



PUTUSAN

Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Martapura yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SYAKHRUJI RAKHMADANI, bertempat tinggal di Sekumpul Raya Mandiri I Nomor 23 RT 02 RW 05 Kelurahan Sekumpul Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Abdul Hamid, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Advokat Dr. Abdul Hamid, S.H., M.H. & Rekan berkantor di Jalan Kartika Nomor 25 RT 38 RW 07 Kelurahan Loktabat Utara Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan/*email* Ahamidsh@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2023, sebagai Penggugat;

I a w a n :

- AHMAD HELMI**, bertempat tinggal dahulu di Jalan Sekumpul Komplek Arraudah No. 8 RT 01 RW 00 Kelurahan Sekumpul Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan, dan sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah hukum Republik Indonesia, sebagai Tergugat I;
- NAFISAH**, bertempat tinggal di Jalan Antasan Kecil Timur No.6 RT 12 RW 01 Kelurahan Antasan Kecil Timur Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Muslim, S.E., S.H., Advokat pada Kantor

Hal 1 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat M. Muslim, S.E., S.H. & Kolega, berkantor di Komplek Idaman Estate Ruko No. 5 Jalan Trikora Kelurahan Guntung Paikat Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan/*email* muhlim1967@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2023, sebagai Tergugat II;

3. M. FAUZIANNOR, bertempat tinggal di Jalan Pandawa 4 Kelurahan Guntung Paikat Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Muslim, S.E., S.H., Advokat pada Kantor Advokat M. Muslim, S.E., S.H. & Kolega, berkantor di Komplek Idaman Estate Ruko No. 5 Jalan Trikora Kelurahan Guntung Paikat Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan/*email* muhlim1967@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2023 sebagai Tergugat III;

4. MUHAMMAD HABIBI, bertempat tinggal di Jalan Sekumpul Ujung Sungai Kacang Komplek Angrek Residence No.1 Kelurahan Sekumpul Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Muslim, S.E., S.H., Advokat pada Kantor Advokat M. Muslim, S.E., S.H. & Kolega, berkantor di Komplek Idaman Estate Ruko No. 5 Jalan Trikora Kelurahan Guntung Paikat Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan/*email* muhlim1967@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2023 sebagai Tergugat IV;

5. PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk CABANG BANJARMASIN, berkedudukan di Banjarmasin, di Jalan A Yani KM 5,7 No.

Hal 2 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



8 Kelurahan Pemurus Luar Banjarmasin Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, yang diwakili oleh Direksi Betha Muhammad Zaky, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rizkhan Indra Bayu, S.E., Jabatan Branch Collection Hybrid, berkantor di Jalan A Yani KM 5,7 No. 8 Kelurahan Pemurus Luar Banjarmasin Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan/*email* rizkhan.bayu@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 008/S/KCU-BJM/XII/2023 tanggal 19 Desember 2023, sebagai Tergugat V;

6. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BANJARMASIN, berkedudukan di Jalan Pramuka No. 7 Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan,

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Hari Widodo, S.H., M.Hum., berkantor di Jalan Pramuka No. 7 Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan/*email* kpknlbanjarmasin.djkn@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-797/MK.6/KN.7/2023 tanggal 24 Oktober 2023, sebagai Turut Tergugat I;

7. NOTARIS TRI TITI TITIS WATI, S.H., di Jalan A. Yani KM 37,4 No. 9 Kelurahan Sungai Paring Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan, sebagai Turut Tergugat II;

8. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANJAR, Berkedudukan di Jalan Menteri Empat No. 04 Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan, yang diwakili oleh Muhammad Irfan, S.H., M.H. selaku Kepala Pertanahan Kabupaten Banjar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Juhairiah, S.H., M.Kn. dan kawan-kawan, berkantor di Jalan Menteri Empat No. 04 Martapura

