dalam melakukan pelelangan agunan SHM Nomor 505 telah menetapkan limit lelang di atas nilai likuidasi atas jaminan pembiayaan SHM Nomor 505, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku berdasarkan ketentuan pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor

Halaman 66 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh karena itu, tidak terbukti bahwa TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum kepada PENGGUGAT.

II. TANGGAPAN BUKTI-BUKTI YANG DIAJUKAN OLEH TERGUGAT I DALAM PERSIDANGAN

1. Bahwa sesuai dengan Bukti T.I-1 yang diajukan oleh TERGUGAT I dalam persidangan, membuktikan bahwa atas dasar permohonan nasabah (*in casu* PENGGUGAT), TERGUGAT I menyetujui untuk memberikan fasilitas pembiayaan sebesar Rp 817.000.000,00 (delapan ratus tujuh belas juta rupiah) yang dipergunakan untuk modal usaha sebagaimana yang tercantum dalam AKAD MUSYARAKAH Nomor 35.
2. Bahwa sesuai dengan Bukti T.I-2 s.d. Bukti T.I-3 yang diajukan oleh TERGUGAT I, membuktikan bahwa setelah TERGUGAT I memberikan persetujuan atas fasilitas pembiayaan kepada PARA PENGGUGAT, maka PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I sepakat untuk menuangkannya ke dalam AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH Nomor 35.
3. Bahwa sesuai dengan Bukti T.I-4 s.d. Bukti T.I-6 yang diajukan oleh TERGUGAT I dalam persidangan membuktikan bahwa:
 - a. Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan pembiayaan tepat pada waktunya PARA PENGGUGAT selaku nasabah menyerahkan agunan berupa sebidang tanah seluas 387 m² kepada TERGUGAT I sebagaimana yang tercantum dalam SHM Nomor 505.
 - b. Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali / pelunasan pembiayaan tepat pada waktunya maka SHM Nomor 505 dilakukan pengikatan jaminan secara yuridis sempurna dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam APHT Nomor 363/2021.
 - c. Setelah SHM Nomor 505 dilakukan pengikatan jaminan secara yuridis sempurna sebagaimana yang tercantum dalam APHT Nomor

Halaman 67 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



363/2021, yang selanjutnya didaftarkan di Kantor Pertanahan
xxxxxxxxxxxx xxxx xxxxx.

d. Bukti APHT Nomor 363/2021 telah didaftarkan adalah terbitnya
Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam SHT
Nomor 00067 dan dalam SHT Nomor 00067 tersebut dicantumkan
bahwa TERGUGAT I sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat
pertama. Dengan demikian pengikatan terhadap agunan tersebut
sah secara hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan di
Indonesia.

4. Bahwa sesuai dengan Bukti T.I-7 s.d. Bukti T.I-9 yang diajukan
oleh TERGUGAT I dalam persidangan membuktikan bahwa setelah
menerima fasilitas pembiayaan dari TERGUGAT I, PARA PENGGUGAT
tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I. Oleh karena
itu, TERGUGAT I menerbitkan SURAT PERINGATAN kepada PARA
PENGGUGAT selaku nasabah dengan tujuan agar PARA PENGGUGAT
segera melakukan pembayaran kewajibannya kepada TERGUGAT I.
Bukti ini juga menunjukkan bahwa mengingatkan PARA PENGGUGAT tidak
dapat melunasi kewajiban pembiayaan sesuai dengan jangka waktu
pembayaran angsuran yang disepakati maka TERGUGAT I telah
menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT telah dinyatakan wan prestasi
sehingga TERGUGAT I berhak melakukan pelelangan terhadap agunan
pembiayaan.

5. Bahwa sesuai dengan Bukti T.I-10 yang diajukan oleh TERGUGAT
I dalam persidangan, membuktikan bahwa untuk menunjukkan itikad baik
dalam menyelesaikan kewajibannya, TERGUGAT I telah mengundang
kembali kepada PARA PENGGUGAT untuk melakukan penyelesaian
terhadap pembiayaannya.

6. Bahwa sesuai dengan Bukti T.I-11, T.I-12 dan T.I-14 yang diajukan
oleh TERGUGAT I dalam persidangan membuktikan bahwa:

a. Setelah TERGUGAT I mengirimkan SURAT PERINGATAN kepada
PARA PENGGUGAT, namun PARA PENGGUGAT tetap tidak dapat
membayar kewajiban tepat pada waktunya, dan menyatakan PARA

Halaman 68 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



PENGGUGAT telah *wanprestasi* maka TERGUGAT I mengajukan SURAT PERMOHONAN LELANG atas asset PENGGUGAT yang dijaminan kepada TERGUGAT I yaitu berupa SHM Nomor 505.

b. Setelah TERGUGAT II menerima permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas SHM Nomor 505 dari TERGUGAT I, kemudian sesuai kewenangannya berdasarkan Undang-Undang TERGUGAT II menetapkan jadwal lelang atas eksekusi jaminan pembiayaan SHM Nomor 505 yang dilaksanakan pada tanggal 21 November 2023 sebagaimana yang tercantum dalam PENETAPAN JADWAL LELANG.

c. Setelah terbitnya PENETAPAN JADWAL LELANG dari TERGUGAT II, kemudian TERGUGAT I menyampaikan kepada PARA PENGGUGAT selaku nasabah mengenai jadwal lelang atas agunan SHM Nomor 505 Sebagaimana yang tercantum dalam SURAT PEMBERITAHUAN LELANG

7. Bahwa sesuai dengan Bukti T.I-13 yang diajukan oleh TERGUGAT I dalam persidangan membuktikan bahwa sisa kewajiban yang harus dibayarkan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I adalah total sebesar Rp 839.481.296,13,00 dengan perincian sebagai berikut:

- Tunggakan pokok sebesar Rp 782.000.000,00,00
- Tunggakan margin sebesar Rp 57.481.296,13,00

III. TANGGAPAN TERGUGAT I TERHADAP BUKTI SURAT YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT.

1. Bahwa bukti yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam Bukti P-1 dan P-2 tidak akan TERGUGAT I tanggap, karena hal tersebut merupakan identitas diri dari PARA PENGGUGAT.

2. Bahwa bukti yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam Bukti P-3 sama dengan bukti T.I-3 yang diajukan oleh TERGUGAT I, yang membuktikan bahwa TERGUGAT I memberikan persetujuan atas fasilitas pembiayaan kepada PARA PENGGUGAT, maka PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I

Halaman 69 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepakat untuk menuangkannya ke dalam AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH Nomor 35.

3. Bahwa bukti yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam Bukti P-4 menerangkan tentang pembayaran cicilan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sebesar Rp5.000.000,00 per bulan. Bukti ini menjadi tidak relevan karena fakta hukumnya PARA PENGGUGAT tidak dapat membayar angsuran sesuai dengan jumlah angsuran dan jangka waktu yang telah disepakati dalam akad pembiayaan.

Bahwa bukti yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam Bukti P-5 . TERGUGAT Ianggapi sebagai berikut bahwa PARA PENGGUGAT telah lalai atau cidera janji, karena PARA PENGGUGAT tidak memenuhi kewajiban membayar angsuran kepada TERGUGAT I sesuai dengan kesepakatan dalam sebagaimana telah diatur dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020.

Pembiayaan PARA PENGGUGAT seharusnya telah lunas pada tanggal 8 Juni 2021, namun sampai dengan saat ini PARA PENGGUGAT tidak dapat melunasi angsuran pembayaran kepada TERGUGAT I sesuai dengan kesepakatan jangka waktu pembayaran angsuran diatur dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020.

4. Bahwa bukti yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam Bukti P-6 tidak akan TERGUGAT I tanggap karena hal tersebut merupakan kertas kerja hasil survey ulang stimulus restrukturisasi pembiayaan PT. BPRS Rahmah Hijrah Agung, yang tidak ada kaitannya dengan TERGUGAT I serta usaha yang dibiayai juga berbeda, karena berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020 yang dibiayai oleh TERGUGAT I adalah toko elektronik.

5. Bahwa bukti yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam Bukti P-7 tidak akan TERGUGAT I tanggap karena hal tersebut merupakan kertas kerja penyelesaian

Halaman 70 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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)



pembiayaan bermasalah PT. BPRS Rahmah Hijrah Agung, yang tidak ada kaitannya dengan TERGUGAT I.

6. Bahwa bukti yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam Bukti P-8 tidak akan TERGUGAT Ianggapi karena hal tersebut merupakan addendum dengan BPRS Rahmah Hijrah Agung tentang pemberian restrukturisasi pembiayaan, yang tidak ada kaitannya dengan TERGUGAT I serta usaha yang dibiayai juga berbeda, karena berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020 yang dibiayai oleh TERGUGAT I adalah toko elektronik.

7. Bahwa bukti yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam Bukti P-9, akan TERGUGAT Ianggapi sebagai berikut:

a. Pada Penjelasan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019, dijelaskan bahwa kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 (COVID 19) diterapkan dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian yang disertai adanya mekanisme pemantauan untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan dalam penerapan ketentuan (moral hazard).

b. Selain itu, berdasarkan ketentuan di Bank Syariah Indonesia yang menjadi salah satu syarat untuk melakukan restrukturisasi pembiayaan adalah adanya surat permohonan tertulis dari PENGGUGAT yang diajukan kepada TERGUGAT I untuk melakukan restrukturisasi pembiayaan. Surat permohonan tertulis untuk melakukan restrukturisasi pembiayaan PENGGUGAT tidak pernah diajukan secara tertulis dan resmi kepada TERGUGAT I. Oleh karena itu persyaratan tersebut tidak terpenuhi oleh PENGGUGAT.

Halaman 71 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



8. Bahwa bukti yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam Bukti P-9, akan TERGUGAT I tanggap sebagai berikut:

a. secara umum dalam pemberian restrukturisasi, bank mengacu pada POJK penilaian kualitas aset. Namun dalam penerapan ataupun skema restrukturisasinya dapat bervariasi dan sangat ditentukan oleh kebijakan masing-masing bank tergantung pada asesmen terhadap profil dan kapasitas membayar debeturnya. Agar dapat difahami juga oleh masyarakat bahwa OJK menekankan kepada seluruh bank agar dalam pemberian kebijakan restrukturisasi ini dilakukan secara bertanggungjawab dan agar tidak terjadi moral hazard”.

b. Bahwa dengan demikian, TERGUGAT I tidak serta merta dengan mudahnya memberikan restrukturisasi kepada PENGGUGAT melainkan harus melalui proses analisa terlebih dahulu dan memenuhi kelayakan pemberian restrukturisasi sesuai dengan kebijakan yang berlaku.

