



PUTUSAN

Nomor 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Kudus yang memeriksa dan mengadili perkara perdata agama pada tingkat pertama dalam sidang majelis telah menjatuhkan putusan dalam perkara ekonomi syariah antara :

Penggugat I, NIK xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Tempat Tanggal Lahir Kudus, 20-01-1974, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Desa Kabupaten Kudus, sebagai **Penggugat I**;

Penggugat II, NIK xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Tempat tanggal lahir Kudus, 14-01-1981, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Desa , Kabupaten Kudus, sebagai **Penggugat II**;
dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa kepada: advokat;
Selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II disebut sebagai para Penggugat;

Melawan

Tergugat I, Pekerjaan Dokter, Alamat Desa Kabupaten Kudus, sebagai **Tergugat I** dalam hal ini memberikan kuasa kepada: advokat;

Tergugat II, Alamat Kota Semarang, Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Tergugat II**;

Tergugat III, Tempat Tanggal Lahir Kebumen, 25-12-1970, NIK : xxxxxxxxxxxx, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat dahulu di Kabupaten Kebumen, sekarang tidak diketahui alamatnya dengan jelas dan pasti di seluruh Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai **Tergugat III**;

Tergugat IV, Tempat Tanggal Lahir, Kebumen, 15-05-1975, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat J Kebumen, sebagai **Tergugat IV**.

Tergugat V Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) beralamat di , Kota Semarang, sebagai **Tergugat V**;

Hal. 1 dari 56 hal. Putusan No. 1317/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat I Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) beralamat di Kabupaten Kudus, Jawa Tengah 59318, sebagai **Turut Tergugat I** dalam hal ini memberikan kuasa kepada: advokat;

Turut Tergugat II Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) beralamat di Kabupaten Kudus, Jawa Tengah 59318, sebagai **Turut Tergugat II** yang dihadiri oleh karyawan notaris atas nama karyawan Notaris berdasarkan surat kuasa dan surat tugas tanggal 10 Januari 2022 yang terdaftar di register kuasa kepaniteraan Pengadilan Agama Kudus

Pemerintah Negara Republik Indonesia Cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berkedudukan di Jakarta, Cq. **Kantor Wilayah (Kanwil) Badan Pertanahan Nasional R.I. Provinsi Jawa Tengah** berkedudukan di Semarang, Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, beralamat di Kabupaten Kudus, Jawa Tengah 59319, sebagai **Turut Tergugat III** dalam hal ini memberikan kuasa kepada: seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa berdasarkan Surat Kuasa Nomor : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx yang telah didaftarkan deregister kuasa Kepaniteraan Pengadilan Agama Kudus Nomor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx tanggal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Para Penggugat dan beberapa Tergugat dan Turut Tergugat serta memeriksa bukti-bukti di muka sidang;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat berdasarkan surat gugatannya tertanggal 28 Oktober 2022 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kudus Nomor 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds tanggal 31 Oktober 2022 telah mengajukan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah sepasang suami-istri sah dan selama dalam perkawinan Para Penggugat telah membeli sebidang tanah pertanian

Hal. 2 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : xxxxxxxxxx dari C No xxxxx, Persil xxxxxx, Klas S III, seluas 1.846 M², atas nama: Penggugat I (Pergugat I), di Kabupaten Kudus dengan batas-batas :

Sebelah utara : xxxx
Sebelah Timur : xxx
Sebelah selatan : Tergugat I.
Sebelah barat : Saluran Irigasi

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Objek Sengketa;

2. Bahwa sebidang tanah pertanian dengan Sertipikat (SHM) Nomor : xxxxxxxx, dari C No xxxx, Persil xxx, Klas S III, seluas 1.846 M², semula an: Penggugat I (Pergugat I), di Desa x, Kabupaten Kudus, yang pada saat ini objek sengketa telah dibeli oleh sdr. Tergugat I (Tergugat I) melalui proses jual beli lelang;
3. Bahwa peralihan hak atas tanah tersebut diatas dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT (TurutTergugat II);
4. Bahwa awal mula pada tahun 2012 para penggugat sedang kesulitan keuangan untuk modal rencana mau *tebas jagung* kepada para petani disekitar wilayah desa para penggugat kemudian ada seorang teman bernama xxxxxxxxxx (alm) yang merupakan teman baik para penggugat yang mengetahui kalau Para Penggugat sedang kesulitan keuangan selanjutnya xxxxxxxxxxxxxx (alm) menawarkan bantuan kepada para penggugat untuk mencari pinjaman modal oleh karena xxxxxxxxxxxxxx (alm) banyak mempunyai kenalan yang sanggup memberikan pinjaman uang;
5. Bahwa oleh karena para penggugat sangat percaya kepada xxxxxxxxxxxxxx (alm) sehingga atas tawaran bantuan xxxxxx (alm) maka para penggugat bersedia kemudian para penggugat pun dikenalkan dengan teman sdr. xxxxx (alm) yaitu sdr. Tergugat III (Tergugat III) yang sanggup mencari pinjaman uang untuk para penggugat kepada pihak BMT xxxxxxxxxxxxxx (Tergugat II), sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
6. Bahwa setelah Para Penggugat kenal dengan sdr. Tergugat III (Tergugat III) dan sanggup mencari pinjaman hutang untuk modal Para Penggugat di

Hal. 3 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BMT xxxxxxxxxxxx (Tergugat II) sehingga terjadi perjanjian bersyarat antara para penggugat dengan sdr. Tergugat III (Tergugat III);

7. Bahwa perjanjian bersyarat antara Para penggugat dengan sdr. Tergugat III (Tergugat III), yaitu sdr. Tergugat III (Tergugat III) mau menjadi atas nama piutang atau sebagai debitur BMT xxxxxxxxxxxx (Tergugat II) dengan ketentuan mendapatkan imbalan yang pantas, sedangkan pihak Para Penggugat sebagai penjamin atas jaminan hak tanggungan;
8. Bahwa sebetulnya sejak awal Para Penggugat berkeinginan atas nama piutang sebagai debitur di BMT xxxxxxxxxxxx (Tergugat II), adalah atas nama Penggugat I (Penggugat I), namun karena bujuk rayu Tergugat III dengan berbagai alasan sehingga terjadi kesepatan atas nama piutang sdr. Tergugat III (Tergugat III), dan penjamin atas hak tanggungan sertifikat Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : xxxxx, An. Penggugat I milik Para Penggugat;
9. Bahwa pada hari Senin tanggal 24 September 2012 sdr. Tergugat III (Tergugat III) bersama istri bernama sdri. Tergugat IV (Tergugat IV) telah mengadakan perikatan akad Perjanjian Al Murābahah Nomer: xxxxxxxxxxxx, dengan pihak Tergugat II sebagai Tergugat II, sedangkan Para Penggugat sebagai penjamin dalam akad tersebut;
10. Bahwa meskipun formalitas hukum peminjam hutang di Tergugat II adalah sdr. Tergugat III (Tergugat III) bersama istri bernama sdri. Tergugat IV (Tergugat IV), namun yang mempunyai tujuan pinjam hutang adalah Para Penggugat untuk modal tebas jagung dengan memberikan jaminan sertifikat tanah milik Para Penggugat;
11. Bahwa *in casu* perikatan dimaksud sdr. Tergugat III (Tergugat III) bersama istri bernama sdri. Tergugat IV (Tergugat IV) telah menjaminkan kepada Tergugat II (Tergugat II) berupa agunan sebidang tanah pertanian (objek sengketa) dengan SHM Nomor : xxxxx, an: Penggugat I (Pergugat I) dari C No xxx, Persil xxxx, Klas S III, seluas 1.846 M², letak lokasi di Kabupaten Kudus;
12. Bahwa *in casu* perikatan di maksud sdr. Tergugat III (Tergugat III) bersama istri bernama sdri. Tergugat IV (Tergugat IV) mendapatkan realisasi

Hal. 4 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembiayaan murabahah dari Tergugat II (Tergugat II), sebesar Rp 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah), dengan total pengembalian kepada Tergugat II (Tergugat II) sebesar Rp 830.000.000,-. (Delapan ratus tiga puluh juta ribu rupiah), maka harga keuntungan (marjin) Tergugat II (Tergugat II) sebesar Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);

13. Bahwa *in casu* perikatan di maksud sdr. Tergugat III (Tergugat III) bersama istri bernama sdri. Tergugat IV (Tergugat IV) wajib melakukan pelunasan pembiayaan kepada pihak Tergugat II (Tergugat II) secara angsuran/jangka waktu pembayaran 60 (enam puluh) bulan, terhitung sejak 24 september 2012 sampai dengan 24 september 2017;
14. Bahwa untuk terpenuhi pada point 12 dan 13, maka kewajiban sdr. Tergugat III (Tergugat III) bersama istri bernama sdri. Tergugat IV (Tergugat IV) melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp 13.833.400 (tiga belas juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus rupiah) setiap bulannya, waktu mana ditetapkan paling lambat tanggal 24 setiap bulannya dimulai sejak bulan Oktober 2012;
15. Bahwa pada posita point 11 telah diuraikan diatas menemukan fakta dimana ketentuan pada akad perjanjian al murabahah Tergugat II (Tergugat II), mendapatkan keuntungan sebesar 0,66% (selama 60 bulan), berlakunya denda atas kelambatan bayar sebesar 0,25% x angs. x hari keterlambatan Rp. 34.583,- (tiga puluh empat ribu lima ratus delapan puluh tiga rupiah), dan tidak ada kejelasan dalam akad hitungan persen bagi hasil antara Mudhorib dengan Shahibul Maal;
16. Bahwa berdasarkan ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 ayat (2), *"Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur."*;
17. Bahwa dengan merujuk Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 ayat (2), pada posita point 14 dapat dinyatakan tidak memiliki prinsip syariah, tidak jelas/samar-samar (*gharar*), serta keharusan memperhatikan kehalalan,

Hal. 5 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds

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 pada posita point 11 terkait akad perjanjian al murabahah Nomor: xxxxxxxxxxxxxx adalah CACAT FORMIL, TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM;

18. Bahwa atas dijaminkannya sertifikat SHM Nomor: xxxxxxxxxx, an: Penggugat I (milik Pegugat I), kepada Tergugat II (Tergugat II), ternyata uang hasil realisi pencairan sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang diterima sdr. Tergugat III (Tergugat III), ternyata uang tersebut tidak langsung diserahkan kepada Para Penggugat dengan berbagai macam alasan, malah uang dibawa kabur sehingga dengan kejadian tersebut Para Penggugat melaporkannya ke Kepolisian Resor Kota Besar Semarang dengan surat tanda penerimaan laporan Nomor: xxxxxxxxxxxxxx, Semarang 03 Maret 2015;
19. Bahwa kemudian atas Laporan Para Penggugat sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor: xxxxxxxxxxxxxx, Semarang 03 Maret 2015 maka berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) dari Kepolisian Resor Kota Besar Semarang selanjutnya berkas perkara atas nama Tersangka sdr. Tergugat III (Tergugat III) telah dinyatakan lengkap (P-21) untuk itu Penyidik akan melimpahkan Tersangka sdr. Tergugat III (Tergugat-III) berikut barang bukti kepada Jaksa Penuntut Umum;
20. Bahwa atas keadaan sdr. Tergugat III (Tergugat III) telah kabur dengan membawa uang Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga sdr. Tergugat III (Tergugat III) tidak bisa membayar angsuran terhadap pihak Tergugat II (Tergugat II) karena secara formalitas piutang adalah sdr. Tergugat III (Tergugat III);
21. Bahwa dengan tidak melakukan pembayaran angsuran sdr. Tergugat III (Tergugat III), telah diberikan surat peringatan-peringatan dari Tergugat II (Tergugat II), perihal tunggakan hutang yang harus dilunasi kewajibannya;
22. Bahwa atas keadaan kabur sdr. Tergugat III (Tergugat III), tidak dapat menyelesaikan kewajiban bayar angsuran sehingga dinyatakan sdr. Tergugat III (Tergugat-III) telah melakukan perbuatan pidana janji (wanprestasi/Mukhalafatu Syuruth) terhadap Tergugat II (Tergugat II);