Hal 3 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan/*email*
pmppkab.banjar2020@gmail.com, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus Nomor 889/SKU-63.03.MP.02.02/X/2023
tanggal 12 Oktober 2023, sebagai Turut Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 2 Oktober 2023 dengan Nomor Register 41/Pdt.G/2023/PN Mtp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat, Tergugat 1 dan Tergugat 2 adalah teman baik dan saling mengenal satu sama lain. Karena itu ketika Tergugat 1 dan Tergugat 2 mengalami krisis keuangan karena usahanya rugi dan menimbulkan hutang dimana-mana Tergugat 1 dan Tergugat 2 meminta bantuan kepada Penggugat untuk membayarkan hutangnya tersebut. Karena teman dan saling percaya tersebut pinjaman tersebut tidak ada perjanjian tertulisnya;
2. Bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 dimulai melakukan pinjaman uang kepada Penggugat tanpa perjanjian tertulis dan tanpa jaminan apapun dan hanya berdasarkan saling percaya sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2014 dengan jumlah pinjaman sebesar Rp 725.000.000,- (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);
3. Bahwa setelah sekitar 2 (dua) tahunan hutang tersebut tidak ada pembayaran sama sekali dari Tergugat 1 dan Tergugat 2, maka Penggugat berusaha menagih tetapi tidak ada juga pembayaran maka akhirnya Tergugat 1 dan Tergugat 2 menyerahkan fisik sebidang tanah dengan ukuran lebar 16,5 meter panjang 13 meter dan bangunan rumah ukuran lebar 6 meter dan panjang 13 meter, yang terletak di di Jalan Sekumpul

Hal 4 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp

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

Komplek Anggerk Regency Kav. 1 RT 05 Kelurahan Sekumpul Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan. Diserahkan sebagai pembayaran hutangnya dengan nilai Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dari hutang sebesar Rp725.000.000,- (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah).

4. Bahwa bidang tanah dengan ukuran lebar 16,5 meter panjang 13 meter dan bangunan rumah ukuran lebar 6 meter dan panjang 13 meter, berbatasan dengan:

- Sebelah Utara: 16,5 meter berbatasan dengan: Jalan utama komplek.
- Sebelah Timur: 13 meter berbatasan dengan: Jalan komplek.
- Sebelah Selatan: 16,5 meter berbatasan dengan: tanah kosong.
- Sebelah Barat: 13 meter berbatasan dengan: Faisal (M 00302)

5. Bahwa ketika Tergugat 1 dan Tergugat 2 menyerahkan bidang tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat, diterangkan dan dijelaskan kepada Penggugat bahwa tanah dan bangunan rumah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 01042 tahun 2014 atas nama Ahmad Helmi, luas 218 meter persegi, Surat Ukur Nomor 00614/Sekumpul/2014 tanggal 03 Oktober 2014 tersebut ada dalam jaminan di Bank Muamalat Cabang Banjarmasin (Tergugat 5) atas pinjaman sebesar Rp 575.000.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan jangka waktu 15 tahun (lima belas tahun) sejak 10 Agustus 2014 sampai dengan 5 Juni 2029, dengan angsuran 5.127.290,- (lima juta seratus dua puluh tujuh ribu dua ratus sembilan puluh rupiah) perbulan. Dengan janji Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang akan membayar angsurannya hingga lunas dan apabila sudah lunas akan menyerahkan sertifikat hak milik tersebut kepada Penggugat.

6. Bahwa perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan Penggugat tersebut walaupun secara lisan dan tidak ada perjanjian tertulisnya, tetapi diketahui dan sepengetahuan Tergugat 5, dan Penggugatpun memperoleh fotocopy sertifikat tanah tersebut dari Tergugat 5. Semula berjalan sesuai kesepakatan setelah berjalan sekitar 2 (dua) tahun Tergugat 1 tidak diketahui lagi keberadaannya hingga kini dan tidak membayar angsuran

Hal 5 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



hutangnya kepada Tergugat 5. Menurut informasi masyarakat antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2 berpisah, dan Penggugat hanya mengetahui keberadaan Tergugat 2.

7. Bahwa pada sekitar tahun 2016 karena Tergugat 1 dan Tergugat 2 sudah tidak membayar angsuran hutangnya kepada Tergugat 5 tersebut. Maka Tergugat 5 menghubungi dan memberitahu Penggugat atas macetnya pembayaran angsuran tersebut, dan karena Penggugat mempunyai kepentingan dan hak atas bidang tanah dan rumah tersebut maka Penggugatlah meneruskan pembayaran angsuran tersebut kepada Tergugat 5.