9. Bahwa bukti yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam Bukti P-11 tidak akan TERGUGAT I tanggap karena hal tersebut merupakan rekening koran penggugat periode 1 Januari 2024-19 Juni 2024 yang menerangkan tentang prospek usaha dan kualitas aset milik PENGGUGAT I yang telah membaik setelah covid-19

IV. TANGGAPAN ATAS SAKSI-SAKSI YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT :

1. Saksi I bernama Sdr. Iskandar Ismail (mantan karyawan penggugat) menerangkan:

- Bahwa saksi mengetahui terkait pembiayaan yang diambil oleh Penggugat
- Menerangkan kondisi usaha pada saat pandemic covid-19;
- Menerangkan kondisi usaha saat ini;

TANGGAPAN TERGUGAT I:

Halaman 72 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi tersebut merupakan mantan karyawan PENGGUGAT yang bekerja di warung kopi/café, dan mengetahui PENGGUGAT memiliki pembiayaan di bank pada saat petugas bank berkunjung ke warung kopi/café untuk melakukan penagihan sekitar akhir tahun 2020, dan saksi sudah tidak bekerja lagi dengan penggugat sejak Juli 2023.
 - Pada awal kesaksiannya, saksi menjelaskan bahwa petugas bank yang datang adalah pegawai BSI, dan telah TERGUGAT I sampaikan bahwa PT. Bank Syari'ah Indonesia, Tbk baru didirikan pada tanggal 1 Februari 2021 dengan hasil proses merger dari 3 bank syari'ah, sehingga bisa dipastikan petugas bank yang datang sekitar akhir tahun 2020 tersebut bukanlah pegawai BSI.
 - Saksi juga menjelaskan bahwa kondisi usaha pada akhir tahun 2020 sudah menurun, namun untuk kondisi saat ini sudah mulai membaik. Hal tersebut pernah diutarakan penggugat kepada saksi pada saat mengajak saksi untuk bekerja lagi. Penggugat menyampaikan bahwa toko elektronik telah memiliki omset \pm Rp20 juta/hari.
2. Saksi bernama Dr. T. Syafridi, MA (saksi ahli):
- Saksi ahli yang dihadirkan ke persidangan atas nama Dr. T. Syafridi, MA, ybs merupakan dosen di IAIN Lhokseumawe.
 - Saksi ahli tersebut dihadirkan untuk menjelaskan terkait dasar perikatan antara Penggugat dan Tergugat yaitu akad musyarakah dan pandangan syari'ah terkait adanya covid-19.
 - Saksi ahli menyebutkan beberapa hal yang pada inti keterangannya adalah sbb:
 - Musyarakah adalah pembiayaan dengan system bagi hasil, sehingga tidak hanya keuntungan saja yang harus dibagi, jika nasabah mengalami kerugian, maka kerugian tersebut juga harus dibagi dengan pihak bank.
 - Bahwa prinsip dasar dari akad musyarakah adalah tidak adanya jaminan, hal tersebut sesuai dengan fatwa DSN nomor 8 tahun 2000. Jika terdapat akad musyarakah yang menyebutkan

Halaman 73 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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

adanya penyerahan jaminan, maka itu merupakan penyimpangan dari fatwa DSN.

- Pada masa pandemi covid-19 merupakan situasi yang disebut dengan masyaqqah yaitu kesulitan atau kondisi yang sulit, sehingga harus ada keringanan yang diberikan oleh bank untuk membantu nasabah.

TANGGAPAN TERGUGAT I:

- Akad musyarakah merupakan akad bagi hasil, sehingga ketika nasabah tidak mampu membayar angsuran, maka itu menyebabkan kerugian bagi bank.
- Terhadap akad musyarakah yang sudah dilakukan diawal dan sudah ditandatangani oleh debitur dan kreditur, itu merupakan akad yang sah.
- Terhadap fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 13 April 2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, pada Nomor 3. Huruf a. point 3) disebutkan bahwa "Pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan. Sehingga terkait adanya jaminan pada pembiayaan musyarakah bukanlah suatu hal yang menyimpang, karena hal tersebut diperbolehkan.
- Hukum bagi orang yang tidak membayar hutang adalah dosa, sehingga hutang harus tetap dibayar.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara perdata Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk pada Mahkamah Syar'iyah Lhoksukon untuk memutus perkara tersebut dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menolak seluruh dalil gugatan dan petitum provisi dari PENGGUGAT untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan dari PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Halaman 74 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada PENGGUGAT;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa Tergugat II telah menyampaikan kesimpulan secara elektronik sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menyatakan tetap pada pendirian semula sebagaimana yang telah Tergugat II kemukakan dalam Jawaban dan Duplik yang telah dibuktikan dengan Bukti-Bukti Tertulis.
2. Bahwa Tergugat II juga tetap menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat, baik dalil Gugatan, Replik, maupun Bukti-Bukti Tertulis yang diajukan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi *Error In Persona*

1. Bahwa berdasarkan Bukti TII-1a (Surat Permohonan Nomor 03/5874-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 27 September 2023 perihal PERMOHONAN LELANG HAK TANGGUNGAN SECARA E-AUCTION DAN PENERBITAN PENGANTAR SKPT/SKT), dan Bukti TII-1b (Daftar Barang Dilelang Nomor 03/5879-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE) telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa antara Penggugat dan Tergugat II tidak ada hubungan hukum karena pelelangan *a quo* dilaksanakan berdasarkan permohonan tertulis dari PT Bank Syariah Indonesia, Tbk. Lhokseumawe *in casu* Tergugat I kepada Tergugat II dan kedudukan Tergugat II dalam melaksanakan lelang atas objek perkara *a quo* adalah dalam rangka menjalankan amanat undang-undang dan tugas serta fungsi yang diemban oleh KPKNL Lhokseumawe *in casu* Tergugat II sebagai penyelenggara pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT berdasarkan adanya permohonan lelang dari Tergugat I selaku Kreditur.
2. Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat I tersebut, Tergugat II tidak berwenang menolak permohonan lelang atas objek perkara *a*

Halaman 75 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



quo. Hal ini sesuai dengan pasal 11 Bukti TII-5 (Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang) selanjutnya disebut PMK Lelang yang menyebutkan bahwa:

"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tidak adanya hubungan hukum atau pun perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan berdasarkan PMK Lelang bahwa Tergugat II tidak berwenang menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya dan atas pelaksanaan lelang juga sudah sesuai dengan PMK Lelang yang berlaku sehingga gugatan Penggugat yang melibatkan KPKNL Lhokseumawe *in casu* Tergugat II adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasar hukum, sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*) dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. Eksepsi Mohon Dikeluarkan sebagai Pihak

1. Bahwa berdasarkan Bukti TII-2 (Surat Pernyataan Nomor 03/5882-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 27 September 2023) telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Tergugat I selaku Kreditur/Penjual telah menyatakan bahwa Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi dan Tergugat I selaku Kreditur/Penjual bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan pelaksanaan lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat II sebagai penyelenggara pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT.

2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa konsekuensi hukum dan tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada pemilik barang/Kreditur *in casu* Tergugat I sehingga gugatan Penggugat yang melibatkan KPKNL

Halaman 76 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lhokseumawe *in casu* Tergugat II adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasar hukum. Oleh karena itu, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon dianggap telah termasuk apa yang diuraikan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap telah termasuk ke dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat merupakan gugatan yang sangat mengada-ada, karena di dalam pemeriksaan perkara *a quo*, Penggugat nyata-nyata tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang objek.
3. Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana telah terbukti berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut:
 - a) Bahwa berdasarkan Bukti TII-3 (Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020), Bukti TII-4a (Sertipikat Hak Nomor 0067/2022 tanggal 1 Maret 2022), Bukti TII-4b (Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 363/2021 tanggal 2 Agustus 2021) telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa atas objek jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 505/ xxxxx xxxxxxxxxxxx dengan luas 387m² atas nama PENGGUGAT 2 yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxx xxxxx, Provinsi xxxx Ramli telah dibebani dengan Hak Tanggungan dan tercatat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.
 - b) Bahwa berdasarkan Bukti TII-5a (Surat Peringatan Nomor 03/1124-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 28 Maret 2023 sebagai Peringatan I (pertama),) Bukti TII-5b (Surat Peringatan Nomor

Halaman 77 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

03/1310-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 11 April 2023 sebagai Peringatan II (kedua)), Bukti TII-5c (Surat Peringatan Nomor 03/4829-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 24 Agustus 2023 sebagai Peringatan III (ketiga)), dan Bukti TII-5d (Surat Pemberitahuan Nomor 03/5764-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 18 September 2023) telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa meskipun telah diberikan Surat Peringatan oleh Tergugat I sebanyak 3 (tiga) kali ditambah dengan Surat Pemberitahuan namun Debitur *in casu* Penggugat tidak juga memenuhi kewajiban hutangnya, maka Debitur dinyatakan cidera janji sehingga dilanjutkan proses lelang atas objek perkara *a quo*.

c) Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan, "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*"

d) Bahwa berdasarkan Bukti TII-1a (Surat Permohonan Nomor 03/5874-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 27 September 2023 perihal PERMOHONAN LELANG HAK TANGGUNGAN SECARA E-AUCTION DAN PENERBITAN PENGANTAR SKPT/SKT), dan Bukti TII-1b (Daftar Barang Dilelang Nomor 03/5879-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE) telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelelangan *a quo* dilaksanakan berdasarkan permohonan tertulis dari PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk. Lhokseumawe *in casu* Tergugat I kepada Tergugat II dan kedudukan Tergugat II dalam melaksanakan lelang atas objek perkara *a quo* adalah dalam rangka menjalankan amanat undang-undang dan tugas serta fungsi yang diemban oleh KPKNL Lhokseumawe *in casu* Tergugat II sebagai penyelenggara pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT berdasarkan adanya permohonan lelang dari Tergugat I selaku Kreditur.