Hal. 6 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds

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

23. Bahwa menunjuk surat dari pimpinan KSPPS Nusa Umat Sejahtera Nomor: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, tanggal 26 September 2016, pihak Tergugat II (Tergugat II) mengajukan permohonan lelang dan menetapkan pelaksanaan lelang pada hari Selasa, 11 April 2017 pukul 11.00 WIB, di tempat Kantor KPKNL Semarang, Debitur: Tergugat III (Tergugat-III), atas sebidang tanah pertanian dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : xxxxx, dari C No xxxxx, Persil xxxxx, Klas S III, seluas 1.846 M², atas nama: Penggugat I (Pergugat I), di Desa xxxx, Kecamatan xxxx, Kabupaten Kudus;
24. Bahwa pada tanggal 27 Oktober 2014 pihak Tergugat II (Tergugat II), melalui Kantor Advokat, Mediator Dan Legal Consultant "xxxxxxxxxxxxxxxxx Dan Associates", telah mengajukan permohonan eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, yang telah terdaftar pada register eksekusi Kepaniteraan Pengadilan Agama Kudus Perkara Nomor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, tanggal xxxxxxxxxxxxxxxx, antara Koperasi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Tergugat II) melawan sdr. Tergugat III (Tergugat III) dan sdri. Tergugat IV (Tergugat IV);
25. Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2017 pihak Tergugat II (Tergugat II), melalui Kantor Advokat, Mediator Dan Legal Consultant "xxxxxxxxxxxxxxxxx Dan Associates", telah mengajukan permohonan untuk dilakukan Pengangkatan Sita Eksekusi Perkara Nomor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, antara Koperasi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Tergugat II) melawan sdr. Tergugat III (Tergugat III) dan sdri. Tergugat IV (Tergugat IV);
26. Bahwa pihak Tergugat II (Tergugat II), dalam mengajukan permohonan eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan dan mengajukan permohonan lelang dan menetapkan pelaksanaan lelang sama sekali tidak pernah melibatkan Para Penggugat sebagai pemilik objek sengketa sekaligus sebagai penjamin akad murabahah;
27. Bahwa ternyata tanah pertanian objek sengketa milik Para Penggugat dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak IMilik (SHM) Nomor xx0, An. Penggugat I yang dijamin sdr. Tergugat III (Tergugat III) kepada pihak Tergugat II (Tergugat II) telah dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: xxxxx tanggal 10

Hal. 7 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Mei 2013 yang dibuat oleh Kantor Notaris "xxxxxxxxxxxxxxxx, S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang didasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. tanggal yang dibuat oleh Tergugat V (Tergugat V);

28. Bahwa lahirnya Hak Tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: xxxxxxxxxxxx tanggal xxxxxxxxxxxx yang dibuat oleh Kantor Notaris "xxxxxxxxxxxxxxxx, S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) adalah guna menjamin akad Perjanjian Al Murābahah Nomer: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx tanggal 24 September 2012 antara sdr. Tergugat III (Tergugat III) bersama istri bernama sdri. Tergugat IV (Tergugat IV) dengan pihak Tergugat II (Tergugat II) yang dibuat oleh Tergugat V (Tergugat V) dengan fasilitas plafond sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dimana dalam Akta dimaksud seolah-olah Para Penggugat adalah sebagai penjamin dari Akta dimaksud;
29. Bahwa Para Penggugat sama sekali tidak pernah kenal dan tidak pernah menghadap Tergugat V (Tergugat V) untuk melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun, Para Penggugat hanya sekali datang ke Kantor BMT" xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx". lokasi di Semarang. Para Penggugat bertindak sebagai penjamin dalam akad Perjanjian Al Murābahah Nomer: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx tanggal 24 September 2012;
30. Bahwa demikian pula Para Penggugat tidak pernah menghadap Tergugat V (Tergugat V) untuk melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun termasuk untuk menandatangani dan melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun termasuk membuat dan menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.tanggal maka Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. tanggal yang dibuat oleh Tergugat V (Tergugat V) adalah CACAT YURIDIS, TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM;
31. Bahwa oleh karena Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. tanggal dan yang dibuat oleh Tergugat V (Tergugat V) , adalah CACAT YURIDIS, TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM maka dengan demikian pula Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: xxxxxxxxxxxx tanggal 10 Mei 2013 yang dibuat oleh Kantor Notaris "Sandhiyning Wahyu Arifani, S.H.,

Hal. 8 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.Kn (Turut Tergugat I), adalah CACAT YURIDIS, TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM;

32. Bahwa selanjutnya atas Permohonan yang diajukan oleh pihak Tergugat II (Tergugat II) yang didasarkan atas Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: xxxxxxxxxxxxxx tanggal 10 Mei 2013, yang dibuat oleh Kantor Notaris "Sandhiyaning Wahyu Arifani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) maka Pengadilan Agama Kudus telah mengeluarkan Surat Penetapan Nomer: xxxxxxxxxxxxxx., tentang Aanmaning, Sita Eksekusi;
33. Bahwa oleh karena nyata-nyata Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1320/2013 tanggal 10 Mei 2013, yang dibuat oleh Kantor Notaris "xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, S.H., M.Kn (Turut Tergugat I), adalah CACAT YURIDIS, TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM maka dengan demikian telah cukup alasan untuk menyatakan Penetapan Nomer: xxxxxxxxxxxxxx. tentang Aanmaning, Sita Eksekusi yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Kudus adalah Batal Demi Hukum ;
34. Bahwa atas dasar APHT yang CACAT YURIDIS, TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM maka ketika dijadikan dasar untuk mengajukan Hak tanggungan di BPN (turut tergugat), sehingga menjadi Cacat Hak;
35. Bahwa oleh karena pihak Tergugat II (Tergugat-II) telah membebani Hak Tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: xxxxxxxxxxxxxx tanggal 10 Mei 2013 yang dibuat oleh Kantor Notaris "xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, S.H., M.Kn (Turut Tergugat-I) yang didasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. tanggal yang dibuat oleh Tergugat V (Tergugat V), yang menjadi objek sengketa dengan tanpa izin dan sepengetahuan Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
36. Bahwa sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum pihak Tergugat II (Tergugat II), maka Para Penggugat telah dirugikan secara Materiil sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dikarenakan Para Penggugat telah kehilangan objek sengketa;
37. Bahwa oleh karena SKMHT cacat hukum maka proses APHT, Hak Tanggungan dan Proses Lelang juga menjadi cacat hukum, sehingga penerbitan sertifikat (SHM) Nomor : xxxxxxxxxxxx menjadi an. xxxxxxxxxxxx

Hal. 9 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat I) melalui Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kabupaten Kudus (Turut Tergugat III) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

38. Bahwa oleh karena proses Lelang Eksekusi adalah CACAT YURIDIS, TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM, sehingga jual beli objek sengketa yang dilakukan pihak Tergugat II (Tergugat II) terhadap pihak pemenang lelang (Tergugat I), melalui proses Lelang Eksekusi adalah Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta segala akibat hukumnya;

39. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan alat bukti yang kuat yang diakui keberadaannya dan *tidak akan terbantahkan dalam perkara ini* maka dengan adanya fakta hukum tersebut cukup beralasan jika Pengadilan Agama Kudus menyatakan Putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (sertamerta) meskipun adanya upaya Verzet, Banding atau Kasasi:

Berdasarkan hal – hal serta fakta – fakta hukum tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama Kudus di Kudus berkenan menerima, memeriksa dan mengadili serta memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan Para Penggugat pemilik yang sah atas objek sengketa, berupa sebidang tanah pertanian dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : xxxxxxxxxx, dari C No xxxxx, Persil xxxx, Klas S III, seluas 1.846 M², atas nama: Penggugat I (Pergugat-I), di Desa xxxx, Kecamatan xxxx, Kabupaten Kudus;
3. Menyatakan perjanjian al murabahah Nomor: xxxxxxxxxx adalah CACAT FORMIL, TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM;
4. Menyatakan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. tanggal yang dibuat oleh Tergugat V (Tergugat V) adalah CACAT YURIDIS, TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM;
5. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: xxxxxxxxxxxxxx tanggal 10 Mei 2013 yang dibuat oleh Kantor Notaris “xxxxxxxxxxx, S.H.,

Hal. 10 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- M.Kn (Turut Tergugat I), adalah CACAT YURIDIS, TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM;
6. Menyatakan APHT yang CACAT YURIDIS, TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM maka ketika dijadikan dasar untuk mengajukan Hak tanggungan di BPN (turut tergugat III), sehingga menjadi Cacat Hak;
 7. Menyatakan Penetapan Nomor: xxxxxxxxxxxxxxxxxx. tentang Aanmaning, Sita Eksekusi, Sita Jaminan dan Lelang Eksekusi yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Kudus adalah Batal;
 8. Menyatakan pihak Tergugat II (Tergugat II) telah membebani Hak Tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: xxxxxxxxxxxxxx tanggal 10 Mei 2013 yang dibuat oleh Kantor Notaris "xxxxxxxxxxxxxxx, S.H., M.Kn (Turut Tergugat I) yang didasarkan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. tanggal yang dibuat oleh Tergugat V (Tergugat V), yang menjadi objek sengketa dengan tanpa izin dan sepengetahuan Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
 9. Menyatakan akibat Perbuatan Melawan Hukum pihak Tergugat II (Tergugat II), maka Para Penggugat telah dirugikan secara Materil d sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dikarenakan Para Penggugat telah kehilangan objek sengketa;
 10. Menyatakan jual beli objek sengketa antara Pemohon lelang yaitu pihak Tergugat II (Tergugat II) dengan pihak pemenang lelang (Tergugat-I), melalui proses Lelang Eksekusi adalah Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta segala akibat hukumnya;
 11. Menyatakan penerbitan sertifikat (SHM) Nomor: xxxxxxxxxxxxxx menjadi an. xxxxxxxxxxxxxx (Tergugat I) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 12. Menyatakan dan memerintahkan Tergugat I, atau siapapun yang menguasai objek sengketa dengan sertifikat Hak Milik xxxxxxxx, dari C No xxxxxxxxxxxxxx, Persil xxxx, Klas S III, seluas 1.846 M², atas nama: xxxxxxxxxxxxxx(Tergugat I), harus menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun;
 13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Hal. 11 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa dalam perkara aquo, para Penggugat dan beberapa Tergugat telah datang menghadap sendiri ke depan persidangan dan dengan atau diwakili kuasa hukumnya yang sah serta Majelis Hakim telah memeriksa surat Kuasa para Penggugat dan kuasa Tergugat tersebut diatas, dan memeriksa pula Kartu Tanda Pengenal Advokat (KTPA) serta Berita Acara Sumpah yang bersangkutan dan juga surat kuasa dan surat tugas dari instansi yang bersangkutan. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para Penggugat dan Tergugat, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa untuk memenuhi kehendak Perma Nomor 1 Tahun 2016 Majelis Hakim telah memerintahkan kepada para Penggugat dan Tergugat agar terlebih dahulu menjalani proses mediasi dengan mediator Dr. Sukresno, S.H., M.Hum dan berdasarkan laporan mediator tertanggal 29 November 2022 mediasi tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya dimulai pemeriksaan perkara dengan dibacakan surat gugatan para Penggugat yang maksud dan isinya tetap dipertahankan oleh para Penggugat dengan perubahan terhadap alamat Tergugat II yang bernama Tergugat III menjadi sekarang tidak diketahui alamatnya secara pasti di seluruh wilayah Negara kesatuan Republik Indonesia dan alamat Tergugat V menjadi di Kota Semarang;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I telah memberikan jawaban tertulis tertanggal 20 Desember 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

I. Gugatan *Obscuur Libel* (Kabur)

1. Bahwa setelah mencermati Gugatan Para Penggugat, ternyata terdapat dalil jawaban yang menjadi dasar sengketa *a quo* tidak disebutkan dengan jelas (tidak jelas);
2. Bahwa secara yuridis, gugatan Para Penggugat mengandung ketidakjelasan/kekaburan (*obscur libel*) sebagaimana diterangkan oleh Yahya Harahap dalam buku yang berjudul “Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” menjelaskan bahwa gugatan kabur apabila:

Hal. 12 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



- a. Dasar hukum gugatan tidak jelas;
 - b. Dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas;
 - c. Objek sengketa tidak jelas;
 - d. Kerugian tidak dirinci;
 - e. Petitum gugatan tidak jelas;
 - f. Posita dan petitum saling bertentangan;
3. Bahwa dalam sengketa *a quo*, Para Penggugat memperlakukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang cacat hukum sehingga mengakibatkan proses lelang menjadi tidak memiliki dasar hukum;
 4. Bahwa dalam Gugatan, Para Penggugat tidak menyebutkan identitas (Nomor dan Tanggal) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sehingga menjadi tidak jelas atau kabur mengenai landasan sengketa yang dalilkan oleh Para Penggugat;
 5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Gugatan para Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*) karena terdapat dasar peristiwa atau fakta gugatan yang tidak jelas sehingga oleh karenanya gugatan para penggugat tidak dapat diterima;
- II. Gugatan Kurang pihak (*Exception Plurium Litis Consortium*)
1. Bahwa dalam Posita dan Petitum gugatannya, Para Penggugat pada intinya menyatakan proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek agunan berupa SHM Nomor : xxxxxxxx, dari C No. xxxxx, Persil xxxx, Klas S III, seluas 1.846 M², yang terletak di Desa xxxn, Kecamatan xxxx, Kabupaten Kudus, tertulis atas nama Penggugat I (PENGGUGAT I) (yang selanjutnya objek agunan disebut sebagai objek sengketa) dengan mendasarkan pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. Tanggal yang dibuat oleh Kantor Notaris "Cahya Nurani Indah Sulistyawati, S.H." (TERGUGAT V) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : xxxx tanggal 10 Mei 2013 yang dibuat oleh Kantor Notaris "xxxxxxxxxxxxx, S.H., M.Kn." (TURUT TERGUGAT I) yang mengandung cacat hukum (vide Dalil Gugatan PENGGUGAT No. 27 Hal. 8);

Hal. 13 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa selanjutnya PENGUGAT menyebutkan dalam pembuatan APHT Nomor : xxxxxxxxxx tanggal 10 Mei 2013 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I telah didasarkan pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. Tanggal yang dibuat oleh TERGUGAT V. Penggugat dalam dalil gugatannya berpendapat bahwa Penggugat tidak pernah kenal dan tidak pernah menghadap TERGUGAT V (Kantor Notaris yang membuat SKMHT) untuk melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun termasuk menandatangani dan melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun termasuk membuat dan menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) maka menurut PARA PENGUGAT Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh TERGUGAT V menjadi cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum sehingga Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh (TURUT TERGUGAT I) juga menjadi cacat yuridis, tidak sah, dan batal demi hukum; (Vide Dalil Gugatan PENGUGAT No. 27-31 Hal 8-9);
3. Bahwa menurut PENGUGAT karena Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) cacat yuridis sehingga menjadikan Sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT III menjadi tidak berdasar hukum atau cacat yuridis dan berakibat pada lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Semarang menjadi tidak berdasar atau tidak sah;
4. Bahwa syarat sahnya suatu gugatan haruslah lengkap persyaratan materiil maupun formilnya, hal ini merupakan syarat mutlak atas keabsahan suatu gugatan yang diajukan penggugat; sedangkan syarat formil sendiri mensyaratkan tentang lengkapnya pihak-pihak yang terkait di dalam suatu permasalahan;
5. Bahwa dalam gugatan ini, Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat I terhadap obyek sengketa (SHM Nomor : xxxx, dari C No. xxxxxx, Persil xxxx, Klas S III, seluas 1.846 M², yang terletak di Desa xxx, Kecamatan xxxx, Kabupaten Kudus) yang pada saat ini lelang telah selesai dilakukan oleh Kantor Pelayanan

Hal. 14 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds

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

Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang dimana pemenang lelangnya adalah Tergugat I;

6. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam Jawaban Tergugat I Nomor 4 di atas, Gugatan haruslah memenuhi syarat formil yang salah satunya yakni harus menarik semua pihak-pihak yang terkait di dalam suatu permasalahan atau sengketa, namun dalam gugatan Penggugat tidak mengikutsertakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, sebagai pihak dalam perkara ini . (*Vide* : Dalil Gugatan Penggugat Hal 2-3);
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, gugatan Penggugat dapat dikategorikan kurang pihak, dimana hal ini dapat dilihat dari Putusan Mahkamah Agung No. 621 K / Sip / 1975, yang menyatakan bahwa apabila ada pihak lain tersebut tidak ikut digugat, maka gugatan dinyatakan mengandung cacat *plurium litis consortium* / kurang pihak. (*vide* : hukum acara perdata , di susun oleh M.Yahya Harahap, S.H., penerbit sinar grafika, Hal .439);
8. Bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatannya tidak mengikutsertakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai para pihak, maka gugatan penggugat menjadi kabur karena kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima atau *niet ontvankelijk verklaard (no)*;

III. *Legal standing* / Posisi Hukum PENGGUGAT tidak jelas ;

1. *Legal standing (personae standi in judicio)* adalah keadaan dimana seseorang atau suatu pihak ditentukan memenuhi syarat dan oleh karena itu mempunyai hak untuk mengajukan permohonan perselisihan atau sengketa atau perkara di depan pengadilan;
2. Bahwa di dalam melakukan suatu gugatan, maka pihak yang mengajukannya harus jelas posisi hukum dan bertindak dalam kapasitasnya selaku apa;
3. Bahwa berdasarkan fakta hukum, sengketa ini muncul karena adanya eksekusi lelang atas objek jaminan karena debitur tidak dapat memenuhi

Hal. 15 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds

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)



prestasinya sebagaimana terdapat dalam perjanjian kredit atau Perjanjian *Al Murabahah* Nomor : xxxxxxxxxxxxxx antara sdr. Tergugat III (Tergugat III) bersama istrinya bernama sdri. Tergugat IV (Tergugat IV) sebagai debitor dengan Tergugat II (Tergugat II) sebagai kreditor;

4. Bahwa karena tidak terpenuhinya prestasi debitor, Kreditor dalam Perjanjian *Al Murabahah* tersebut melakukan eksekusi hak jaminan atau hak tanggungan dengan mengajukan eksekusi lelang ke KPKNL Semarang;
5. Bahwa apabila ada pihak yang keberatan atas eksekusi tersebut, maka pihak yang mempunyai kedudukan hukum adalah debitor dalam perjanjian *Al Murabahah*;
6. Bahwa Para Penggugat bukanlah pihak debitor dalam Perjanjian *Al Murabahah* tersebut sehingga Para Penggugat tidak mempunyai *legal standing* atas gugatan *a quo*;
7. Bahwa selain itu tidak ada pula hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I karena pada faktanya tidak pernah ada peristiwa hukum secara langsung antara Para Penggugat dengan Tergugat;
8. Bahwa berdasarkan argumentasi hukum dan fakta hukum di atas, maka para penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan terhadap tergugat i

Berdasar segala uraian hukum di atas, sudah sewajarnya apabila gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara (*verweer ten principale*) :

- I. Adanya kesalahan para Penggugat dalam perjanjian dan akad perjanjian *al murabahah* dengan Tergugat III; adanya wanprestasi yang menimbulkan kewajiban adanya lelang eksekusi hak tanggungan;
 1. Bahwa Tegugat I mohon apa yang diuraikan dalam bagian eksepsi *mutatis mutandis* dianggap telah menjadi uraian pula pada bagian dalam pokok perkara ini;

Hal. 16 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang Tergugat I telah akui secara tegas;
3. Bahwa adanya perjanjian bersyarat antara para Penggugat dengan sdr. Tergugat III (Tergugat III) menjadi awal mula munculnya permasalahan. Pada faktanya sebagaimana disebut para Penggugat dalam posita 8 gugatan, Para Penggugat telah bersepakat dengan sdr. Tergugat III atau (Tergugat III) yang menunjukkan bahwa pertama, sdr. Tergugat III (Tergugat III) menjadi atas nama debitur BMT xxxxxxxxxxxxxx (Tergugat II); kedua, Para Penggugat bersedia menjadi penjamin atas hak tanggungan sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: xxxxxxxxxxxx, An. Penggugat I (Milik Para Penggugat);
4. Bahwa perjanjian bersyarat tersebut kemudian terealisasi sebagaimana dalil para Penggugat dalam posita 9 gugatan menunjukkan adanya peristiwa hukum yakni perikatan akad Perjanjian *Al Murabahah* Nomor : xxxxxxxxxxxxxx, pada hari Senin, tanggal 24 September 2012, di mana yang menjadi debitur adalah sdr. Tergugat III (Tergugat III) bersama istri yang bernama sdri. Tergugat IV (Tergugat IV), sedangkan para Penggugat menjadi penjamin dalam akad tersebut. perlu Tergugat I tegaskan bahwa para Penggugat dengan sadar menjadikan dirinya sebagai penjamin;
5. Bahwa dengan uang hasil realisasi pencairan sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang diterima sdr. Tergugat III (Tergugat III) dan kemudian berujung pada pelaporan oleh para Penggugat ke kepolisian resor kota besar semarang sebagaimana dalam posita 18 dan 19 gugatan para Penggugat, menunjukkan bahwa perkara ini adalah perkara pidana. dengan dibawanya perkara ini ke ranah pidana, tidak tepat kemudian dalam ranah perdata para Penggugat membenarkan segala perbuatan keperdataannya termasuk menjadikannya alasan untuk dapat meminta asetnya kembali dengan merugikan pihak lainnya;
6. Bahwa fakta hukumnya adalah dengan tidak dibayarnya angsuran oleh debitur yakni sdr. Tergugat III (Tergugat III) menunjukkan tidak ada yang salah dari perbuatan hukum Tergugat II (Tergugat II) termasuk menyebut sdr. Tergugat III (Tergugat III) telah melakukan perbuatan cidera janji

Hal. 17 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds

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

(wanprestasi/*mukhalafatu syuruth*) terhadap Tergugat II (Tergugat II) sebagaimana disebut dalam posita 22 gugatan para penggugat;

7. Para Penggugat sebagaimana dalam akad perjanjian *al murabahah* nomer: xxxxxxxxxxxx, pada hari senin tanggal 24 september 2012 tetapkanlah sebagai penjamin terlebih dikuatkan adanya perjanjian bersyarat yang dibuat oleh para Penggugat dengan sdr. Tergugat III (Tergugat III) dengan sadar dan diketahui bahwa sebagai penjamin dia juga telah menjaminkan asetnya yakni sebidang tanah pertanian dengan sertipikat hak milik (shh) nomor: xxxxxxxxxxxx, dari c no. xxxxxxxxxxxx, persil xxxx, klas s iii, seluas 1.846 m², atas nama Penggugat I (Penggugat I), di desa Terban, Kecamatan Jekulo, Kabupaten Kudus. dengan demikian, perlu Tergugat I tegaskan bahwa wajar apabila kemudian atas jaminan tersebut diajukan permohonan eksekusi grosse sertipikat hak tanggungan dan lelang;
8. Bahwa bentuk jaminan terdiri dari jaminan materiil (kebendaan) dan immateriil (perorangan). Jaminan kebendaan dapat berupa gadai, hipotek, hak tanggungan, dan jaminan fidusia. Sedangkan jaminan perorangan berupa penanggung (*borgtocht*), tanggung-menanggung, dan perjanjian garansi. Adanya penanggung utang yaitu pihak ketiga sebagai penjamin atau (*borgtocht*), di mana sebagai penanggung utang debitor mana kala debitor tidak memenuhi prestasinya. Hal ini sebagaimana penelitian yang ditulis oleh Cok Istri Ratih Dwiyantri Pemayun dan Komang Pradyana Sudibya yang berjudul "Tanggung Jawab Penjamin Terhadap Debitor yang tidak dapat Memenuhi Prestasi Kepada Kreditor". Dengan demikian, menjadi jelas bahwa para Penggugat sebagai penjamin adalah pihak ketiga (*borgtocht*) yang menanggung utang debitor (yang dengan sadar saling bersepakat dengan sdr. Tergugat III (Tergugat III) bahwa yang menjadi pihak debitor adalah bukan dirinya sendiri) mana kala debitor tidak memenuhi prestasinya;
9. Antara Penjamin dengan debitor utama memiliki hubungan hukum di mana dalam konteks pembayaran utang debitor kepada kreditor. Hal ini menjadikan penjamin mempunyai hak untuk menuntut, yakni mengenai

Hal. 18 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



pembayaran pokok dan bunga, serta pembayaran penggantian biaya, kerugian maupun bunga. Maka dari itu, pihak penjamin dapat menuntut kepada debitor supaya membayar apa yang telah dilakukan penjamin kepada kreditor. Dengan demikian, maka gugatan ini lebih tepat ditujukan kepada debitor utama dalam perkara *a quo* yakni sdr. Tergugat III (Tergugat III). Hal ini juga jauh lebih bijaksana dan adil, mengingat seluruh perbuatan hukum dan peristiwa hukum dalam perkara *a quo* yakni permohonan sita eksekusi, permohonan lelang, hingga pembelian aset lelang tersebut oleh pembeli dilakukan dengan itikad baik;

II. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang yang Beritikad Baik;

1. Sangat perlu Tergugat I tegaskan bahwa sekalipun yang mulia majelis hakim menilai sebagaimana dalam dalil posita 29 hingga 34 gugatan dikatakan terdapat cacat yuridis, tidak sah dan batal demi hukum, tetapi tidak dibenarkan apabila meniadakan dan cukup beralasan merugikan kedudukan hukum Tergugat I yang melakukan pembelian lelang dengan beritikad baik;
2. Bahwa Tergugat I telah membeli objek lelang KSPPS xxxxxxxxxxxx: SHM xxxxx Luas 1.846 m² di Desa xxxx, Kec. xxxx, Kabupaten Kudus (objek sengketa dalam perkara *a quo*) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang dengan itikad baik;
3. Bahwa objek lelang tersebut dibeli Tergugat I dikarenakan berada di sebelah tanah Tergugat I, dengan demikian telah diketahui keberadaannya oleh Tergugat I;
4. Bahwa posita 37 gugatan Penggugat adalah tidak benar, penerbitan sertifikat (SHM) Nomor : xxxx an. xxxxxx (Tergugat I) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus (Turut Tergugat III) adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat. Demikian pula posita 38 gugatan Penggugat adalah tidak benar, proses Lelang Eksekusi adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat;
5. Bahwa sebagaimana penelitian yang ditulis Dea Mahara Saputri dengan judul "*Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang dalam Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan*" dalam *palrev journal of*

Hal. 19 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



law, volume 2, issue 1, agustus 2019, menjelaskan bahwa “pembeli yang beritikad baik harus selalu dilindungi”. konsekuensi adanya jual beli melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh pembeli yang beritikad baik dengan penjual harus dianggap sah;

6. Sebagaimana dilansir dari *djkn.kemenkeu.go.id* bahwa KPKNL selalu berusaha melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan, agar kepastian hukum dapat diberikan kepada pembeli lelang. Kepala KPKNL/Pejabat Lelang yang ditunjuk untuk melaksanakan lelang terhadap suatu objek melakukan verifikasi terlebih dahulu terhadap dokumen persyaratan lelang, dengan tujuan agar Kepala KPKNL/Pejabat Lelang mendapat informasi mengenai legalitas formal subjek dan objek lelang. Dengan demikian, dapat dipastikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang benar-benar telah memenuhi syarat dan dapat dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku, sehingga tidak menimbulkan cacat hukum dan penunjukan pemenang lelang juga sah secara hukum;

7. Bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang dapat berupa 2 (dua) hal:

- a. Perlindungan Hukum Preventif (*perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang sebelum terjadinya suatu sengketa terkait obyek lelang*)

Vendu Reglement memberikan perlindungan hukum secara preventif terhadap pemenang lelang terkait peralihak hak obyek lelang. Berdasarkan Pasal 42 *Vendu Reglement* bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli obyek lelang. Selain itu, perlindungan hukum preventif pemenang lelang juga terdapat dalam RISALAH LELANG, yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang sebagai akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

- b. Perlindungan hukum Represif (menurut Hadjon (Hadjon, 1987), adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan)

Hal. 20 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah telah memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang beritikad baik yang mengikuti lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu yang secara tegas diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menegaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Dari rumusan tersebut, telah mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang.

Hal ini juga ditegaskan oleh Yahya Harahap (Harahap, 2002), bahwa hukum yang ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu, harus menjamin kepastian hukum demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum, akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri.

Terdapat Yurisprudensi yakni Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974, yang menyatakan bahwa *"pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang"*. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang.

8. Bahwa atas pembelian lelang objek sengketa *a quo* menghasilkan Salinan Risalah Lelang yang memuat peristiwa hukum, fakta hukum yang kuat dan kekuatan pembuktian sempurna;
9. Bahwa dalam Salinan Risalah Lelang tahun 2017, Pihak Kreditor telah mengeluarkan Surat Peringatan I Nomor : xxxxxxxxxxxxxx tanggal 03 Januari 2013, Surat Peringatan II Nomor : xxxxxxxxxxxxxx tanggal 19 Februari 2013, Surat Peringatan III Nomor : xxxxxxxxxxxxxx tanggal 10 Juni 2013 kepada debitor untuk menyelesaikan hutangnya. Oleh karena debitor tetap tidak melunasi kewajibannya, maka

Hal. 21 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds

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)



dilanjutkan lelang atas barang tersebut di atas. Dengan demikian, Tergugat I ingin menegaskan bahwa telah ada Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali oleh Kreditor kepada debitor untuk menyelesaikan hutangnya (kreditor telah beritikad baik);

10. Bahwa dalam Salinan Risalah Lelang tahun 2017, juga menjelaskan pelelangan tersebut telah diberitahukan kepada pihak debitor oleh penjual dengan surat nomor xx dan xxxxxxxxxxxx tanggal 05 Juni 2017;
11. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, penjual wajib mengumumkan barang yang akan dilelang. Dengan diterbitkannya pengumuman tersebut telah memberikan kesempatan bagi pihak ketiga yang berasa dirugikan untuk mengajukan gugatan sebelum lelang;
12. Bahwa dalam Salinan Risalah Lelang tahun 2017, Pelelangan tersebut telah diumumkan oleh Penjual melalui selebaran yang terbit tanggal 06 Juni 2017 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Harian Wawasan pada tanggal 21 Juni 2017 dan ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet (ALI) pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>;
13. Bahwa meskipun pelelangan terhadap objek sengketa *a quo* telah diumumkan baik melalui selebaran yang terbit tanggal 06 Juni 2017 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Harian Wawasan pada tanggal 21 Juni 2017 dan ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet (ALI) pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id> (secara online) yang notabene dapat diakses siapapun dan kapanpun kala itu, faktanya para Penggugat tidak pernah mengajukan gugatan sebelum lelang. Dengan demikian, gugatan Para Penggugat tidak cukup beralasan dan justru semakin merugikan banyak pihak, utamanya Tergugat I selaku pembeli lelang;
14. Bahwa dalam Salinan Risalah Lelang tahun 2017, dijelaskan penjualan lelang tersebut dilakukan dengan dasar hukum yang kuat, diantaranya yakni Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jis. Peraturan Menteri

Hal. 22 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang
Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor :
158/PMK.06/2013 tanggal 14 November 2013 Tentang Perubahan
PMK 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 Tentang Pejabat
Lelang Kelas I;

15. Bahwa lelang merupakan suatu wujud dari peristiwa jual beli yang dikemas dengan cara berbeda. Jual beli adalah suatu perjanjian di mana dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Definisi jual-beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata "*Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*";
16. Dalam perjanjian dikenal prinsip itikad baik, yang artinya setiap orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Dinyatakan oleh Muhammaad Faiz bahwa: "*Itikad baik adalah suatu pengertian yang abstrak dan sulit untuk dirumuskan, sehingga orang lebih banyak merumuskannya melalui peristiwa-peristiwa di pengadilan. Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berkaitan dengan masalah Kepatutan dan Kepantasan*". Perlu Tergugat I tegaskan, bahwa Tergugat I membeli objek sengketa *a quo* sesuai dengan *Standard Operating Procedure* (SOP) peraturan perundang-undangan, termasuk SOP KPKNL Semarang. Dengan demikian, Tergugat I sangat memenuhi kepatutan dan kepantasan dalam membeli objek sengketa *a quo* melalui lelang;
17. Syarat sah perjanjian jelas diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata bahwa harus dipenuhi empat syarat: *pertama*, kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; *kedua*, kecakapan untuk membuat suatu perikatan; *ketiga*, suatu pokok persoalan tertentu; dan *keempat*, sebab yang halal. Berkaitan dengan keempat hal tersebut tidak ada poin mana pun yang disimpangi atas jual beli lelang antara Tergugat I dengan KPKNL (yang tidak ditarik oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo*).

Hal. 23 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Perlu Tergugat I tegaskan kembali, bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah antara Tergugat I dengan KPKNL, bukan dengan para Penggugat. sehingga gugatan para Penggugat mengandung cacat formil dan kabur (*obscuur libel*), maka Tergugat I memohon kepada majelis hakim untuk menolak seluruh dalil-dalil para Penggugat dan menyatakan gugatan yang diajukan oleh para penggugat tidak dapat diterima / *niet ontvankelijke Verklaard* (NO) atau setidaknya dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

18. Bahwa mengenai perjanjian apapun yang dibantah kebenarannya oleh para Penggugat dengan dalil dibuat di bawah tangan (dibuat tanpa menghadap notaris) atau merasa tidak pernah menghadap kantor notaris tidak berarti membuat perjanjian tersebut tidak sah, melainkan tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya. sedangkan dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus juga dilengkapi juga dengan saksi-saksi dan bukti lainnya;
19. bahwa sebaliknya, para penggugat telah nyata-nyata justru yang tidak beritikad baik dan berujung merugikan banyak pihak, termasuk Tergugat I dalam perkara *a quo* bahkan permasalahan muncul sejak awal dalam melakukan perikatan akad perjanjian *al murabahah* dengan sdr. Tergugat III (Tergugat III) bersama istri yang bernama sdr. Tergugat IV (Tergugat IV). menurut sutan remy sjahdeini "*itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum*". dengan demikian, Tergugat I memohon kepada yang mulia majelis hakim agar memutuskan dengan bijaksana dan seadil-adilnya yakni menyatakan gugatan yang diajukan oleh para penggugat tidak dapat diterima / *niet ontvankelijke verklaard* (no) atau setidaknya dinyatakan ditolak untuk seluruhnya. hal ini dikarenakan agar tidak semakin banyak pihak yang dirugikan, termasuk para Tergugat maupun para turut Tergugat lainnya;

Hal. 24 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Benar bahwa Para Penggugat merasa dirugikan oleh sdr. Tergugat III (Tergugat III) bersama istri yang bernama sdr. Tergugat IV (Tergugat IV) dan perkara tersebut telah membawa Tergugat III dan IV masuk ke dalam ranah pidana. Namun, jangan sampai kerugian tersebut justru meluas, termasuk tidak dilindunginya pembeli lelang yang beritikad baik sehingga menjadikan hukum semakin tidak adil, tidak bermanfaat dan tidak menjamin kepastian hukum. Ketiga nilai dasar hukum tersebut semestinya menjadi pedoman dalam memutus perkara, tetapi apabila mengalami kebuntuan hukum, maka semestinya nilai keadilan yang harus menjadi prioritas utama.

Berdasarkan fakta hukum dan argumentasi hukum di atas, maka Tergugat I memohon kepada Ketua Pengadilan Agama Kudus c.q. Majelis Hakim Pengadilan Agama Kudus yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi dari Tergugat I;
2. Menolak gugatan Pengugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima / *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) atau setidaknya dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

2. Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Kudus yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*).