8. Bahwa sekitar tahun 2017, Penggugat menjual sebagian bidang tanah tersebut dengan ukuran lebar 6 meter dan panjang 13 meter beserta bangunan rumah di atasnya kepada Tergugat 3 dengan harga Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah). Pembayaran angsuran hutang Tergugat 1 dan Tergugat 2 tetap dilakukan Penggugat setiap bulannya dari uang pembayaran bertahap Tergugat 3, dan apabila ditotal pembayaran Tergugat 3 sudah sebesar Rp 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah). Perbuatan Penggugat dan Tergugat 3 tersebut juga sepengetahuan Tergugat 5.

9. Bahwa tanah dan rumah yang Penggugat jual kepada Tergugat 3 tersebut, ternyata ditempati oleh Tergugat 4. Ketika itu, Tergugat 3 mengatakan bahwa angsuran hutang Tergugat 1 dan Tergugat 2 akan diteruskan Tergugat 4. Sejak itu Penggugat tidak membayar angsuran lagi atas hutang tersebut kepada Tergugat 5. Perbuatan Tergugat 3 dan Tergugat 4 juga diketahui Tergugat 5.

10. Bahwa karena tanah dan rumah yang dijual kepada Tergugat 3 tersebut, maka ada sisa bidang tanah ukuran lebar 10,5 meter dan panjang 13 meter atau di samping tanah dan bangunan rumah yang dijual kepada Tergugat 3 dan ditempati Tergugat 4 sekarang ini oleh Penggugat dibangun gudang dan awalnya digunakan untuk parkir mobil bus Penggugat dan kemudian kosong maka dipinjam dan dipergunakan Tergugat 4.

Hal 6 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



11. Bahwa dengan demikian, yang dijadikan jaminan hutang Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Tergugat 5 tidak termasuk bangunan gudang yang dibangun Penggugat tersebut. Karena bangunan gudang tersebut dibangun sesudah bidang tanah dan rumah tersebut dijual Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Penggugat.

12. Bahwa tanah dan bangunan tersebut ditempati Tergugat 4, sejak tahun 2018 sampai dengan tahun 2022, Tergugat 4 yang membayar angsurannya kepada Tergugat 5. Tetapi kemudian macet. Maka Tergugat 5 menghubungi dan memberitahukan Penggugat mengenai hal tersebut, dan dilakukan pertemuan antara Penggugat, Tergugat 4 dan Tergugat 5. Pernyataan Tergugat 4 tidak sanggup lagi membayar angsuran setiap bulannya karena kesulitan keuangan. Para pihak sepakat besar angsuran diperkecil menjadi sebesar Rp 2.300.000,- (dua juta tiga ratus ribu rupiah) perbulan dan jangka waktu menjadi 15 (lima belas) tahun. Tetapi dengan syarat bahwa kondisi pinjaman wajib disehatkan dahulu caranya adalah Penggugat membayar tunggakan angsuran yang tidak dibayar Tergugat 4 sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah).

13. Bahwa setelah itu, awalnya berjalan lancar dan Tergugat 4 membayar angsuran kepada Tergugat 5. Tetapi ternyata kemudian diketahui Tergugat 4 macet lagi dan menurut informasi tunggakan Tergugat 5 sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), hingga akhirnya mau dilelang oleh Tergugat 5. Hal ini tentu saja membuat Penggugat kaget karena baik Tergugat 3, Tergugat 4, dan Tergugat 5 tidak pernah memberi khabar atau menginformasikan sejak awal mengenai macetnya pembayaran tersebut kepada Penggugat. Tentu hal ini sangat merugikan Penggugat karena masih mempunyai hak dan kepentingan atas tanah dan rumah tersebut.

14. Bahwa Tergugat 3 dan/atau Tergugat 4 tidak ada lagi melakukan pembayaran atas sisa harga tanah dan rumah tersebut yaitu sebesar Rp 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) hingga saat ini. Karena itu, bidang tanah dan rumah yang dibeli Tergugat 3 dari Penggugat dan

Hal 7 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



ditempati Tergugat 4 tersebut masih menjadi milik Penggugat, dan Penggugat mempunyai hak dan kepentingan untuk mempertahankannya agar tidak dilelang oleh Tergugat 5 dan Turut Tergugat 1.