Halaman 78 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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)



- e) Bahwa berdasarkan Bukti TII-2 (Surat Pernyataan Nomor 03/5882-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 27 September 2023) telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Tergugat I selaku Kreditur/Penjual telah menyatakan bahwa Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi dan Tergugat I selaku Kreditur/Penjual bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan pelaksanaan lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat II sebagai penyelenggara pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT.
- f) Bahwa atas permohonan lelang terhadap objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Tergugat I tersebut dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka berdasarkan Bukti TII-7 (Surat Kepala KPKNL Lhokseumawe Nomor S-1038/ KNL.0102/2023 tanggal 19 Oktober 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang) telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa lelang *a quo* ditetapkan untuk dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 21 November 2023 melalui internet dengan jenis penawaran lelang tertutup (*closed bidding*).
- g) Bahwa berdasarkan Bukti TII-8 (Surat Pemberitahuan Nomor 03/6502-3/RCR RO1-ACR Lhokseumawe tanggal 23 Oktober 2023 Perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan) telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa lelang objek sengketa *a quo* telah diberitahukan terlebih dahulu oleh Tergugat I selaku Penjual/Kreditur kepada Penggugat selaku Debitur.
- h) Bahwa berdasarkan Bukti TII-9a (Pengumuman Lelang Pertama selebaran tanggal 23 Oktober 2023) dan Bukti TII-9b (Pengumuman Lelang Kedua melalui surat kabar "Rakyat xxxx" yang terbit pada tanggal 7 November 2023) telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa sebelum pelaksanaan lelang *a quo* telah diumumkan kepada khalayak ramai, sehingga telah terpenuhi asas publisitas sesuai dengan ketentuan yang berlaku dimana pihak-pihak yang berkepentingan atas objek lelang dan khalayak ramai mengetahui rencana pelaksanaan lelang dan dapat mengoptimalkan harga lelang yang terbentuk. Selain itu, pengumuman lelang tersebut bertujuan untuk memberikan

Halaman 79 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



kesempatan kepada pihak ketiga atau pihak lain yang keberatan atas lelang tersebut untuk mengajukan gugatan/bantahan.

i) Bahwa berdasarkan Bukti TII-6 (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan xxxxxxxxxx xxxx xxxxx Nomor 14681/2023 tanggal 7 November 2023) telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah dilengkapi terlebih dahulu dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan xxxxxxxxxx xxxx xxxxx dan dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama oleh Tergugat I.

j) Bahwa atas pelaksanaan lelang yang menjadi objek gugatan pada perkara *a quo*, Pejabat Lelang pada KPKNL Lhokseumawe telah membuat berita acara berupa Risalah Lelang Nomor 359/02/2023 tanggal 21 November 2023 (Bukti TII-10) sebagai akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna dan sekaligus menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan tersebut telah dilakukan Tergugat II sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan dimuat dalam minuta risalah lelang.

4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa lelang objek sengketa *a quo* telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilaksanakan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam pelaksanaan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Bukti TII-11). Oleh karena itu, lelang objek sengketa *a quo* jelas-jelas bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum.

TANGGAPAN ATAS BUKTI TERTULIS, SAKSI DAN AHLI YANG DIAJUKAN PENGUGAT

5. Bahwa terhadap Bukti-Bukti Tertulis yang diajukan Penggugat, perlu Tergugat II sampaikan bahwa berdasarkan Bukti Penggugat Nomor P-1 (Kartu Tanda Penduduk Penggugat I), P-2 (Kartu Tanda Penduduk Penggugat II), P-3 (Akad Pembiayaan Musyarakah No. 35), P-4 (Rekening Koran Penggugat I Periode 01 Februari 2023), P-5 (Surat PT. Bank Syari'ah

Halaman 80 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia, tanggal 23 Oktober 2023, Perihal: Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan), P-6 (Kertas Kerja Hasil Survey Ulang Stimulus Restrukturisasi Pembiayaan PT. BPRS Rahmah Hijrah Agung), P-7 (Kertas Kerja Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah PT. BPRS Rahmah Hijrah Agung, P-8 (Adendum II No. 0/ADD/BPRS-RHA/X/2022), P-9 (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019), P-10 (Frequently Asked Questions Restrukturisasi Kredit/Pembiayaan terkait dampak Covid-19), dan P-11 (Rekening Koran Penggugat I Periode 01 Januari 2024-19 Juni 2024) membuktikan bahwa bukti-bukti yang disampaikan oleh Penggugat sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim karena sama sekali tidak ada hubungannya/keterkaitan dengan permasalahan perkara *a quo* yaitu terkait pelaksanaan lelang objek sengketa.

6. Bahwa perlu menanggapi keterangan-keterangan yang disampaikan oleh Saksi dan Ahli dari Penggugat yang dihadirkan pada tanggal 1 Juli 2024, memberikan keterangan yang pada intinya:

- a) Bahwa saksi pertama bernama Iskandar bin Ismail merupakan mantan karyawan dari Penggugat, memberikan keterangan bahwa saksi menerangkan kondisi usaha Penggugat pada saat Pandemi COVID-19.
- b) Bahwa saksi kedua dari Penggugat adalah Ahli bernama Dr. T Syafriadi, MA yang merupakan Dosen di IAIN Lhokseumawe dengan konsentrasi keilmuan pada Hukum dan Filsafat Islam. Saksi ahli tersebut dihadirkan untuk menjelaskan terkait dasar perikatan antara Penggugat dan Tergugat yaitu akad musyarakah dan pandangan syari'ah terkait adanya COVID-19.
- c) Bahwa keterangan Saksi tersebut sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim karena sama sekali tidak ada hubungannya/keterkaitan dengan permasalahan perkara *a quo* yaitu terkait pelaksanaan lelang objek sengketa.

Halaman 81 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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

d) Bahwa keterangan Ahli tidak dapat menunjukkan adanya permasalahan maupun pelanggaran/perbuatan melawan hukum atas prosedur pelaksanaan lelang. Justru telah jelas menunjukkan kondisi yang dialami Debitur telah wanprestasi serta tidak terdapat penyelesaian/pelunasan kewajiban oleh Debitur kepada Tergugat I.

7. Bahwa berdasarkan bukti-bukti tertulis maupun keterangan saksi dan ahli dari Penggugat, tidak satu pun yang mampu mematahkan dalil-dalil Tergugat II serta tidak dapat menunjukkan atau pun membuktikan adanya perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* yang diperantarai oleh Tergugat II sehingga gugatan merupakan gugatan yang mengada-ada dan kabur (*obscuur libel*).

8. Bahwa dengan demikian, maka berdasarkan asas *actori in cumbit probation* yang diatur dalam Pasal 1865 KUHPdata yang berarti pihak yang mendalilkan suatu hal diwajibkan untuk membuktikan dalilnya tersebut, Penggugat telah gagal untuk membuktikan dalil-dalilnya karena tidak terdapat satupun alat bukti yang dapat digunakan Penggugat untuk menguatkan serta mempertahankan dalil-dalilnya.

9. Bahwa dikarenakan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, dengan ini Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Idi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 82 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 359/02/2023 tanggal 21 November 2023 adalah sah secara hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, ditunjuk segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara sidang perkara ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari isi putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi Tergugat II adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat II adalah eksepsi prosesual diluar eksepsi kompetensi, sehingga sepatutnya diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa pokok-pokok eksepsi Tergugat II adalah sebagai berikut:

- Gugatan Penggugat *error in persona* karena antara Penggugat dan Tergugat II tidak ada hubungan hukum, Tergugat II hanya sebagai perantara jual beli secara lelang. Kedudukan Tergugat II dalam melaksanakan lelang atas objek perkara *a quo* adalah dalam rangka menjalankan amanat undang-undang dan tugas serta fungsi yang diemban oleh KPKNL Lhokseumawe *in casu* Tergugat II.
- Mohon Dikeluarkan sebagai Pihak karena sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/ pemilik barang. Oleh karenanya konsekuensi hukum dan tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya

Halaman 83 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



sepenuhnya berada pada pemilik barang/ Kreditur *in casu* Tergugat I sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II tersebut, para Penggugat memberikan jawaban yang pokoknya adalah sebagai berikut:

- Sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 305.K/SIP/1971: "penggugat berwenang untuk menentukan siapa saja yang akan digugatnya". Bahwa Tergugat II mempunyai hubungan langsung atau tidak langsung dengan kepentingan hukum Para Penggugat karena Tergugat II melakukan lelang objek jaminan milik Para Penggugat.
- Eksepsi Tergugat II yang meminta dikeluarkan sebagai pihak tidak berdasarkan hukum karena Eksepsi Tergugat II tersebut tidak termasuk dalam jenis eksepsi yang ditentukan dalam hukum acara perdata. Selain itu juga berpotensi menimbulkan kerugian lebih lanjut bagi Para Penggugat karena sekiranya gugatan para Penggugat dikabulkan, maka Tergugat II dapat melepaskan tanggung jawabnya berkaitan dengan objek jaminan milik Para Penggugat.