Bahwa Turut Tergugat I, memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 10 Januari 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Hal. 25 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Bahwa Gugatan Para Penggugat dalam dalil posita angka 23 dan petitum angka 10 terkait dengan permohonan, penetapan dan pelaksanaan lelang adalah cacat dan tidak bermuatan hukum, adapun terkait dengan Risalah Lelang yang menerbitkan adalah Kantor KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), terhadap dalil-dalil dan petitum tersebut seharusnya dalam hukum acara ditarik sebagai pihak, namun oleh karena dalam perkara a quo tidak ditarik sebagai pihak maka Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa incasu karena Gugatan kurang pihak maka sudah selayaknya Gugatan Para Penggugat untuk tidak diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Gugatan yang diajukan Para Penggugat kecuali yang tegas-tegas diakui oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa menjawab dalil Gugatan Para Penggugat posita angka 1, Turut Tergugat I membenarkan dalil yang disampaikan Para Penggugat dalam Gugatannya bahwasannya Obyek Sengketa telah disebutkan oleh Para Penggugat;
3. Bahwa menjawab dalil Gugatan Para Penggugat posita angka 2, dalil tersebut tidak benar karena proses peralihannya dari nama Para Penggugat kepada Tergugat I melalui RISALAH LELANG yang diterbitkan oleh KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang);
4. Bahwa menjawab dalil Gugatan Para Penggugat posita angka 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 dan 9 Para Penggugat menerangkan sendiri sedangkan Turut Tergugat I hanya mengutip kata utang yang mana Para Penggugat pada dasarnya menerangkan terdapat kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat III mencari utang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan perjanjian bersyarat dengan ketentuan Tergugat III yang menjadi pihak yang utang di BMT xxxxxxxxxxxx/Tergugat II, sedangkan Para Para Penggugat sebagai penjaminnya atas Obyek Sengketa, adapun Tergugat III dalam kesepakatannya diberi imbalan jasa, dalam ikrar kesepakatan telah berjalan dan telah selesai;

Hal. 26 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa menjawab dalil Gugatan Para Penggugat posita angka 12 dan 13 Para Penggugat telah menerangkan telah clear mendapatkan pembiayaan Murabahah dari Tergugat II sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sedangkan keuntungan wajib dibayar oleh Para Penggugat dan Tergugat II sebesar Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) sehingga total pengembalian sebesar Rp.830.000.000,- (delapan ratus tiga puluh juta rupiah) sebagaimana yang telah ditentukan selama 60 bulan sejak 24 September 2012 sampai dengan 24 September 2017;
6. Bahwa terhadap fakta dalam gugatan Para Penggugat sendiri yang sebagai penjamin menerangkan bahwasannya Para Penggugat dan Tergugat III sendiri tidak dapat melaksanakan kewajiban membayar sebagaimana yang telah disepakati sehingga berdasarkan hukum Para Penggugat dan Tergugat III mempunyai utang sebesar Rp.830.000.000,- (delapan ratus tiga puluh juta rupiah);
7. Bahwa setelah jatuh tempo yang telah habis tertanggal 24 September 2017 Para Penggugat dan Tergugat III sudah tidak dapat membayar pembiayaan murabahah sehingga incasu menjadi utang sebesar Rp.830.000.000,- (delapan ratus tiga puluh juta rupiah);
8. Bahwa untuk pembayaran utang jaminan Hak Tanggungan atas Obyek Sengketa berlaku untuk perjanjian lainnya, yang dapat dimaknai bahwa jaminan Hak Tanggungan dapat berlaku untuk menjamin pelunasan karena kewajiban nasabah yang belum lunas. Perjanjian lain dapat dimaksudkan juga sebagai perjanjian pembiayaan pada perbankan syariah seperti perjanjian pembiayaan murabahah, di mana jaminan fidusia untuk menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas pembiayaan yang belum melunasi kewajibannya untuk melakukan pelunasan pembayaran pembelian obyek pembiayaan kepada pihak bank baik pelunasan pembayaran secara angsuran atau secara seketika;
9. Bahwa dasar ontologis dan filosofis khususnya pada Undang-Undang Hak Tanggungan Jaminan dapat disimpulkan telah mengakomodir perjanjian pembiayaan perbankan syariah khususnya transaksi murabahah yang merupakan transaksi jual beli, yang dapat dikategorikan sebagai perjanjian

Hal. 27 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain selain perjanjian utang piutang. Hak tanggungan dan/atau jaminan fidusia seharusnya tetap diposisikan sebagai aksesoris dari adanya perjanjian pokok yang dalam hal ini khususnya pembiayaan murabahah tidak dalam kapasitas membenarkan atau tidak membenarkan adanya pelaksanaan jual beli pada pembiayaan murabahah, melainkan kedudukan hak tanggungan dan/atau jaminan fidusia tetap harus tunduk pada ketentuan hukum pelaksanaan jual beli pada pembiayaan murabahah yaitu adanya pengikatan agunan untuk menjamin pelunasan kewajiban nasabah yang belum lunas. Adanya pengikatan agunan pada pembiayaan murabahah tidak seharusnya dimaknai adanya pengikatan agunan untuk pelunasan utang yang timbul dari transaksi pembiayaan murabahah, karena maksud adanya kalimat pelunasan utang adalah sebagai perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan telah menjadikan penyebab pembiayaan murabahah bergeser dari transaksi jual beli menjadi transaksi jasa

10. Bahwa dengan demikian, dasar ontologis dan filosofis khususnya pada Undang-Undang Hak Tanggungan dapat disimpulkan telah mengakomodir perjanjian pembiayaan perbankan syariah khususnya transaksi murabahah yang merupakan transaksi jual beli, yang dapat dikategorikan sebagai perjanjian lain selain perjanjian utang piutang. Hak tanggungan jaminan seharusnya tetap diposisikan sebagai aksesoris dari adanya perjanjian pokok yang dalam hal ini khususnya pembiayaan murabahah tidak dalam kapasitas membenarkan atau tidak membenarkan adanya pelaksanaan jual beli pada pembiayaan murabahah, melainkan kedudukan hak tanggungan tetap harus tunduk pada ketentuan hukum pelaksanaan jual beli pada pembiayaan murabahah yaitu adanya pengikatan agunan untuk menjamin pelunasan kewajiban nasabah yang belum lunas. Adanya pengikatan agunan pada pembiayaan murabahah tidak seharusnya dimaknai adanya pengikatan agunan untuk pelunasan utang yang timbul dari transaksi pembiayaan murabahah, karena maksud adanya kalimat pelunasan utang adalah sebagai perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan telah menjadikan penyebab pembiayaan murabahah bergeser dari transaksi jual beli menjadi transaksi jasa, ini adalah konsep pengikatan agunan perlu dilihat

Hal. 28 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds

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

pada ruang lingkup ratio legis. Konsep ratio legis pada hak tanggungan sebagaimana yang telah dituangkan pada Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa hak tanggungan dapat diartikan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda diatas/ didalamnya untuk pelunasan utang tertentu, dengan mengutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

11. Bahwa menjawab dalil Gugatan Para Penggugat posita angka 23 adalah tidak benar karena dalam uraian tersebut di atas antara Para Penggugat dengan Tergugat III serta Tergugat II yang telah sepakat memasang Hak Tanggungan hanya sebagai asesories yang telah disepakati bersama sebagaimana kelanjutan perjanjian pokok murabahah sehingga berdasarkan hal tersebut Turut Tergugat I membuatkan Grosse Akta Hak Tanggungan Nomor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx adalah sah;
12. Bahwa Turut Tergugat I incasu membuatkan Grosse Akta Hak Tanggungan Nomor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx adalah hanya asesories sebagai pelaksanaan murabahah telah jatuh tempo nasabah tidak melakukan kewajibannya;
13. Bahwa selanjutnya untuk pembayaran utang sebagai kelanjutan perjanjian pokok perjanjian murabahah dilakukan lelang atas Obyek Sengketa adalah sah dan bermuatan hukum;
14. Bahwa untuk selain dan selebihnya Turut Tergugat I tidak menanggapi dalil-dalil Para Penggugat karena bukan wilayah kewenangan Turut Tergugat I;
Berdasarkan uraian tersebut di atas Turut Tergugat I mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya;

Bahwa Turut Tergugat II telah menyampaikan jawaban secara tertulis tertanggal 17 Januari 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil yang diajukan Penggugat.

Hal. 29 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa kita tidak pernah membuat Akta Jual Beli maupun akta notarial dan / atau AKta PPAT lainnya dalam bentuk apapun;
3. Bahwa peralihan SHM No. xxxxxx an. Penggugat I ke atas nama xxxxxxxxxxxxxxxx diperoleh melalui lelang KPKNL Semarang berdasarkan Risalah Lelang tanggal 31 Juli No. xxxxx;
4. Bahwa Turut Tergugat II hanya menampaiakan berkas-berkas dan kelengkapan dari pemenang lelang berdasarkan syarat-syarat yang diminta Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kudus;
5. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah mencemarkan nama baik turut Tergugat II sesuai pasal 310 ayat 1 KUHP;
6. Bahwa Turut Tergugat II tidak pernah memiliki itikad buruk untuk membantu mengalihkan dan membalik nama SHM No. xxxxx ke atas nama Tergugat I tanpa pemberkasan yang lengkap dari KPKNL Semarang.

Maka berdasarkan segala sesuatu yang terurai di atas Turut Tergugat II mohon dengan hormat kiranya Pengadilan Agama Kudus berkenan memutuskan:

1. Menolak gugatan dan replik Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa Turut Tergugat III telah memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 19 Desember 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;

II. Dalam Eksepsi

1. Gugatan kurang pihak (*Plurium litis consortium*)

Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa adalah bidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor xxxxx/Terban tercatat atas nama Tergugat I yang diperoleh karena lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : xxxxxxxxxxxxxxxx yang dibuat oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia selaku Kantor Lelang;

Hal. 30 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Sehingga gugatan para Penggugat dalam gugatan *a quo* adalah kurang pihak, karena tidak diikutsertakannya / tidak ditariknya pihak pembuat Risalah Lelang dalam gugatan *a quo* yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan negara dan Lelang (KPKNL) Semarang sebagai Tergugat.

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI antara lain:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1078.K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1125.K/Pdt/1984, menyatakan “gugatan yang tidak menarik pihak terkait sebagai Tergugat maka gugatannya dinyatakan tidak dapat diterima”
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421.K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan :
“Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat;

Bahwa dengan tidak diikutsertakannya / tidak ditariknya Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang yang membuat Kutipan Risalah Lelang maka gugatan para Penggugat yang diajukan dalam gugatan *a quo* menjadi kurang pihak, oleh karenanya beralasan hukum gugatan para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

2. Gugatan Penggugat kabur / tidak jelas (*obscurr libel*)

- 1) Bahwa gugatan yang diajukan oleh para Penggugat kepada Turut Tergugat III adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur. Karena tidak ada satu dalil dalam gugatan para Penggugat (baik posita maupun petitumnya) yang membuktikan bahwa Turut Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata yaitu :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

Hal. 31 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian karena gugatan para Penggugat kepada turut Tergugat III yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas serta tidak ada perbuatan melawan hukum menjadikan gugatan para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, oleh karenanya beralasan hukum gugatan para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelije Verklaard*).

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa jawaban Turut Tergugat III dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2020 adalah Lembaga yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria / pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan Pemerintahan Negara.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020, Turut Tergugat mempunyai tugas melaksanakan Sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten / Kota yang bersangkutan;
4. Bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah bidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertipkat Hak Milik Nomor xxxxxx / Terban saat ini telah tercatat atas nama Tergugat I seluas 1.846 m², terletak di Desa xxxxx, Kecamatan xxxxx, Kabupaten Kudus yang diperoleh melalui proses lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : xxxxxx Tanggal 31/07/2017 yang dibuat oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia selaku Kantor Lelang;
5. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil para Penggugat dalam gugatan No. 34 dan 37, para Penggugat belum memahami Hukum Pendaftaran Tanah terkait Hak Tanggungan sesuai ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) jo. Pasal 20 Undang-Undang RI Nomor 4

Hal. 32 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds

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

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang intinya Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, apabila Debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual melalui pelelangan umum yang diajukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa atas Pasal 6 Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :

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

Pasal 14 ayat (2) berbunyi:

"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"

Pasal 14 ayat (3) berbunyi :

"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah"

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Turut Tergugat III mohon Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan hal-hal sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelije Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Onvankelije Verklaard*);

Hal. 33 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds

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)



- Menyatakan proses peralihan hak lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : xxxxxxxxxxxx tanggal 31/07/2017 yang dibuat oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia selaku Kantor Lelang atas obyek Sertipikat Hak Milik xxxx/xxxx menjadi atas nama Tergugat I seluas 1.846 m² terletak di Desa xxxx, Kecamatan xxxx, Kabupaten Kudus adalah sah dan berkekuatan hukum;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat III memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*);

Bahwa terhadap jawaban para Tergugat tersebut, para Penggugat telah menyampaikan replik secara tertulis untuk Tergugat I dan Turut Tergugat III tertanggal 3 Januari 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara sidang sedangkan untuk Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II para Penggugat menyampaikan replik secara lisan yang pada pokoknya para Penggugat menolak secara tegas atas jawaban Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan menyatakan tetap dengan surat gugatan para Penggugat.