15. Bahwa hingga kini Penggugat tidak mengetahui ada hubungan hukum apa antara Tergugat 3 dengan Tergugat 4 berkaitan dengan bidang tanah dan bangunan tersebut hingga akhirnya ditempati Tergugat 4 hingga kini. Apakah Tergugat 4 membeli, sewa menyewa, gadai dan lainnya dengan Tergugat 3 hingga akhirnya harus dilelang Tergugat 5 dan Turut Tergugat 1. Penggugat sudah berulang kali mempertanyakan hubungan hukum antara Tergugat 3 dan Tergugat 4 tetapi tidak mendapatkan informasi apapun, dengan alasan itu rahasia Tergugat 3 dan Tergugat 4 saja.

16. Bahwa ketika ditanya kenapa angsuran kepada Turut Tergugat 1 tidak dibayar Tergugat 4 justru menyalahkan Penggugat kenapa tidak membayar angsurannya. Padahal seharusnya Tergugat 4 bertanya kepada Tergugat 3 yang mempunyai hubungan hukum dengannya.

17. Bahwa Tergugat 5 sebagai sebuah lembaga perbankan yang telah melakukan perjanjian akad pembiayaan Al Musyarakah mutanaqisah Nomoir 85 tanggal 18 Juli 2014 dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2, dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 01042 atas nama Ahmad Helmi (Tergugat 2), seluas sekitar 218 meter persegi dan luas bangunan 60 meter persegi, terletak di Jalan Sekumpul Komplek Anggerk Regency Kav. 1 RT 05 Kelurahan Sekumpul Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan.

18. Bahwa perjanjian akad pembiayaan Al Musyarakah mutanaqisah Nomor 85 tanggal 18 Juli 2014 antara Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan Tergugat 5 tersebut dibuat pada kantor Notaris dan PPAT Kabupaten Banjar yaitu TRI TITI TITIS WATI, S.H. (Turut Tergugat 2), dan jaminan tersebut, diletakan dalam hak tanggungan yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar (Turut Tergugat 3). Dan jaminan tersebut, akan dilelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)

Hal 8 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarmasin (Turut Tergugat 1) sebagaimana Surat Nomor S-1439/KNL.1203/2023 ditetapkan lelang pada hari Selasa tanggal 3 Oktober 2023. Penetapan jadwal lelang tersebut atas permohonan Tergugat 5 sebagaimana Surat Nomor 100/S/KCU-BJM/III/2023 tanggal 16 Maret 2023 dikarenakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 dianggap telah wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya. Padahal seandainya perihal kemacetan Tergugat 3 dan/atau Tergugat 4 tersebut sejak awal disampaikan kepada Penggugat oleh Tergugat 5, setidaknya Penggugat dapat dicarikan cara penyelesaiannya tanpa harus ada rencana melakukan lelang terhadap bidang tanah dan rumah tersebut termasuk gudang yang dibangun Penggugat tersebut, karena selama ini apabila ada masalah Tergugat 5 selalu memberitahukan kepada Penggugat, seperti ketika Tergugat 1 dan Tergugat 2 macet dan ketika Tergugat 3 dan/atau Tergugat 4 macet.

19. Bahwa karena Tergugat 5 sejak awal mengetahui Penggugat adalah pihak yang meneruskan pembayaran angsuran hutang Tergugat 1 dan Tergugat 2 dan menyelesaikan masalah kemacetan angsuran yang terjadi saat Tergugat 1 dan Tergugat 2, dan Tergugat 4. Tetapi justru akhirnya ini Tergugat 5 menyampaikan surat peringatan 1 tanggal 25 Februari 2021, peringatan II tanggal 12 Maret 2012, dan peringatan III tanggal 29 Maret 2022 kepada Tergugat 1 di alamat Komplek Arraudah No. 8 Jalan Sekumpul RT 01 Kelurahan Sekumpul Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar. Padahal yang bersangkutan sudah tidak bertempat tinggal di alamat tersebut atau tidak diketahui lagi keberadaannya hingga kini. Sangat jelas surat-surat peringatan tersebut tidak sampai kepada Tergugat 1.