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalilnya dalam eksepsi telah mengajukan bukti surat T.II-1a, T.II-1b dan T.II-2;

Menimbang, bahwa bukti T.II-1a (fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Secara E-Auction dan Penerbitan Pengantar SKPT/SKT) dan T.II-1b (fotokopi dari fotokopi Daftar Barang Dilelang), merupakan akta otentik, telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 285 RBg. *juncto* Pasal 1870 KUHPerdata, membuktikan bahwa PT Bank Syari'ah Indonesia, Tbk., Area Collection & Recovery Lhokseumawe telah mengajukan permohonan penetapan tanggal lelang hak tanggungan kepada KPKNL Lhokseumawe disertai penerbitan pengantar SKPT, yang salah satunya atas objek yang diagunkan para Penggugat (SHT) dalam perkara *a quo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T.II-2 (fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan), merupakan akta otentik, telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 285 RBg. *juncto* Pasal 1870 KUHPerdara, membuktikan bahwa permohonan lelang oleh PT Bank Syariah Indonesia, Tbk., Area Collection & Recovery Lhokseumawe adalah dalam rangka menyelesaikan pembiayaan dalam perkara *a quo* dan menyatakan kesiapannya untuk bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana;

Menimbang, bahwa berdasarkan analisis bukti-bukti di atas ditemukan fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa, PT Bank Syariah Indonesia, Tbk., Area Collection & Recovery Lhokseumawe, *in casu* Tergugat I, telah mengajukan permohonan penetapan tanggal lelang hak tanggungan kepada KPKNL Lhokseumawe *in casu* Tergugat II, disertai penerbitan pengantar SKPT, yang salah satunya atas objek yang diagunkan para Penggugat (SHT) dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa, tujuan permohonan lelang oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah untuk menyelesaikan pembiayaan dalam perkara *a quo* dan menyatakan kesiapannya untuk bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat II merupakan pihak yang terlibat langsung dalam proses lelang hak tanggungan dari objek dalam perkara *a quo*, sehingga sangat jelas kepentingan para Penggugat terhadap tindakan/ perbuatan Tergugat II atas objek tersebut, oleh karenanya para Penggugat tidak salah menempatkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa tanggung jawab Penjual terhadap gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya dalam penyelenggaraan lelang adalah dalam hal atau akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual, sebagaimana ketentuan Pasal 13

Halaman 85 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (1) huruf (k) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Salah satu bentuk tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual adalah dalam hal terdapat perubahan data fisik atau data yuridis dari bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang kembali, namun Penjual tidak meminta secara tertulis kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dibuatkan permintaan Surat Keterangan Tanah (SKT)/ Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)/ surat keterangan pendaftaran satuan rumah susun/ surat keterangan atas objek yang akan dilelang. Dalam kasus demikian maka Penjual bertanggungjawab mutlak terhadap gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya (Vide Pasal 34 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020). Adapun terhadap pemenuhan segala syarat/ ketentuan/ tahapan, atau terhadap ada tidaknya pelanggaran peraturan perundang-undangan dalam penyelenggaraan lelang tetap menjadi tanggung jawab pejabat lelang. Oleh karenanya pejabat lelang *in casu* Tergugat II, dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara dimana ia terlibat dalam peristiwa atau perbuatan hukum yang melatarbelakangi perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, sehingga harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa para Penggugat dan para Tergugat telah dipanggil secara resmi dan patut untuk hadir menghadap di persidangan sebagaimana maksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 jo. Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975, terhadap panggilan tersebut para Penggugat dan para Tergugat masing-masing telah hadir di persidangan diwakili Kuasanya;

Menimbang, bahwa para Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I *in casu* PT. Bank Syari'ah Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Lhokseumawe yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah,

Halaman 86 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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

sehingga termasuk dalam cakupan perkara ekonomi syari'ah yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama/ Mahkamah Syar'iyah berdasarkan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 *jo.* Pasal 128 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan xxxx. Oleh karena itu, dengan mempertimbangkan Pasal 142 ayat (1) RBg, maka Mahkamah Syar'iyah Lhoksukon berwenang untuk memeriksa dan menyelesaikan perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan *legal standing* Kuasa Hukum para Penggugat dan Kuasa Hukum para Tergugat untuk mewakili para Penggugat dan para Tergugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa para Penggugat telah memberikan kuasa kepada Armia, S.H., M.H., CPCLE., CPM., dan kawan-kawan, para Advokat pada Armia SB & Rekan yang berkantor di Jl. Cot Mambong Km. 8 Keudee Amplah, Desa Meunasah Meucat, Kecamatan Nisam, Kabupaten xxxx Utara, domisili elektronik pada alamat *email: armiasb@gmail.com*, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Januari 2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Syar'iyah Lhoksukon Nomor 69/SK/2024/MS.Lsk, tanggal 25 Januari 2024, surat kuasa tersebut menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan, nama para pihak, kualitas dan kedudukan para pihak, pokok perkara, nomor perkara atau kompetensi relatif pengadilan tempat berperkara. Dengan demikian surat kuasa tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 147 ayat (1) RBg. *jo.* SEMA Nomor 6 tahun 1994;

Menimbang bahwa pemberian kuasa dari para Penggugat kepada penerima kuasa telah mempedomani petunjuk sesuai Pasal 147 ayat (1) dan (3) RBg. *jis* Pasal 1 ayat (1) dan (2), Pasal 2 ayat (1) dan (2), Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, serta Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 52/KMA/III/2011, tanggal 23 Maret 2011 perihal Penjelasan Surat Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 089/KMA/VI/2010 angka 2 dan 3 yang menyatakan bahwa advokat yang dapat beracara di pengadilan adalah advokat yang telah mengangkat sumpah di

Halaman 87 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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

hadapan ketua pengadilan tinggi dengan tidak melihat organisasi mana mereka berasal baik sebelum atau sesudah adanya Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, dimana para penerima kuasa ternyata telah diambil sumpah sebagai advokat di hadapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda xxxx dan masih tercatat sebagai advokat yang resmi. Atas dasar hukum tersebut maka Kuasa Hukum para Penggugat secara formil telah memiliki *legal standing* untuk bertindak mewakili kliennya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah memberikan kuasa kepada Muyassar dan kawan-kawan, para karyawan/ *legal officer* pada PT. Bank Syari'ah Indonesia, Tbk. Region Office xxxx/ Area Lhokseumawe, yang berkantor di Merdeka No. 1, Desa xxxx xxxxx, Kecamatan xxxxx xxxxx, xxxx xxxxxxxxxxxx, domisili elektronik pada alamat *email: thiaswulandari@gmail.com*, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Februari 2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Syar'iyah Lhoksukon Nomor 207/SK/2024/MS.Lsk, tanggal 14 Maret 2024. Sedangkan Tergugat II telah memberikan kuasa kepada Novrizal dan kawan-kawan, para pegawai Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Kanwil DJKN xxxx, yang berkantor di xxx xx xxxxxx xxxxxxxxxxxx, Desa xxxx xxxxx, Kecamatan xxxxx xxxxx, xxxx xxxxxxxxxxxx, domisili elektronik pada alamat *email: seksihikpknl@gmail.com*, berdasarkan surat kuasa khusus yang telah terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Syar'iyah Lhoksukon Nomor 398/SK/2024/MS.Lsk, tanggal 30 Mei 2024. Masing-masing surat kuasa tersebut menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan, nama para pihak, kualitas dan kedudukan para pihak, pokok perkara, nomor perkara atau kompetensi relatif pengadilan tempat berperkara. Dengan demikian kedua surat kuasa tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 147 ayat (1) RBg. *jo.* SEMA Nomor 6 tahun 1994;

Menimbang bahwa pemberian kuasa dari Tergugat I dan Tergugat II kepada masing-masing penerima kuasa telah mempedomani petunjuk sesuai Pasal 147 ayat (1) dan (3) RBg. Atas dasar hukum tersebut maka Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat II masing-masing secara formil telah memiliki *legal standing* untuk bertindak mewakili kliennya dalam perkara ini;

Halaman 88 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pengadilan telah berusaha mendamaikan para pihak berperkara namun tidak berhasil, dengan demikian pemeriksaan perkara *a quo* telah memenuhi maksud Pasal 154 RBg. *jo.* Pasal 82 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengikuti proses mediasi dengan mediator Ismail, S.H, namun berdasarkan laporan mediator tanggal 30 Mei 2024, mediasi tidak berhasil. Dengan demikian dalam pemeriksaan perkara *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 4 dan 7 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa para Penggugat mendalilkan bahwa pada tahun 2017 para Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Lhokseumawe sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) untuk mengembangkan usaha Toko Elektronik di Keude Krueng Geukuh, Kecamatan xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx xxxx xxxxx. Dengan berlakunya Qanun Lembaga Keuangan Syari'ah, kredit tersebut beralih kepada pembiayaan Bank Rakyat Indonesia Syari'ah (BRISyari'ah) Cabang Lhokseumawe, lalu dengan mergernya BRISyari'ah, BNI Syari'ah, dan BSM, pembiayaan tersebut beralih lagi kepada PT. Bank Syari'ah Indonesia, Tbk Cabang Lhokseumawe (Tergugat I). Sesuai Akad Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020, fasilitas pembiayaan dari Tergugat I kepada para Penggugat pada saat peralihan kepada BRISyari'ah sejumlah Rp817.000.000,00 (*delapan ratus tujuh belas juta rupiah*), atas fasilitas pembiayaan tersebut para Penggugat menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 505. Sampai dengan tahun 2019, para Penggugat melakukan pembayaran cicilan dengan lancar, namun sejak tahun 2020, usaha milik para Penggugat mengalami penurunan omset yang sangat signifikan akibat Pandemi Covid-19, sehingga para Penggugat mengalami kesulitan dalam membayar cicilan. Dalam pembicaraan dengan Tergugat I, para Penggugat berkali-kali memohon keringanan dan kelonggaran,

Halaman 89 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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

akan tetapi Tergugat I justru meminta para Penggugat untuk melakukan pembayaran seluruh tunggakan secara tunai dan sekaligus. Memasuki tahun 2022, para Penggugat berhasil membangun kembali usahanya dan pada bulan Juni 2022, mulai melakukan pembayaran cicilan kepada Tergugat I hingga bulan September 2023 dan berhasil menurunkan tunggakan hingga sejumlah Rp782.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh dua juta rupiah), bersamaan dengan itu, para Penggugat terus menyampaikan permohonan keringanan dan kelonggaran kepada Tergugat I dan beranggapan Tergugat I telah memberikan atau menyetujui keringanan dan kelonggaran kepada para Penggugat, ditandai dengan diterimanya pembayaran cicilan. Seharusnya Tergugat I memberi petunjuk kepada Para Penggugat agar membuat permohonan restrukturisasi pembiayaan, namun ternyata Tergugat I malah mengabaikan itikad baik dari para Penggugat dengan menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan bertanggal 23 Oktober 2023 serta memberitahukan tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 505 akan dilelang di KPKNL Lhokseumawe. Akibat perbuatan para Tergugat, para Penggugat mengalami kerugian karena tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 505 merupakan tempat tinggal para Penggugat dan anak-anak. Menurut para Penggugat, perbuatan Tergugat I yang mengabaikan itikad baik para Penggugat dan tidak memberikan restrukturisasi akad pembiayaan musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020 merupakan perbuatan melawan hukum. Perbuatan Tergugat II yang melakukan lelang objek jaminan berupa tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 505 merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya menolak gugatan para Penggugat bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan alasan bahwa para Penggugat telah mendapatkan fasilitas pembiayaan sebesar Rp817.000.000 (delapan ratus tujuh belas juta rupiah) dengan Akad Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020, dengan jaminan berupa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 505, atas nama PENGGUGAT 2/ Penggugat II, dan dilakukan pengikatan agunan kepada Tergugat I melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 363/2021, tanggal 2 Agustus 2021 dan