Bahwa terhadap replik para Penggugat, Tergugat I menyampaikan duplik secara tertulis tertanggal 9 Januari 2023, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyatakan duplik secara lisan yang pada pokoknya tetap dengan jawaban sebagaimana disampaikan secara tertulis sedangkan Turut Tergugat III tidak menyampaikan dupliknya;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti di persidangan, yaitu sebagai berikut:

A. Bukti Surat:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat I NIK : xxxxxxxxxxxx tertanggal 20-01-2012 yang dikeluarkan oleh Dinas Dukcapil Kabupaten Kudus. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.1). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;

Hal. 34 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat II NIK : xxxxxxxxxx tertanggal 14-01-2017 yang dikeluarkan oleh Dinas Dukcapil Kabupaten Kudus. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.2). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
3. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor : xxxxxxxx yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan xxxxxxxx, Kabupaten Kudus tanggal 13 Oktober 2000. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.3). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
4. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor xxxxxx Desa xxxx, Kecamatan xxxxx, Kabupaten Kudus atas nama pemegang hak Penggugat I yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Kudus. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.4). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
5. Fotokopi dari fotokopi Surat Tanda Bukti Penerimaan Laporan Nomor xxxxxxxxxxxxxx yang dikeluarkan oleh Kapolrestabes Semarang tanggal 3 Maret 2015. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Ketua Majelis, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.5). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Peringatan I Nomor xxxxxxxxxxxxxx yang dikeluarkan oleh BMT xxxxxxxxxxxxxx KOTA SEMARANG tanggal 3 Januari 2013. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.6). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
7. Fotokopi dari fotokopi Penetapan Sita Eksekusi Nomor xxxxxxxxxxxxxx tanggal 30 Desember 2014 yang dikeluarkan Pengadilan Agama Kudus. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Ketua Majelis, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.7). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;

Hal. 35 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi dari fotokopi Surat Pelaksanaan Pengangkatan Sita Eksekusi Perkara Nomor xxxxxxxxxxxxxx tanggal 17 Oktober 2017 yang tidak ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Kudus. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Ketua Majelis, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.8) Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
9. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Al Murabahah Nomor : xxxxxxxxxxxxxx tanggal 24 September 2012. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.9). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat I Nomor : xxxxxxxx tanggal 16 Maret 2017 yang dikeluarkan oleh KSPPS BMT xxxxxxxxxxxxxx Semarang. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.10). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
11. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Sita Eksekusi Perkara Nomor xxxxxxxxxxxxxx tanggal 15 Januari 2015 yang dikeluarkan oleh Panitera Pengadilan Agama Kudus. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.11). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;

B. Bukti Saksi

1. Saksi 1, telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I karena Penggugat I merupakan sahabat suami saksi yang Bernama xxxxxx alm;
 - Bahwa suami saksi lah yang memperkenalkan Penggugat I dengan Tergugat III (Tergugat III);
 - Bahwa suami saksi dan Penggugat I mempunyai rencana kerjasama menebas jagung kepada para petani di wilayah sekitar Desa Para

Hal. 36 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds

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 untuk dikirim ke pakan ternak tetapi kesulitan dana untuk modal tersebut;

- Bahwa saksi mengetahui dari almarhum suami saksi jika Penggugat I rencana mengajukan pinjaman di Bank Jateng tetapi saat itu Bank tersebut hanya bisa memberikan pinjaman sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kemudian oleh suami saksi diperkenalkan dengan bapak Tergugat III (Tergugat III) dan Tergugat III menjanjikan hutang di BMT xxxxx di Semarang bisa memberikan pinjaman sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi hanya mendengar pembicaraan antara alm suami saksi dan Penggugat I kalau ada pertemuan antara Tergugat III (Tergugat III) dengan alm suami saksi dan Penggugat I sebanyak 2 kali kemudian Tergugat III menjemput para Penggugat serta alm suami saksi untuk proses pinjaman di BMT xxxxx Semarang;
- Bahwa saksi lupa waktu peminjaman tersebut tetapi menurut cerita alm suami saksi bahwa yang boleh masuk di ruangan BMT xxxx Semarang hanya Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat III;
- Bahwa menurut alm suami saksi jumlah pinjaman tersebut sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan ditransfer ke rekening Tergugat III, saat itu tidak langsung cair;
- Bahwa menurut cerita alm. Suami saksi para Penggugat tidak menerima uang pencairan karena pencairan uang dikirim melalui transfer ke rekening Tergugat III, setelah pencairan tersebut Tergugat III tidak dapat dihubungi dan baru 2 minggu kemudian dapat dihubungi dan mengatakan jika uang yang cair hanya sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dan uang itupun tidak diserahkan ke para Penggugat dan suami saksi;
- Bahwa menurut keterangan suami saksi, Para Penggugat hanya satu kali dating ke BMT xxxxx di Semarang;
- Bahwa setahu saksi Tergugat III (Tergugat III) bukan pegawai di BMT xxxxxx tetapi orang luar yang bisa menghubungkan para Penggugat dengan BMT tersebut;

Hal. 37 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa para Penggugat tidak langsung sebagai debitur di BMT xxxxxxxxxxSemarang karena Tergugat III menyatakan biar cepat cair menggunakan nama Tergugat III saja sebagai debitur;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada perjanjian di luar BMT xxxxxxxxxx antara Para Penggugat dan Tergugat III (Tergugat III) dan suami saksi Riyanto alm;
- Bahwa perjanjian tersebut menyatakan jika uang pinjaman dari BMT xxxxxxxxxxxxxx sudah cair maka uang akan diberikan kepada para Penggugat dan Tergugat III mendapatkan fee dari uang pencairan pinjaman tersebut;

2. Saksi 2, telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat karena isteri saksi adalah saudara Penggugat I;
- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat sejak tahun 1991;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat I bekerja sebagai tukang bangunan, pernah juga bekerja di perusahaan kayu tetapi tidak pernah sebagai penebas jagung;
- Bahwa saksi hanya mendengar cerita atau keluh kesah dari Penggugat I jika sertifikat tanah hak milik Penggugat I dijadikan agunan pinjaman orang lain dan tanah tersebut sekarang sudah dilelang dan jadi milik orang lain;
- Bahwa saksi hanya mengetahui dari cerita Penggugat jika yang meminjam adalah Tergugat III dan sudah kabur dan telah dilaporkan ke Polrestabes Semarang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara persis waktu kejadiannya, Para Penggugat hanya bercerita dan berkeluh kesah setelah tanahnya di lelang sebelumnya tidak pernah cerita;
- Bahwa saksi tahu letak tanah tersebut di Desa xxxxxxxxxx Kecamatan xxxxxxxxxxxxxx Kabupaten Kudus sekarang ditanami padi oleh orang lain;

Hal. 38 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hanya mengetahui cerita para Penggugat bahwa para Penggugat sebagai penjamin setelah sertifikat diserahkan jika ada keuntungan usaha ada fee berapa persen untuk para Penggugat dan ternyata para Penggugat tidak menerima uang tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu tindak lanjut dari laporan di polrestabes;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat III (Tergugat III) dan juga tidak kenal alm Riyanto;
- Bahwa menurut cerita Penggugat I, sertifikat tanah dijadikan agunan hutang di BMT xxxxx oleh orang lain bukan atas nama para Penggugat dan para Penggugat hanya datang sekali ke BMT xxxxxxxxxxxx dan tidak tahu saat pencairan dan tidak pernah merasa tanda tangan;

Bahwa para Penggugat menyatakan cukup dengan bukti-bukti yang telah diajukan dan tidak mengajukan bukti-bukti lagi;

Bahwa Turut Tergugat III di persidangan juga mengajukan alat-alat bukti berupa surat-surat sebagai berikut:

Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor xxxxxxxxxxxxxxxx/Terban Luas 1.846 m² terletak di Desa xxxx, Kecamatan xxxx, Kabupaten Kudus dengan nama pemegang hak Tergugat II yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (TT.III.1) diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;

Bahwa Tergugat I di persidangan juga mengajukan alat-alat bukti berupa surat-surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Tergugat I Nomor xxxxxxxxxxxxxxxx yang telah dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Kudus tanggal 12 Mei 2018. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.I.1) Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Pengumuman Hasil Lelang atas nama Tergugat II. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode

Hal. 39 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



bukti (T.I.2). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;

3. Fotokopi Surat Keterangan Pemenang Lelang atas nama Tergugat II yang dikeluarkan oleh KPKNL Semarang tanggal 5 Juli 2017. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.I.3) Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
4. Fotokopi Kuitansi Pembayaran Lelang atas Risalah Lelang Nomor xxxxxxxxxxxx tanggal 5 Juli 2017 yang telah dikeluarkan oleh Bendahara Penerima KPKNL Semarang. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.I.4) Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
5. Fotokopi dari fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor: xxxxxxxxx tanggal 5 Juli 2017 yang telah dikeluarkan oleh Pejabat Lelang. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.I.5) Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
6. Fotokopi dari fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor xxxxxxxxxxxx tanggal 5 Juli 2017 oleh Pejabat Lelang KPKNL Semarang. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Ketua Majelis, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.I.6). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
7. Fotokopi Sertifikat hak Milik Nomor xxxx, Desa xxxx, Kecamatan xxxx, Kabupaten Kudus atas nama pemegang hak Tergugat II yang telah dikeluarkan oleh kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.I.7) Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Lunas Nomor xxxxxxxxxxxxxx tanggal 14 Juli 2017 yang telah dikeluarkan oleh KSPPS xxxxxxxxxxxxxx Semarang. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi

Hal. 40 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kode bukti (T.I.8). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;

9. Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Roya dari KSPPS xxxxxxxxxxxx Nomor xxxxxxxxxxxx tanggal 14 Juli 2017 yang telah dikeluarkan oleh KSPPS xxxxxxxxxxxx Semarang. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.I.9). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
10. Fotokopi dari fotokopi Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 13 Juli 2017. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.I.10). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;

Bahwa Kuasa Tergugat I menyatakan cukup dengan bukti-bukti yang telah diajukan dan tidak mengajukan bukti-bukti lagi;

Bahwa Kuasa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat 2 menyatakan tidak akan mengajukan bukti dalam perkara ini;

Bahwa para Penggugat telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis tertanggal 7 Februari 2023 sebagaimana terlampir pada Berita Acara Sidang perkara ini;

Bahwa Tergugat I telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis tertanggal 21 Februari 2023, Kuasa Turut Tergugat I menyampaikan kesimpulan secara lisan yang pada pokoknya mohon eksepsi yang disampaikan oleh Kuasa Turut Tergugat II dikabulkan sedangkan Turut Tergugat II menyampaikan kesimpulan secara tertulis tertanggal 7 Februari 2023 sebagaimana terlampir pada Berita Acara Sidang perkara ini;

Bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, maka semua hal yang termuat dalam berita acara sidang perkara ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, maka semua hal yang termuat dalam berita acara sidang perkara ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Hal. 41 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



1. Gugatan Penggugat kabur (*obscure libel*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I yang menyatakan gugatan kabur karena para Penggugat mempermasalahkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang cacat hukum sehingga mengakibatkan proses lelang menjadi tidak berdasar hukum namun para Penggugat tidak menyebutkan identitas (Nomor dan tanggal) Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan (SKMHT) sehingga dasar persitiwa atau fakta gugatan tidak jelas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dasar dari sengketa ini adalah adanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang menurut para Penggugat tidak pernah dibuat dan ditandatangani yang dijadikan dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan hal yang baru dapat diketahui melalui proses pembuktian dan hal tersebut telah masuk ke dalam pokok perkara, oleh karenanya eksepsi sepanjang mengenai gugatan tidak jelas atau kabur karena SKMHT tidak jelas haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa turut Tergugat III menyatakan gugatan Penggugat kabur karena tidak ada satu dalil dalam gugatan para Penggugat baik posita maupun petitumnya yang membuktikan bahwa turut Tergugat III telah melakukan Perbuatan melawan Hukum (PMH) sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata yaitu:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Dengan demikian karena gugatan para Penggugat kepada turut Tergugat III yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas serta tidak adanya perbuatan melawan hukum menjadikan gugatan para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, terhadap hal ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa kedudukan BPN dalam hal ini sebagai Turut Tergugat III dimana Turut Tergugat adalah orang atau pihak yang tidak berkepentingan langsung dalam perkara, tetapi ada sangkut pautnya dengan pihak atau obyek perkara yang bersangkutan. Bahwa setelah Majelis meneliti petitum gugatan para Penggugat ternyata pada petitum angka 11 Para

Hal. 42 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat meminta penerbitan Sertifikat Hak Milik Momor xxxxxxxxxx menjadi atas nama Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat maka sebagaimana diketahui yang berwenang mengeluarkan sertifikat adalah BPN karenanya gugatan tentang hal tersebut haruslah ditujukan kepada pihak yang berwenang mengeluarkan sertifikat tersebut dan oleh karena yang berwenang mengeluarkan Sertifikat adalah BPN maka gugatan terhadap pembatalan sertifikat haruslah melibatkan BPN sehingga jika dalam perkara ini para Penggugat menggugat BPN hal tersebut bukanlah salah alamat akan tetapi justru sudah tepat dan tidak kabur;

Menimbang, bahwa oleh karena penempatan BPN sebagai turut Tergugat III dalam perkara ini dinyatakan sudah tepat maka cukup beralasan bagi Majelis untuk menolak eksepsi Turut Tergugat III dalam hal ini;

2. Gugatan Para Penggugat kurang pihak

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III yang menyatakan bahwa gugatan para Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Kantor Pelayanan kekayaan negara dan Lelang (KPKNL) Semarang sebagai pihak dalam perkara ini padahal para Penggugat dalam gugatannya menyatakan SKMHT yang menjadi dasar penerbitan APHT kabur karena para Penggugat mempermasalahkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang cacat hukum yang berakibat pada lelang yang dilakukan oleh KPKNL juga tidak sah, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 menggariskan : “adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara”;

Menimbang, bahwa pendapat Mahkamah Agung tersebut sesuai dengan teori hukum acara Perdata “*legitima persona standi in judicio*” yang artinya bahwa siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya maka ia berhak bertindak sebagai pihak, baik selalu Penggugat maupun Tergugat.