Halaman 90 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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

dikuatkan dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00067/2022. Sisa kewajiban yang harus dibayarkan oleh para Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp 839.481.296,13,00 dengan perincian (i) Tunggakan pokok sebesar Rp 782.000.000,00,00, (ii) Tunggakan margin sebesar Rp 57.481.296,13,00 dan (iii) Penalty sebesar Rp 0,00. Para Penggugat telah lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I yang mengakibatkan para Penggugat *wanprestasi*/ cidera janji terhadap Tergugat I sesuai dengan kesepakatan dalam Akad Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020, sehingga Tergugat I memberikan surat peringatan kepada para Penggugat secara berturut-turut, Surat Peringatan I (Pertama) tanggal 28 Maret 2023, Surat Peringatan II (Kedua) tanggal 11 April 2023, dan Surat Peringatan III (Ketiga) tanggal 24 Agustus 2023. Setelah diberikan Surat Peringatan I, II dan III, para Penggugat tetap tidak membayar kewajibannya sehingga para Penggugat dinyatakan telah cidera janji/ *wanprestasi* kepada Tergugat I. Tergugat I tidak melakukan restrukturisasi pembayaran karena Para Penggugat tidak pernah mengajukan surat permohonan tertulis untuk melakukan restrukturisasi pembayaran. Para Penggugat juga tidak memenuhi syarat untuk diberikan restrukturisasi pembiayaan oleh Tergugat I sebagaimana diatur dalam Pasal 54 dan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah. Sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas SHM Nomor 505 Tergugat I memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk menjual secara sukarela atas agunan tersebut namun tidak digunakan sebaik mungkin oleh Para Penggugat. Akhirnya guna menyelesaikan kewajiban Para Penggugat yang masih belum terselesaikan, Tergugat I mengajukan permohonan lelang Hak Tanggungan atas agunan dimaksud kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya menolak gugatan para Penggugat bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan alasan bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan objek perkara *a quo* adalah atas permintaan Tergugat I melalui surat permohonan tanggal 27 September 2023, sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai

Halaman 91 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan guna mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 359/02/2023, tanggal 21 November 2023, didasarkan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Peralihan hak atas jaminan yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II telah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku karena para Penggugat telah mengikatkan hubungan hukum dengan Tergugat I melalui Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020, Sertipikat Hak Tanggungan yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor 0067/2022 tanggal 1 Maret 2022 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 363/2021 tanggal 2 Agustus 2021, dengan demikian objek sengketa *a quo* merupakan barang jaminan utang kepada Tergugat I yang dibebani Hak Tanggungan. Tergugat I telah memberikan peringatan kepada Penggugat melalui Surat Peringatan I tanggal 28 Maret 2023, Surat Peringatan II tanggal 11 April 2023 dan Surat Peringatan III tanggal 24 Agustus 2023, serta Surat Pemberitahuan tanggal 21 September 2023 sebagai Pemberitahuan Terakhir Penyelesaian Pembiayaan agar segera menyelesaikan kewajibannya sebagai debitur namun tetap tidak diselesaikan. Lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Lhokseumawe terhadap objek sengketa *a quo* didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku serta melengkapi dokumen persyaratan lelang yang lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;

Menimbang, bahwa dari gugatan para Penggugat, jawaban Tergugat I dan jawaban Tergugat II, yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah:

- Apakah tindakan Tergugat I yang mengabaikan adanya itikad baik para Penggugat yang melanjutkan pembayaran cicilan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020, merupakan perbuatan melawan hukum atau tidak;

Halaman 92 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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

- Apakah tindakan Tergugat I yang tidak memberikan restrukturisasi atas Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020, merupakan perbuatan melawan hukum atau tidak;
- Apakah perbuatan Tergugat II yang melaksanakan lelang atas permohonan Tergugat I terhadap barang jaminan berupa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 505, merupakan perbuatan melawan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg. *jo.* Pasal 1865 KUHPerdara, para Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan para Tergugat diwajibkan untuk membuktikan bantahannya;

Menimbang, bahwa para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya telah mengajukan bukti surat P.1 sampai dengan P.10 serta 1 (satu) orang saksi dan 1 (satu) orang ahli;

Menimbang, bahwa bukti P.1 dan P.2 (fotokopi Kartu Tanda Penduduk), merupakan akta otentik, telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 285 RBg. *juncto* Pasal 1870 KUHPerdara, membuktikan identitas para Penggugat beragama Islam, tinggal di Gampong xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx xxxx xxxxx;

Menimbang, bahwa bukti P.3 (fotokopi Rekening Koran Tabungan Easy Wadiah Nomor 7227623084, atas nama PENGUGAT 1/ Penggugat I Periode 23 Februari 2023-13 Maret 2024), merupakan hasil cetak/ *print out* dari dokumen elektronik, tidak dapat dicocokkan dengan dokumen elektronik aslinya namun para Tergugat tidak keberatan/ disetujui dan telah bermeterai cukup dengan nazegele, serta dapat dijamin keotentikan, keutuhan dan ketersediannya, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil alat bukti elektronik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian sesuai Pasal 5 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008, dikuatkan dengan bukti T.I-13, membuktikan bahwa Penggugat I telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I pada tanggal 28 Februari 2023, 17 April 2023, 30 Mei 2023,

Halaman 93 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30 Juni 2023, 2 Agustus 2023 dan 29 September 2023 melalui Tabungan Easy Wadiah Nomor Rekening 7227623084 milik Penggugat I;

Menimbang, bahwa bukti P.4 (fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan), merupakan akta otentik, telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 285 RBg. *juncto* Pasal 1870 KUHPdata, membuktikan bahwa Tergugat I telah mengajukan lelang objek jaminan melalui Tergugat II dan memberitahukan kepada Penggugat I bahwa lelang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 21 November 2023 disertai dengan permintaan untuk pengosongan objek kepada Penggugat I;

Menimbang, bahwa bukti P.5 (fotokopi dari fotokopi Kertas Kerja Hasil Survey Ulang Stimulus Restrukturisasi Pembiayaan PT. BPRS Rahmah Hijrah Agung), P.6 (fotokopi dari fotokopi Kertas Kerja Hasil Survey Ulang Stimulus Restrukturisasi Pembiayaan PT. BPRS Rahmah Hijrah Agung) dan P.7 (fotokopi dari fotokopi Adendum II atas Akad Murabahah antara Penggugat I dengan Direktur Utama PT BPRS Rahmah Hijrah Agung), merupakan akta di bawah tangan, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, namun para Tergugat tidak keberatan/ disetujui dan telah bermeterai cukup dengan nazegele, sehingga telah memenuhi syarat formil, isinya menerangkan tentang survey usaha warung makan dan minuman milik Penggugat I yang mengalami penurunan omset secara drastis, kemudian café dan resto tersebut mulai aktif kembali tetapi pendapatan menurun sehingga diberikan restrukturisasi kepada Penggugat I oleh BPRS Rahmah Hijrah Agung, bukti-bukti tersebut tidak relevan dengan dalil yang harus dibuktikan oleh para Penggugat dalam perkara *a quo* yaitu terkait usaha toko elektronik sebagaimana didalilkan semula dalam posita angka 1, 6 dan 9 surat gugatan para Penggugat, oleh karenanya bukti P.5, P.6 dan P.7 tersebut tidak memenuhi syarat materiil dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti P.8 (Hasil cetak/ *print out* Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak

Halaman 94 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyebaran *Coronavirus Disease 2019*), merupakan hasil cetak/ *print out* dari dokumen elektronik, cocokkan dengan dokumen elektronik aslinya dan telah bermeterai cukup dengan nazegele, serta dapat dijamin keotentikan, keutuhan dan ketersediannya, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil alat bukti elektronik sesuai Pasal 5 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008, akan tetapi keberadaannya sebagai aturan yang sudah diketahui secara umum yang tidak perlu dijadikan sebagai alat bukti, meskipun dapat dijadikan pertimbangan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa bukti P.9 (hasil cetak/ *print out* Frequently Asked Questions Restrukturisasi Kredit/ Pembiayaan terkait dampak Covid-19), merupakan hasil cetak/ *print out* dari dokumen elektronik, cocok dengan dokumen elektronik aslinya dan telah bermeterai cukup dengan nazegele, serta dapat dijamin keotentikan, keutuhan dan ketersediannya, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil alat bukti elektronik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian sesuai Pasal 5 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008, akan tetapi keberadaannya sebagai aturan yang sudah diketahui secara umum yang tidak perlu dijadikan sebagai alat bukti, meskipun dapat dijadikan pertimbangan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa bukti P.10 (fotokopi Rekening Koran Tabungan Easy Mudharabah Nomor 7908230005, atas nama PENGUGAT 1/ Penggugat I Periode 01 Januari 2024-19 Juni 2024), merupakan hasil cetak/ *print out* dari dokumen elektronik, tidak dapat dicocokkan dengan dokumen elektronik aslinya namun para Tergugat tidak keberatan/ disetujui dan telah bermeterai cukup dengan nazegele, serta dapat dijamin keotentikan, keutuhan dan ketersediannya, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil alat bukti elektronik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian sesuai Pasal 5 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008, membuktikan bahwa dalam Tabungan Easy Mudharabah Nomor 7908230005, dalam periode tanggal 01 Januari 2024 sampai dengan tanggal 19 Juni 2024, Penggugat I memiliki perputaran keuangan yang stabil;

Menimbang, bahwa saksi para Penggugat sudah dewasa dan sudah disumpah sehingga telah memenuhi syarat formil sesuai Pasal 172 dan Pasal

Halaman 95 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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

175 RBg., dan keterangan saksi sepanjang yang dipertimbangkan dalam putusan ini adalah fakta yang dilihat/ didengar sendiri dan relevan dengan dalil yang harus dibuktikan oleh para Penggugat, serta sesuai dengan bukti P.10, sehingga telah memenuhi syarat materiil sesuai Pasal 308 dan 309 RBg., membuktikan bahwa sejak periode bulan Januari sampai dengan bulan Juni 2024, keuangan Penggugat I dari usaha elektronik telah membaik;

Menimbang, bahwa ahli para Penggugat sudah dewasa dan sudah disumpah sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai ahli sesuai Pasal 172 jo. Pasal 175 dan 181 RBg., yang pendapatnya akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan bantahannya telah mengajukan bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-14;

Menimbang, bahwa bukti T.I-1 (fotokopi Surat Permohonan Perpanjangan Fasilitas di BRI), merupakan akta di bawah tangan, telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya serta diakui oleh para Penggugat, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 286 jo 289 RBg. *juncto* Pasal 1874 jo 1876 KUHPdata, membuktikan bahwa para Penggugat telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti T.I-2 (fotokopi Persetujuan Prinsip Pembiayaan/ SP3), merupakan akta di bawah tangan karena tidak ditandatangani oleh salah satu pembuatnya, telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya serta diakui oleh para Penggugat, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 286 jo 289 RBg. *juncto* Pasal 1874 jo 1876 KUHPdata, membuktikan bahwa permohonan para Penggugat telah mendapatkan persetujuan dari Tergugat I untuk memberikan fasilitas pembiayaan untuk modal kerja perdagangan barang-barang elektronik;

Menimbang, bahwa bukti T.I-3 (fotokopi Salinan Akad Pembiayaan Musyarakah), merupakan akta otentik, telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil, oleh

Halaman 96 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 285 RBg. *juncto* Pasal 1870 KUHPerdara, membuktikan bahwa setelah Tergugat I memberikan persetujuan atas fasilitas pembiayaan kepada para Penggugat, para Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk dan telah menuangkan kesepakatan fasilitas pembiayaan ke dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 dengan jangka waktu pembiayaan selama 12 (dua belas) bulan atau sampai dengan tanggal 8 Juni 2021;

Menimbang, bahwa bukti T.I-4 (fotokopi Sertifikat Hak Milik, Nomor 505) dan T.I-5 (fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 363/2021), merupakan akta otentik, telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 285 RBg. *juncto* Pasal 1870 KUHPerdara, membuktikan bahwa untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/ pelunasan pembiayaan tepat pada waktunya para Penggugat selaku nasabah menyerahkan agunan berupa sebidang tanah seluas 387 m² kepada Tergugat I sebagaimana yang tercantum dalam SHM Nomor 505 dan dilakukan pengikatan jaminan dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam APHT Nomor 363/2021;

Menimbang, bahwa bukti T.I-6 (fotokopi dari hasil cetak/ *print out* Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00067/2022), merupakan hasil cetak/ *print out* dari dokumen elektronik, telah bermeterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan dokumen elektronik aslinya, namun tidak dibantah oleh para Penggugat serta dapat dijamin keotentikan, keutuhan dan ketersediannya, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil alat bukti elektronik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian sesuai Pasal 5 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008, membuktikan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 363/2021, tanggal 2 Agustus 2021, telah didaftarkan di Kantor Pertanahan xxxxxxxx xxxx xxxxx melalui Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00067/2022 dan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama;

Menimbang, bahwa bukti T.I-7 (fotokopi Surat Peringatan I), T.I-8 (fotokopi Surat Peringatan II) dan T.I-9 (fotokopi Surat Peringatan III),

Halaman 97 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan akta otentik, telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 285 RBg. *juncto* Pasal 1870 KUHPdata, membuktikan bahwa para Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya, sehingga Tergugat I menerbitkan Surat Peringatan hingga 3 (tiga) kali, yaitu pada tanggal 28 Maret 2023, tanggal 11 April 2023 dan tanggal 24 Agustus 2023, isinya mengenai adanya tunggakan yang belum diselesaikan oleh para Penggugat, terpenuhinya unsur cidera janji/wanprestasi sebagaimana tertuang dalam akad pembiayaan, hak Tergugat I untuk melakukan eksekusi agunan pembiayaan dan permintaan agar para Penggugat segera melunasi tunggakan kewajiban kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti T.I-10 (fotokopi Surat Pemberitahuan Terakhir Penyelesaian Pembiayaan), merupakan akta otentik, telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 285 RBg. *juncto* Pasal 1870 KUHPdata, membuktikan bahwa Tergugat I juga menyampaikan pemberitahuan terakhir terkait penyelesaian pembiayaan dan undangan kepada Penggugat I untuk membicarakan penyelesaian tunggakan kewajiban pada hari Senin tanggal 2 Oktober 2023, serta peluang Tergugat I untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui Tergugat II apabila tetap belum ada langkah penyelesaian kewajiban oleh para Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti T.I-11 (fotokopi Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Secara E-Auction dan Penerbitan Pengantar SKPT/SKT), merupakan akta otentik, telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 285 RBg. *juncto* Pasal 1870 KUHPdata, membuktikan bahwa Tergugat I telah menyampaikan permohonan lelang kepada Tergugat II pada tanggal 27 September 2023 atas asset para Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 505, tanggal 29 Maret 2010/ Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor

Halaman 98 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

363/2021, tanggal 2 Agustus 2021/ Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00067/2022;

Menimbang, bahwa bukti T.I-12 (fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang), merupakan hasil cetak/ *print out* dari dokumen elektronik, telah bermeterai cukup dan cocok dengan dokumen elektronik aslinya serta dapat dijamin keotentikan, keutuhan dan ketersediannya, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil alat bukti elektronik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian sesuai Pasal 5 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008, membuktikan bahwa setelah Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II atas asset para Penggugat yang dijamin kepada Tergugat I, lalu Tergugat II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang eksekusi atas SHT Nomor 00067/2022 yang dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 21 November 2023;

Menimbang, bahwa bukti T.I-13 (fotokopi Perincian Sisa Kewajiban Yang Harus Dibayarkan), merupakan hasil cetak/ *print out* dari dokumen elektronik, telah bermeterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan dokumen elektronik aslinya, namun tidak dibantah oleh para Penggugat serta dapat dijamin keotentikan, keutuhan dan ketersediannya, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil alat bukti elektronik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian sesuai Pasal 5 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008, membuktikan bahwa sisa kewajiban yang harus dibayarkan oleh para Penggugat kepada Tergugat I per tanggal 11 Juli 2024 adalah sebesar Rp839.481.296,13 dengan perincian tunggakan pokok sebesar Rp782.000.000,00 dan tunggakan margin sebesar Rp57.481.296,13;

Menimbang, bahwa bukti T.I-14 (fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan), bukti ini telah diajukan oleh para Penggugat dengan tanda bukti P.4 dan telah dipertimbangkan sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan bantahannya telah mengajukan bukti surat T.II-3 sampai dengan T.II-11;

Halaman 99 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa T.II-3 (fotokopi Salinan Akad Pembiayaan Musyarakah), bukti ini telah diajukan oleh Tergugat I dengan tanda bukti T.I-3 dan telah dipertimbangkan sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa T.II-4a (fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00067/2022), bukti ini telah diajukan oleh Tergugat I dengan tanda bukti T.I-6 dan telah dipertimbangkan sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa T.II-4b (fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 363/2021), bukti ini telah diajukan oleh Tergugat I dengan tanda bukti T.I-5 dan telah dipertimbangkan sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa T.II-5a (fotokopi Surat Peringatan I), bukti ini telah diajukan oleh Tergugat I dengan tanda bukti T.I-7 dan telah dipertimbangkan sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa T.II-5b (fotokopi Surat Peringatan II), bukti ini telah diajukan oleh Tergugat I dengan tanda bukti T.I-8 dan telah dipertimbangkan sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa T.II-5c (fotokopi Surat Peringatan III), bukti ini telah diajukan oleh Tergugat I dengan tanda bukti T.I-9 dan telah dipertimbangkan sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa T.II-5d (fotokopi Surat Pemberitahuan Terakhir Penyelesaian Pembiayaan), merupakan akta otentik, telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 285 RBg. *juncto* Pasal 1870 KUHPdata, membuktikan bahwa Tergugat I menyampaikan pemberitahuan terakhir terkait penyelesaian pembiayaan, undangan untuk membicarakan penyelesaian tunggakan kewajiban pada hari Jum'at tanggal 22 September 2023, serta peluang Tergugat I untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui Tergugat II apabila tetap belum ada langkah penyelesaian kewajiban oleh para Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti T.II-6 (fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), merupakan hasil cetak/ *print out* dari dokumen elektronik, telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya serta dapat dijamin keotentikan,

Halaman 100 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keutuhan dan ketersediannya, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil alat bukti elektronik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian sesuai Pasal 5 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008, membuktikan bahwa terhadap objek sengketa berupa sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya Sertipikat Hak Milik Nomor 505/ xxxxx xxxxxxxxxxxx dengan luas 387m² atas nama PENGGUGAT 2 yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxx xxxxx, Provinsi xxxx yang telah dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama oleh Tergugat I, atas permohonan Tergugat II telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) pada tanggal 7 November 2023 oleh Kantor Pertanahan xxxxxxxxxxxx xxxx xxxxx untuk keperluan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa T.II-7 (fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang), bukti ini telah diajukan oleh Tergugat I dengan tanda bukti T.I-12 dan telah dipertimbangkan sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa T.II-8 (fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan), bukti ini telah diajukan oleh para Penggugat dengan tanda bukti P.4 dan Tergugat I dengan tanda bukti T.I-14, yang telah dipertimbangkan sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa bukti T.II-9a (fotokopi Surat Pengumuman Lelang Pertama) dan T.II-9b (fotokopi Surat Pengumuman Lelang Kedua), merupakan akta di bawah tangan karena tidak ditandatangani oleh pembuatnya, telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya serta diakui oleh para Pengggugat, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 286 jo 289 RBg. *juncto* Pasal 1874 jo 1876 KUHPerdara, membuktikan bahwa terhadap jadwal lelang atas objek jaminan tersebut, Tergugat I sebagai Penjual telah mengumumkan pengumuman lelang melalui pengumuman tempel/ selebaran tanggal 23 Oktober 2023 sebagai Pengumuman lelang Pertama dan pengumuman lelang melalui Surat Kabar Harian (Koran) "Rakyat xxxx" yang terbit pada tanggal 7 November 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;