Hal. 43 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam hubungan ini jika Penggugat tidak memandang penting keikutsertaannya pihak-pihak termasuk dalam upaya mempertahankan haknya, karena yang diminta oleh para Penggugat adalah batalnya jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I maka hal itu merupakan hak dari para Penggugat dan hal tersebut itu tidak menjadikan gugatan kurang pihak, sehingga eksepsi mengenai kurang pihak haruslah ditolak;

3. Gugatan Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*)

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I mengenai *legal standing* para Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Para Tergugat mempertanyakan kualitas dan kedudukan hukum (*legal standing*) Para Penggugat, dimana para Penggugat bukanlah sebagai pihak debitor dalam perjanjian *Al Murabahah* sebagaimana disebutkan dalam posita gugatan para Penggugat maka para Penggugat tidak mempunyai *legal standing* atas gugatan *a quo*, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk hal tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat meskipun para Penggugat bukan sebagai pihak debitor dalam perjanjian *Al Murabahah* namun dalam inti gugatan para Penggugat adalah gugatan terhadap Perbuatan Melawan Hukum dimana menurut Pasal 1365 KUH Perdata adalah :

“Tiap Perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Menimbang, bahwa adanya unsur Perbuatan Melawan Hukum yang berakibat pada adanya kerugian pada para Penggugat dikaitkan dengan *legal standing* dalam perkara ini perlu dibuktikan lebih lanjut sehingga jelas kedudukan para Penggugat dalam perkara *a quo*, oleh karenanya eksepsi mengenai kedudukan hukum para Penggugat masuk kedalam pokok perkara, maka eksepsi Tergugat I tersebut harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Hal. 44 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa Surat Kuasa Khusus para Penggugat tertanggal 27 Oktober 2022 yang telah didaftar dalam Register Kuasa Nomor 751/BH/2022/PA.Kds tanggal 31 Oktober 2022, Surat Kuasa Khusus Tergugat I tertanggal 19 Desember 2022 yang terdaftar dalam Register surat kuasa Nomor 880/BH/2022/PA.Kds tanggal 20 Desember 2022 dan Surat Kuasa Khusus Turut Tergugat I tertanggal 27 Desember 2022 yang terdaftar dalam Register surat kuasa Nomor 894/BH/2022/PA.Kds tanggal 27 Desember 2022, ternyata telah sesuai dengan ketentuan Pasal 123 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, dan Majelis Hakim telah pula memeriksa Kartu Tanda Pengenal Advokat (KTPA) dan Berita Acara Sumpah Kuasa Penggugat dan Tergugat dan ternyata telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 30 Undang-undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, oleh karena itu Majelis Hakim harus menyatakan bahwa Kuasa para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan kuasa Turut Tergugat I merupakan subyek pemberi bantuan hukum yang sah dan Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tersebut dapat beracara dalam perkara *aquo* sebagai advokat professional. Bahwa Turut Tergugat II adalah kantor Notaris dan bukan personal yang memberikan kuasa kepada pegawainya dalam perkara *a quo* dengan surat kuasa yang sah begitu juga Turut Tergugat III merupakan Lembaga Badan Pertanahan Nasional telah memberikan kuasa kepada seksi penyelesaian dan penanganan sengketa dengan surat kuasa yang sah;

Menimbang, bahwa Kuasa para Penggugat mendaftarkan perkara dengan cara e-court, dan ternyata berkas-berkas untuk beracara secara e court telah lengkap, maka perkara tersebut dapat dilanjutkan sesuai Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik;

Menimbang, bahwa antara Para Penggugat dan Para Tergugat telah dilakukan upaya perdamaian oleh Majelis Hakim dan telah pula dilakukan mediasi sesuai laporan Mediator bernama Dr. Sukresno, S.H., M.Hum dan berdasarkan laporan mediator tertanggal 29 November 2022 mediasi tidak berhasil,

Hal. 45 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan demikian telah terpenuhi ketentuan Pasal 82 ayat (1) dan (4) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 Tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 jo Pasal 130 HIR jis Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa alasan dan dalil-dalil gugatan para Penggugat perkara *a quo* tertulis sebagai gugatan ekonomi syariah, namun dalam dalil-dalil posita maupun petitumnya ternyata yang menjadi pokok dari gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah mohon agar Pengadilan Agama Kudus menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap para Penggugat karena telah membebani hak tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: xxxxxxxxxxxx tanggal 10 Mei 2013 yang dibuat oleh Turut Tergugat I berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Tergugat V yang menjadi obyek sengketa tanpa izin dan sepengetahuan para Penggugat. Bahwa dengan cacat yuridis, tidak sahnya SKMHT, APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan maka proses lelang eksekusi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan penerbitan sertifikat atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) karena para Penggugat telah kehilangan objek sengketa;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Para Penggugat tersebut diatas, Tergugat I dalam jawaban dan dupliknya membantah semua dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang telah secara tegas diakui kebenarannya. Tergugat I menyatakan bahwa adanya perjanjian bersyarat antara para Penggugat dengan Tergugat III menjadi awal mula munculnya permasalahan. Para Penggugat telah bersepakat dengan Tergugat III bahwa Tergugat III bertindak sebagai debitur terhadap Tergugat II dan para Penggugat bersedia menjadi penjamin. Bahwa perjanjian tersebut telah terealisasi dan adanya peristiwa hukum yaitu perjanjian Al Murabahah antara Tergugat II dan Tergugat III. Bahwa hasil realisasi pencairan kepada Tergugat II

Hal. 46 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak diberikan kepada para Penggugat menunjukkan bahwa perkara ini adalah ranah pidana. Bahwa dengan tidak dibayarnya angsuran oleh debitur yaitu Tergugat III maka tidak ada yang salah jika Tergugat II menyatakan jika Tergugat III telah wanprestasi dan akibat dari hal tersebut maka wajar jika Tergugat II mengajukan permohonan eksekusi grosse sertifikat hak tanggungan dan lelang atas objek jaminan yang dijaminakan secara sadar oleh para Penggugat. Bahwa Tergugat I melakukan pembelian lelang dengan beritikad baik dari KSPPS Nusa Umat Sejahtera melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang sehingga penerbitan sertifikat (SHM) Nomor :xxxxxxxxxxxxx atas nama Tergugat II (Tergugat I) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus (Turut Tergugat III) adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Para Penggugat tersebut diatas, Turut Tergugat I dalam jawaban dan dupliknya membantah semua dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang telah secara tegas diakui kebenarannya. Turut Tergugat I menyatakan bahwa para Penggugat dengan Tergugat III serta Tergugat II telah sepakat memasang hak tanggungan hanya sebagai asesoreis yang telah disepakati Bersama sebagaimana kelanjutan perjanjian pokok murabahah sehingga berdasarkan hal tersebut Turut Tergugat I membuat Grosse Akta Hak Tanggungan Nomor xxxxxxxxxxxxxxxx adalah sah. Bahwa Turut Tergugat I incasu membuat Grosse Akta Hak tanggungan adalah hanya asesories sebagai pelaksanaan murabahah telah jatuh tempo nasabah tidak melakukan kewajibannya. Bahwa selanjutnya pembayaran utang sebagai kelanjutan perjanjian pokok perjanjian murabahah dilakukan lelang atas Obyek Sengketa adalah sah dan bermuatan hukum;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Para Penggugat tersebut diatas, Turut Tergugat II dalam jawaban dan dupliknya secara tegas membantah semua dalil gugatan Para Penggugat. Bahwa Turut Tergugat II menyatakan peralihan SHM no. 03400 atas nama Penggugat I ke atas nama Tergugat II, diperoleh melalui lelang KPKNL Semarang berdasarkan Risalah Lelang tanggal 31 Juli 2017 no. xxxxxxxxxxxx dan Turut Tergugat II hanya menyampaikan berkas-berkas dan kelengkapan dari pemenang lelang berdasarkan syarat-syarat yang diminta Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kudus dan Turut Tergugat II tidak pernah memiliki itikad

Hal. 47 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

buruk untuk membantu mengalihkan dan membalik nama SHM no. xxxxxxxxxxxx ke atas nama Tergugat I tanpa pemberkasan yang lengkap dari KPKNL Semarang;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Para Penggugat tersebut diatas, Turut Tergugat III dalam jawabannya secara tegas membantah semua dalil gugatan Para Penggugat. Bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah bidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor xxxxx/Terban saat ini telah tercatat atas nama Tergugat II, seluas 1.846 m² terletak di Desa xxxx, Kecamatan xxxxx, Kabupaten Kudus yang diperoleh melalui proses lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : xxxxxx tanggal 31/07/2017 yang dibuat oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia selaku Kantor Lelang;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak mengajukan jawaban karena Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah datang menghadap di persidangan sedangkan Tergugat II dan Tergugat V tidak hadir pada persidangan dengan agenda jawab jinawab;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 163 HIR, barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu, oleh karena itu majelis membebani pembuktian kepada para Penggugat dan para Tergugat;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa P.1 sampai dengan P.11 dan 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang, bahwa bukti P.1 dan P.2 berupa Fotokopi KTP Para Penggugat syarat formil dan materiil sebagai akta otentik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 165 HIR jo. Pasal 1870 KUH Perdata, membuktikan mengenai domisili para Penggugat yang bertempat tinggal di Kudus;

Menimbang, bahwa bukti P.3 berupa Akta Nikah para Penggugat telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta otentik, dan membuktikan bahwa antara Penggugat I dan Penggugat II mempunyai hubungan hukum sebagai suami isteri;

Menimbang, bahwa bukti P.4., P.5., P.6., P.7., P.8., P.9., P.10 dan P.11 T.II.13, hanya berupa fotokopi yang tidak ada atau tidak dapat dicocokkan aslinya,

Hal. 48 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

padahal kekuatan pembuktian suatu bukti tertulis terletak pada aslinya sesuai ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata, maka Majelis menilai bukti-bukti tersebut menjadi petunjuk awal yang harus didukung dengan bukti-bukti lain;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan dua orang Saksi dan saksi-saksi Penggugat tersebut telah diperiksa satu persatu dalam persidangan, sehingga saksi-saksi Penggugat telah memenuhi syarat formil sebagaimana ketentuan dalam pasal 144 HIR;

Menimbang, bahwa saksi pertama dan kedua Penggugat telah dewasa dan tidak mengundurkan diri sebagai saksi, sehingga memenuhi syarat formil sebagaimana dalam Pasal 145 dan 146 HIR. Bahwa kedua orang saksi Penggugat juga telah disumpah menurut agamanya maka kedua orang saksi tersebut telah memenuhi syarat formil sebagaimana dalam Pasal 147 HIR;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan bukti tertulis berupa bukti T.I.1 – T.I. 10. Bahwa bukti T.I.1., T.I.3., T. I.4. dan T.I.7 telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta otentik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 165 HIR jo. Pasal 1870 KUH Perdata. Bahwa T.I.1 membuktikan mengenai domisili para Tergugat, bukti T.I.3 membuktikan pemenang lelang adalah Tergugat II, Bukti T.I.4 membuktikan tentang pembayaran pembelian lelang sebidang tanah dengan SHM No. xxxxxxxxxx luas 1.846 m² atas nama Penggugat I yang telah dilelang pada tanggal 5 Juli 2017. Bahwa bukti T.I.7 membuktikan tentang Sertifikat Hak Milik No.xxxxxx atas nama Tergugat II sebagai pemegang hak berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 922/2017;