Menimbang, bahwa T.II-10 (fotokopi Risalah Lelang), merupakan akta otentik, telah bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, sehingga telah

Halaman 101 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi syarat formil dan materiil, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 285 RBg. *juncto* Pasal 1870 KUHPerdara, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan tersebut telah dilakukan Tergugat II pada tanggal 21 November 2023 sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan dimuat dalam minuta risalah lelang, namun tidak ada yang mengajukan penawaran

Menimbang, bahwa bukti T.II-11 (Hasil cetak/ *print out* Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang), merupakan hasil cetak/ *print out* dari dokumen elektronik, dicocokkan dengan dokumen elektronik aslinya yang ternyata sesuai dan telah bermeterai cukup dengan nazegele, serta dapat dijamin keotentikan, keutuhan dan ketersediannya, sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil alat bukti elektronik sesuai Pasal 5 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008, akan tetapi keberadaannya sebagai aturan yang sudah diketahui secara umum yang tidak perlu dijadikan sebagai alat bukti, meskipun dapat dijadikan pertimbangan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan analisis bukti-bukti di atas ditemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa para Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan fasilitas pembiayaan kepada Tergugat I dan secara prinsip disetujui oleh Tergugat I dengan total pembiayaan sejumlah Rp817.000.000,00 (delapan ratus tujuh belas juta rupiah) yang akan digunakan untuk modal kerja perdagangan barang-barang elektronik dengan nisbah bagi hasil yang telah disepakati. Para Penggugat dan Tergugat I menuangkan perjanjian pemberian fasilitas pembiayaan tersebut dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35, tanggal 8 Juni 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Nyak Ratna Sari, S.H., M.Kn. dengan jangka waktu pembiayaan selama 12 (dua belas) bulan atau sampai dengan tanggal 8 Juni 2021;
2. Bahwa, untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/ pelunasan pembiayaan tepat pada waktunya, para Penggugat menyerahkan agunan berupa sebidang tanah seluas tiga ratus delapan puluh tujuh meter

Halaman 102 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi (387 m²) berserta bangunan di atasnya kepada Tergugat I sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 505 dan dilakukan pengikatan jaminan dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 363/2021 yang telah didaftarkan di Kantor Pertanahan xxxxxxxxxx xxxx xxxxx melalui Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 00067 dengan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama;

3. Bahwa, setelah menerima fasilitas pembiayaan sesuai Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35, tanggal 8 Juni 2020, para Penggugat tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I sepanjang tahun 2020, namun Penggugat I melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat I pada tanggal 28 Februari 2023, 17 April 2023, 30 Mei 2023, 30 Juni 2023, 2 Agustus 2023 dan 29 September 2023 melalui Tabungan Easy Wadiah Nomor Rekening 7227623084 milik Penggugat I;

4. Bahwa, karena para Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya, Tergugat I menerbitkan Surat Peringatan hingga 3 (tiga) kali, yaitu pada tanggal 28 Maret 2023, tanggal 11 April 2023 dan tanggal 24 Agustus 2023, isinya mengenai adanya tunggakan yang belum diselesaikan oleh para Penggugat, pernyataan terpenuhinya unsur cidera janji/ wanprestasi sebagaimana tertuang dalam akad pembiayaan, penegasan hak Tergugat I untuk melakukan eksekusi agunan pembiayaan dan permintaan agar para Penggugat segera melunasi tunggakan kewajiban kepada Tergugat I;

5. Bahwa, Tergugat I juga telah menyampaikan pemberitahuan terakhir terkait penyelesaian pembiayaan dan undangan kepada Penggugat I untuk membicarakan penyelesaian tunggakan kewajiban pada hari Jum'at tanggal 22 September 2023 dan hari Senin tanggal 2 Oktober 2023, serta peluang Tergugat I untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui Tergugat II apabila tetap belum ada langkah penyelesaian kewajiban oleh para Penggugat kepada Tergugat I;

Halaman 103 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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)



6. Bahwa, Tergugat I telah menyampaikan permohonan lelang kepada Tergugat II pada tanggal 27 September 2023 atas asset para Penggugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 505, tanggal 29 Maret 2010/ Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 363/2021, tanggal 2 Agustus 2021/ Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00067/2022;
7. Bahwa, terhadap objek sengketa berupa sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya Sertipikat Hak Milik Nomor 505/ xxxxx xxxxxxxxxxxx dengan luas 387m² atas nama PENGGUGAT 2 yang terletak di Desa xxxxx xxxxxxxxxxxx, Kecamatan xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx xxx xxxxx, Provinsi xxxx yang telah dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama oleh Tergugat I, atas permohonan Tergugat II telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) pada tanggal 7 November 2023 oleh Kantor Pertanahan xxxxxxxxxxx xxx xxxxx untuk keperluan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
8. Bahwa, setelah Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II atas asset para Penggugat dan terbitnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), lalu Tergugat II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang eksekusi atas SHT Nomor 00067/2022 yang dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 21 November 2023;
9. Bahwa, Tergugat I telah memberitahukan jadwal lelang kepada para Penggugat disertai dengan permintaan untuk pengosongan objek jaminan;
10. Bahwa, terhadap jadwal lelang atas objek jaminan tersebut, Tergugat I sebagai Penjual telah mengumumkan pengumuman lelang melalui pengumuman tempel/ selebaran tanggal 23 Oktober 2023 sebagai Pengumuman lelang Pertama dan pengumuman lelang melalui Surat Kabar Harian (Koran) "Rakyat xxxx" yang terbit pada tanggal 7 November 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;
11. Bahwa, pelaksanaan lelang hak tanggungan tersebut telah dilakukan Tergugat II pada tanggal 21 November 2023 sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan dimuat dalam minuta risalah lelang, namun tidak ada yang mengajukan penawaran;

Halaman 104 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



12. Bahwa sejak periode bulan Januari sampai dengan bulan Juni 2024, keuangan Penggugat I dari usaha elektronik telah membaik;

Menimbang, bahwa ketentuan perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi *"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."* Berdasarkan Pasal 1365 dan 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), unsur-unsur perbuatan melawan hukum meliputi: a) adanya kesalahan, b) perbuatan tersebut melawan hukum, c) adanya kerugian dan d) adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian. Secara sederhana, seseorang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum harus memenuhi 2 (dua) unsur yang melekat secara kumulatif, yang saling bertautan dan tidak dapat dipisah-pisah, yaitu: *pertama*, adanya kesalahan pelaku, baik karena bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan atau bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, *kedua*, adanya kerugian sebagai akibat langsung dari kesalahan tersebut, baik berupa kerugian yang nyata-nyata diderita maupun keuntungan yang seharusnya diperoleh. Berdasarkan pertimbangan hukum inilah, Majelis Hakim akan menguji apakah benar pihak Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

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

Menimbang, bahwa perihal petitum tentang perbuatan Tergugat I yang mengabaikan adanya itikad baik para Penggugat yang melanjutkan pembayaran cicilan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020 merupakan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan fakta bahwa para Penggugat dengan Tergugat I telah terikat dalam dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35, tanggal 8 Juni 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Nyak Ratna Sari, S.H., M.Kn. dengan jangka waktu pembiayaan selama 12 (dua belas) bulan atau

Halaman 105 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan tanggal 8 Juni 2021. Setelah menerima fasilitas pembiayaan, para Penggugat tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I sepanjang tahun 2020, namun Penggugat I baru melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat I pada tanggal 28 Februari 2023, 17 April 2023, 30 Mei 2023, 30 Juni 2023, 2 Agustus 2023 dan 29 September 2023 melalui Tabungan Easy Wadiah Nomor Rekening 7227623084 milik Penggugat I. Pembayaran angsuran tersebut belum memenuhi kewajiban Penggugat I sebagaimana tertuang dalam akad, sehingga Tergugat I menerbitkan Surat Peringatan hingga 3 (tiga) kali dan pemberitahuan terakhir terkait penyelesaian pembiayaan, hingga akhirnya Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II;

- Bahwa tindakan Tergugat I yang mengajukan permohonan eksekusi lelang sehingga dianggap mengabaikan itikad baik para Penggugat yang melanjutkan pembayaran cicilan, menurut Majelis Hakim tidak memenuhi unsur kesalahan karena dilakukan atas dasar perikatan/ akad yang terjadi antara para Penggugat dengan Tergugat I dimana telah disepakati termasuk namun tidak terbatas pada jangka waktu pembiayaan. Perbuatan tersebut tidak pula menimbulkan kerugian bagi nyata bagi para Penggugat maupun kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Sebaliknya sesuai akad tersebut, tindakan Tergugat I tersebut justru dilakukan untuk menutupi kerugian Tergugat I karena tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran angsuran oleh para Penggugat serta tidak tercapainya keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka petitum Penggugat tentang perbuatan Tergugat I yang mengabaikan adanya itikad baik para Penggugat yang melanjutkan pembayaran cicilan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020 merupakan perbuatan melawan hukum, harus ditolak;

Menimbang, bahwa perihal petitum tentang perbuatan Tergugat I yang tidak memberikan Restrukturisasi Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020 merupakan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 106 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai dalil para Penggugat dalam posita angka 1 dan bukti T.I-3/ T.II-3 (Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35, tanggal 8 Juni 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Nyak Ratna Sari, S.H., M.Kn.), pembiayaan oleh Tergugat I kepada para Penggugat adalah untuk modal kerja usaha perdagangan barang-barang elektronik, yang menurut para Penggugat telah terkena dampak Pandemi Covid-19 sehingga usaha elektronik tersebut mengalami penurunan omset, namun dalam pembuktiannya para Penggugat justeru mengajukan tentang kondisi usaha warung makan (café dan resto) yang merupakan usaha para Penggugat berdasarkan Akad Murabahah antara Penggugat I dengan Direktur Utama PT BPRS Rahmah Hijrah Agung, yang mengalami penurunan omset akibat Pandemi Covid-19. Mungkin maksud para Penggugat adalah sebagai pembandingan terhadap tindakan yang berbeda dari Tergugat I dengan PT BPRS Rahmah Hijrah Agung terhadap pembiayaan kepada para Penggugat, namun hal tersebut menurut Majelis Hakim tidak dapat dijadikan ukuran dalam menentukan suatu fakta dalam persidangan, karenanya kondisi usaha warung makan (café dan resto) tidak sepatutnya digunakan sebagai kondisi serupa terhadap usaha perdagangan barang-barang elektronik;
- Bahwa dalam posita angka 8 dan 11 posita, para Penggugat mendalilkan telah meminta keringanan dan kelonggaran kepada Tergugat I, namun tidak ternyata diberengi dengan permohonan secara tertulis, sehingga menurut Majelis Hakim sangat wajar Tergugat I tidak menindaklanjuti permintaan keringanan dan kelonggaran tersebut melalui mekanisme restrukturisasi. Terlebih lagi para Penggugat meminta keringanan dan kelonggaran setelah didatangi oleh Tergugat I, bukan inisiatif para Penggugat karena tidak mampu membayar kewajibannya kepada Tergugat I;
- Bahwa restrukturisasi bukan merupakan kewajiban bagi bank/ lembaga keuangan, *in casu* Tergugat I, melainkan opsi yang dapat diambil dalam menyelesaikan kredit/ pembiayaan yang bermasalah. Dalam konteks penanganan dampak Covid-19 pun, penerapan restrukturisasi masih merupakan opsi yang dianjurkan untuk ditempuh oleh bank/ lembaga keuangan, sebagaimana ketentuan Pasal 2 Peraturan Otoritas Jasa

Halaman 107 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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

Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019, yang menyatakan Bank dapat menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi, meliputi penetapan kualitas aset dan restrukturisasi kredit atau pembiayaan. Pelaksanaan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi tersebut harus tetap memperhatikan penerapan manajemen risiko dan berlaku hanya sampai dengan tanggal 31 Maret 2021;

- Bahwa meskipun pihak bank, *in casu* Tergugat I dapat menawarkan restrukturisasi kepada para Penggugat, namun sikap Tergugat I yang ternyata tidak menawarkan restrukturisasi dalam menyikapi permintaan keringanan dan kelonggaran dari para Penggugat tersebut, menurut Majelis Hakim merupakan penerapan terhadap ketentuan Pasal 54 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syaria'ah dan Unit Usaha Syaria'ah, yang menyatakan "restrukturisasi pembiayaan wajib memenuhi prinsip kehati-hatian dan prinsip syaria'ah". Pasal 55 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tersebut juga menyatakan "Restrukturisasi Pembiayaan hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut: a) nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar; dan b) nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi. Oleh karenanya, diberikan atau tidaknya restrukturisasi merupakan kewenangan bank, *in casu* Tergugat I, sehingga Tergugat I tidak dapat disalahkan bila tidak memberikan restrukturisasi;

- Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dalam perkara *a quo* tidak ada kesalahan Tergugat I yang sifatnya bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, hak subjektif para Penggugat, kesusilaan atau pun dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Oleh karenanya tidak dapat dibebani kerugian atas tindakan Tergugat I yang tidak memberikan restrukturisasi atas Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020;

Halaman 108 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka petitum Penggugat tentang perbuatan Tergugat I yang tidak memberikan restrukturisasi atas Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35 tanggal 8 Juni 2020 merupakan perbuatan melawan hukum, harus ditolak;

Menimbang, bahwa perihal petitum tentang perbuatan Tergugat II yang melakukan lelang objek jaminan sebidang tanah dan bangunan seluas 387 M2 yang terletak di Desa Uteun Geulinggan, Kecamatan xxxxxxxx, xxxxxxxx xxxx xxxxx, atas nama PENGGUGAT 2 sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 505 merupakan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan fakta para Penggugat dengan Tergugat I telah terikat dalam dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35, tanggal 8 Juni 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Nyak Ratna Sari, S.H., M.Kn. Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/ pelunasan pembiayaan tepat pada waktunya, para Penggugat menyerahkan agunan berupa sebidang tanah seluas tiga ratus delapan puluh tujuh meter persegi (387 m²) berserta bangunan di atasnya kepada Tergugat I sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 505 dan dilakukan pengikatan jaminan dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 363/2021 yang telah didaftarkan di Kantor Pertanahan xxxxxxxx xxxx xxxxx melalui Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 00067 dengan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama;
- Bahwa setelah menerima fasilitas pembiayaan sesuai Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 35, tanggal 8 Juni 2020, para Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya dengan jangka waktu pembiayaan selama 12 (dua belas) bulan atau sampai dengan tanggal 8 Juni 2021, sehingga Tergugat I menerbitkan Surat Peringatan, yaitu pada tanggal 28 Maret 2023, tanggal 11 April 2023 dan tanggal 24 Agustus 2023 serta menyampaikan pemberitahuan terakhir terkait penyelesaian pembiayaan dan undangan kepada Pengggugat I untuk membicarakan penyelesaian tunggakan kewajiban pada hari Jum'at tanggal 22 September 2023 dan hari

Halaman 109 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk

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)



Senin tanggal 2 Oktober 2023, termasuk peluang Tergugat I untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui Tergugat II apabila tetap belum ada langkah penyelesaian kewajiban oleh para Penggugat kepada Tergugat I. Oleh karenanya kondisi tersebut telah memenuhi maksud Pasal 1238 KUHPerdara;

- Bahwa Tergugat I telah menyampaikan permohonan lelang kepada Tergugat II pada tanggal 27 September 2023 atas Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 363/2021, tanggal 2 Agustus 2021/ Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00067/2022. Lalu atas permohonan Tergugat II, Kantor Pertanahan xxxxxxxxxx xxxx xxxxx telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) pada tanggal 7 November 2023 untuk keperluan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Tergugat II kemudian menetapkan jadwal pelaksanaan lelang eksekusi atas SHT Nomor 00067/2022 yang dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 21 November 2023. Tergugat I juga telah memberitahukan jadwal lelang kepada para Penggugat disertai dengan permintaan untuk pengosongan objek jaminan, Terhadap jadwal lelang atas objek jaminan tersebut, Tergugat I sebagai Penjual juga telah mengumumkan pengumuman lelang. Pelaksanaan lelang hak tanggungan tersebut telah dilakukan pada tanggal 21 November 2023 sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan dimuat dalam minuta risalah lelang, namun tidak ada yang mengajukan penawaran;

- Bahwa tindakan Tergugat I yang telah menyampaikan permohonan lelang kepada Tergugat II pada tanggal 27 September 2023 atas Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 363/2021, tanggal 2 Agustus 2021/ Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00067/2022, menurut Majelis Hakim telah sesuai dengan akad yang terjadi antara para Penggugat dengan Tergugat I serta berdasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 363/2021, tanggal 2 Agustus 2021/ Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00067/2022, oleh karenanya telah sesuai dengan maksud Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;

Halaman 110 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pertimbangan di atas, perbuatan Tergugat II yang melakukan lelang atas objek jaminan dalam perkara *a quo*, menurut Majelis Hakim tidak memenuhi unsur kesalahan karena dilakukan atas dasar perikatan/akad yang terjadi antara para Penggugat dengan Tergugat I serta berdasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 363/2021, tanggal 2 Agustus 2021/ Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00067/2022, oleh karenanya telah sesuai dengan maksud Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah serta telah dilaksanakan menurut ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- Bahwa perbuatan tersebut tidak pula menimbulkan kerugian bagi nyata bagi para Penggugat maupun kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Sebaliknya sesuai akad tersebut, perbuatan Tergugat II tersebut justru dilakukan untuk memenuhi permohonan Tergugat I sesuai dengan maksud Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah serta telah dilaksanakan oleh Tergugat II menurut ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka petitum Penggugat tentang perbuatan Tergugat II yang melakukan lelang objek jaminan sebidang tanah dan bangunan seluas 387 M2 yang terletak di Desa Uteun Geulinggan, Kecamatan xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx xxxx xxxxx, atas nama PENGGUGAT 2 sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 505 merupakan perbuatan melawan hukum, harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya petitum mengenai perbuatan melawan hukum yang mejadi pokok dalam gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka tuntutan lain yang berhubungan dengan itu dan dimintakan Penggugat dalam petitum gugatannya, patut ditolak;

Halaman 111 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat ditolak, berdasarkan Pasal 192 ayat (1) R.Bg, maka para Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat, semua pasal dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum syar'i yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya;
2. Membebankan kepada para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp316.000,00 (tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 13 Agustus 2024 Masehi bertepatan dengan tanggal 8 Shafar 1446 Hijriah, oleh Zulfikri, S.H.I., M.H. sebagai Ketua Majelis, Ranie Sayulina, S.H.I., S.K.H., M.H. dan Riki Dermawan, S.H.I., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum serta disampaikan kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis tanggal 29 Agustus 2024 Masehi bertepatan dengan tanggal 25 Shafar 1446 Hijriah oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Fauzan, S.H.,M.H sebagai Panitera serta dihadiri oleh Para Penggugat/ Kuasanya, Tergugat I/ Kuasanya dan Tergugat II/ Kuasanya secara elektronik;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Ranie Sayulina, S.H.I., S.K.H., M.H.

Zulfikri, S.H.I., M.H.

Hakim Anggota,

Halaman 112 dari 113 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2024/MS.Lsk



ttd

Riki Dermawan, S.H.I., M.H.

Panitera,

ttd

Fauzan, S.H.,M.H

Perincian biaya :

1. PNB	
a. Pendaftaran	: Rp 30.000,00
b. Panggilan Pertama	: Rp 30.000,00
c. Redaksi	: Rp 10.000,00
2. Proses	: Rp 60.000,00
3. Panggilan	: Rp 176.000,00
4. Meterai	: Rp 10.000,00
Jumlah	: Rp 316.000,00

(tiga ratus enam belas ribu rupiah)