Menimbang, bahwa bukti T.I.2., T.I.5., T.I.6., T.I.8., T.I.9. dan T.I.10 hanya berupa fotokopi yang tidak ada atau tidak dapat dicocokkan aslinya, padahal kekuatan pembuktian suatu bukti tertulis terletak pada aslinya sesuai ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata, maka Majelis menilai bukti-bukti tersebut menjadi petunjuk awal yang harus didukung juga dengan bukti lain;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III mengajukan bukti tertulis berupa bukti T.III.1 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor xx/Terban Luas 1.846 m² terletak di Desa xxxx Kecamatan xxxx, kabupaten Kudus dengan nama pemegang hak Tergugat II telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai akta otentik, oleh karena itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai

Hal. 49 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 165 HIR jo. Pasal 1870 KUH Perdata membuktikan mengenai nama pemegang hak saat ini adalah Tergugat II diperoleh melalui proses peralihan hak lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III maka diperoleh fakta-fakta:

1. Bahwa Penggugat I semula adalah pemilik SHM No. xxxxxx atas nama Penggugat I. (vide bukti P.4., T.I.7 dan TT.III.1);
2. Bahwa telah terjadi perjanjian antara Tergugat II dengan Tergugat III melalui perjanjian Al Murabahah dimana Tergugat II sebagai kreditur dan Tergugat III sebagai debitur. (vide bukti P.9 didukung dengan keterangan saksi I);
3. Bahwa perjanjian Al Murabahah tersebut dilakukan dengan menjaminkan Sertifikat SHM No. xxxx di Desa xxxxx atas nama pemegang hak saat itu adalah Penggugat I (Penggugat I). (vide bukti P.9 didukung keterangan saksi I dan II);
4. Bahwa ada perjanjian diluar perjanjian Al Murabahah antara Penggugat I dan Tergugat III mengenai kewajiban Tergugat III untuk memberikan pencairan pinjaman kepada Penggugat II yang ternyata diingkari oleh Tergugat III (vide keterangan saksi I dan II);
5. Bahwa SHM No. xxxxxxxx saat ini telah terjadi peralihan sertifikat Hak Milik menjadi atas nama Tergugat II. (Vide bukti T.I.7 dan TT.III.1);
6. Bahwa peralihan SHM No. xxxxxxxxx menjadi atas nama Tarcisius Hendry diperoleh melalui proses lelang oleh KPKNL Semarang. (Vide bukti T.I.2., T.I.5., T.I.6., T.I.8., T.I.9 T.I.10 yang didukung dan dikuatkan oleh bukti T.I.3., T.I.4., T.I.7.);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan fakta tersebut dikaitkan dengan petitum gugatan Penggugat, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa akad adalah suatu kesepakatan dalam suatu perjanjian yang di dilakukan oleh dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu (vide pasal 20 Kompilasi Hukum ekonomi Syari'ah) dan berdasarkan pasal 44 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah juga disebutkan bahwa semua akad yang dibentuk secara sah berlaku sebagai

Hal. 50 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nash syari'ah bagi mereka yang mengadakan akad, hal tersebut senada dengan pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan semua perjanjian secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (asas pacta sunt servanda);

Menimbang, bahwa meskipun akad merupakan undang-undang yang mengikat kepada si pembuatnya, namun akad bisa dapat dibatalkan/fasad dan akad yang batal/batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3 yang menyatakan perjanjian Al-Murabahah Nomor : xxxxxxxxxxxxxxxx adalah cacat formil, tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 3 Penggugat tersebut, maka Majelis Hakim berdasarkan SEMA No. 2 tahun 2019 yaitu gugatan pembatalan akad ekonomi syariah oleh debitur yang akadnya bertentangan dengan hukum Islam hanya dapat dilakukan sebelum objek akad dimanfaatkan oleh debitur, dan apabila akad tersebut dibatalkan, debitur dihukum mengembalikan pokok pinjaman ditambah margin/nisbah sesuai dengan masa pinjaman yang telah berjalan. Bahwa dalam gugatan Penggugat posita 12 dan posita 18 ternyata telah direalisasikan oleh Tergugat II maka pembatalan akad berdasarkan SEMA Nomor 2 tahun 2019 tidak dapat dilakukan, Bahwa selanjutnya para Penggugat tidak dapat memanfaatkan / menerima realisasi pencairan dari pembiayaan Al-Murabahah karena ternyata tidak diberikan oleh Tergugat III selaku debitur kepada Para Penggugat sebagai penjamin sebagaimana fakta angka 4 merupakan tindak perbuatan penggelapan diluar dari proses akad Al Murabahah sehingga sudah tepat jika Para Penggugat membawa permasalahan tersebut ke dalam ranah pidana sebagaimana dalam posita nomor 18 dan 19;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III sebagai debitur telah menerima realisasi pembiayaan Al. Murabahah dari Tergugat II , maka petitum Para Penggugat nomor 3 mengenai perjanjian al murabahah nomor xxxxxxxxxxxxxxxx adalah cacat formil, tidak sah dan batal demi hukum, Majelis menyatakan petitum nomor 3 tersebut haruslah ditolak;

Hal. 51 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat nomor 8 terlebih dahulu karena berdasarkan pokok-pokok dalil gugatan Penggugat maupun jawaban dari Tergugat I, Turut Tergugat I, II dan III sebagaimana diuraikan di atas dihubungkan dengan petitum para Penggugat maka Majelis dalam hal ini menilai bahwa petitum yang harus terlebih dahulu dibuktikan dalam perkara *a quo* adalah petitum nomor 8 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II Semarang (Tergugat II) telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal membebani hak tanggungan berdasarkan SKMHT tanpa izin dari para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdata, dimana perbuatan Tergugat II dapat dikualifisir melakukan Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum, sebagai berikut

a. Adanya suatu perbuatan

Perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Perbuatan itu dapat berupa berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku.

b. Perbuatan tersebut melawan hukum.

Unsur melawan hukum ini diartikan seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut : Perbuatan melanggar undang-undang yang berlaku, yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

c. Adanya kesalahan dari pihak Pelaku

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict*

Hal. 52 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

liability) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUH Perdata. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggungjawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut: Adanya kesengajaan, adanya unsur kelalaian, tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain.

d. Adanya kerugian bagi korban.

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, juga ada kerugian immaterial, yang juga akan dinilai dengan uang.

e. Adanya hubungan kausal antara Perbuatan dengan kerugian.

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Masalah hubungan sebab akibat ada dua macam teori, yaitu teori hubungan factual dan teori penyebab kira-kira (*proximate cause*). Hubungan sebab akibat secara factual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau yang secara fakta telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara factual, asalkan kerugiannya tidak akan pernah terjadi tanpa penyebabnya. *Proximate causa* : dalam menetapkan sejauh mana perbuatan melawan hukum yang harus dipertanggungjawabkan hanya terhadap akibat yang sebelumnya dapat diramalkan akan terjadi, sehingga dalam *proximate cause* menempatkan unsur “sepatutnya dapat diduga” sebagai faktor utama.

Menimbang, bahwa Tergugat II melakukan Tindakan pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan pasal 10 dan 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Bahwa proses tersebut didahului dengan munculnya SKMHT yang kemudian menjadi dasar penerbitan APHT yang kemudian didaftarkan ke BPN. Bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh para Penggugat dari bukti P.1 sampai dengan P.11 tersebut di atas, tidak ada bukti yang dapat

Hal. 53 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digunakan untuk menunjukkan penerbitan SKMHT yang tidak sesuai dengan peraturan atau tidak dapat diketahui SKMHT tersebut ditandatangani oleh siapa dan tanggal berapa begitu juga tidak dapat diketahui mengenai isi dan klausul dalam APHT nya itu sendiri sehingga tidak ada bukti yang mendukung dalil gugatan Para Penggugat mengenai kecacatan formil dalam penerbitan SKMHT, APHT dan akhirnya cacat dalam pembebanan hak tanggungan hingga proses lelang dan peralihan kepemilikan sertifikat dari Penggugat I menjadi Tergugat I;

Menimbang, bahwa para Penggugat juga mengajukan dua orang saksi yang memenuhi syarat formil namun dalam keterangannya baik saksi pertama maupun saksi kedua tidak mengetahui secara langsung proses perjanjian *Al Murabahah* hingga proses pencairannya termasuk kecacatan penerbitan SKMHT yang tidak diketahui pula oleh saksi, kedua saksi hanya mengetahui berdasarkan cerita dari Penggugat I ataupun suami almarhum saksi maka keterangan kedua Saksi tersebut masuk dalam *testimonium de auditu* dan tidak memenuhi syarat materiil pasal 171 dan 172 HIR oleh karenanya keterangan Saksi pertama dan kedua mengenai perjanjian peminjaman *Al Murabahah* antara Tergugat II dan Tergugat III serta para Penggugat tidak diterima dan tidak dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat II terikat dengan Tergugat III berdasarkan perjanjian *Al Murabahah* dimana kewajiban Tergugat II telah dilaksanakan dalam bentuk pencairan pinjaman tersebut kepada Tergugat III maka adanya peristiwa merugikan kepada para Penggugat terkait pencairan pinjaman yang tidak diserahkan oleh Tergugat III berdasarkan perjanjian diluar perjanjian *Al Murabahah* menunjukkan perbuatan hukum yang berbeda dan tidak bisa dihukumi memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan dalam pasal 1365 KUH Perdata oleh karenanya petitum angka 8 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya bukti yang menunjukkan kecacatan dalam penerbitan SKMHT maka secara otomatis tidak dapat pula dibuktikan APHT cacat dan selanjutnya tidak dapat pula dibuktikan proses lelang terdapat kecacatan yang menjadikannya tidak sah serta dengan ditolaknya petitum angka 8 maka petitum angka 4,5,6,9 yang saling terkait tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Hal. 54 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat angka 2, 7, 10 dan 11 terkait dengan proses lelang dan peralihan sertifikat hak milik nomor 03400 maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut. Bahwa dengan tidak dapat dibuktikan kecacatan dalam pembebanan hak tanggungan maka proses lelang dan pemenang lelang yang dikuatkan dengan bukti T.I.3., T.I.4 dan T.I.7 dan TT.III.1 dapat membuktikan proses peralihan sertifikat hak milik Nomor 03400 atas nama pemegang hak Tergugat II telah melalui proses yang sah oleh karenanya petitum para Penggugat angka 2, 7, 10 dan 11 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat angka 2 sampai 10 ditolak maka majelis hakim tidak perlu mempertimbangkan petitum selanjutnya;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini ditolak dan para Penggugat merupakan pihak yang kalah maka berdasarkan Pasal 181 HIR biaya perkara perkara ini dibebankan kepada Para Penggugat;

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

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.7.690.000,00 (tujuh juta enam ratus Sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 20 Februari 2023 Masehi yang bertepatan dengan tanggal 29 Rajab 1444 Hijriyah, oleh Siti Alosch Farchaty, S.HI., M.H. sebagai Ketua Majelis, Dra. Ulfah dan Azizah Dwi Hartani, S.HI., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan oleh Ketua Majelis tersebut pada hari Selasa tanggal 21 Februari 2023 Masehi, bertepatan dengan tanggal

Hal. 55 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30 Rajab 1444 Hijriyah dalam sidang terbuka untuk umum, dengan dibantu oleh Dra. Hj.Nur Aziroh, M.E. sebagai Panitera serta dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat I, diluar hadirnya Tergugat II, Tergugat V, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dan tanpa hadirnya Tergugat III dan Tergugat IV;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Dra. Ulfah
Hakim Anggota,

Siti Alosch Farchaty, S.HI., MH

Azizah Dwi Hartani, S.HI., M.H.

Panitera,

Dra. Hj.Nur Aziroh, M.E.

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp 75.000,00
3. Panggilan sidang	Rp 6.755.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp 90.000,00
5. PNBP Pemberitahuan Isi putusan	Rp. 60.000,00
5. Redaksi	Rp 10.000,00
6. Meterai	Rp 10.000,00
7. Biaya pemberitahuan Putusan	Rp. 660.000,00

J u m l a h

Rp 7.690.000,00

(tujuh juta enam ratus Sembilan puluh ribu rupiah)

Hal. 56 dari 56 hal Putusan No. 0000/Pdt.G/2022/PA.Kds

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)