20. Bahwa perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan perbuatan ingkar janji karena hanya 2 (dua) tahun membayar angsuran hutangnya kepada Turut Tergugat 1, akibatnya telah merugikan Penggugat karena Penggugat yang meneruskan pembayarannya dan hingga sekarang sama sekali tidak membayar sisa hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) adalah perbuatan wanprestasi.

Hal 9 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa perbuatan Tergugat 3 telah melakukan perbuatan ingkar janji karena hanya membayar sebesar Rp170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) dari pembelian harga tanah dan rumah ukuran lebar 6 meter dan panjang 13 meter dari harga kesepakatan sebesar Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), dan hingga sampai sekarang Tergugat 3 juga tidak pernah membayar sisanya yaitu sebesar Rp 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Penggugat adalah perbuatan wanprestasi.

22. Bahwa perbuatan Tergugat 3 dan/atau Tergugat 4 telah bersama-sama telah melakukan perbuatan ingkar janji karena tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran pembayaran atas hutang Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Turut Tergugat 1, yang dibuat pada kantor Turut Tergugat 3 dan dibuatkan hak tanggungan oleh Turut Tergugat 4, dimana hutang tersebut selanjutnya diteruskan Penggugat karena tanah dan rumah tersebut diserahkan kepada Penggugat sebagai pembayaran sebagian hutang Tergugat 1 dan Tergugat 2, dan selanjutnya sebagian tanah dan bangunan rumah di atasnya Penggugat jual kepada Tergugat 3 dan pembayarannya diteruskan Tergugat 3 dan/atau Tergugat 4 kepada Tergugat 5 hingga lunas. Tetapi akhirnya macet dan akan dilelang oleh Turut Tergugat 1 atas permohonan Tergugat 5 adalah perbuatan wanprestasi.

23. Bahwa akibat perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 tersebut telah merugikan hak dan kepentingan Penggugat secara materiil dan immateriil. Kerugian materiil yang dialami Penggugat sebagai berikut:

- Kerugian materiil Penggugat akibat perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang tidak membayar sisa hutangnya adalah sebesar Rp325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah).
- Kerugian materiil Penggugat akibat perbuatan Tergugat 3 dan/atau Tergugat 4 yang tidak membayar sisa harga tanah dan rumah adalah sebesar Rp 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah).

Hal 10 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



- Kerugian materiil Penggugat akibat perbuatan Tergugat 3 dan/atau Tergugat 4 yang tidak membayar angsuran yaitu:
- Sebesar Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) menutupi tunggakan angsuran Tergugat 3 dan/atau Tergugat 4.
- Sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) angsuran Tergugat 3 dan/atau Tergugat 4 sehingga tanah dan rumah akan dilelang.

24. Bahwa kerugian immateriil Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat ditaksir dengan nilai sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) karena akibat perbuatan Para Tergugat tersebut menyebabkan modal dan keuntungan yang seharusnya Penggugat peroleh apabila uang tersebut diusahakan keusaha lainnya dan nama Penggugat di masyarakat dianggap sebagai orang yang tidak mampu membayar dan menyelesaikan masalah ini.

25. Bahwa Penggugat beranggapan apa yang dilakukan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dan sangat merugikan hak dan kepentingan Penggugat karena tidak dapat memanfaatkan dan menggunakan hak atas tanah dan bangunan rumah dan gudang tersebut disebabkan Para Tergugat tidak menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat dan/atau kepada Tergugat 5. Perbuatan Para Tergugat tersebut secara sendiri-sendiri atau bersama-sama dapat dikatakan sebagai perbuatan wanprestasi dengan segala akibat hukumnya kepada Penggugat.

26. Bahwa akibat perbuatan tersebut, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menetapkan dan menghukum Para Tergugat mengalami kerugian materiil berupa uang sebagaimana posita 23 tersebut sebesar Rp 835.000.000,- (delapan ratus tiga puluh lima juta rupiah) dan harus dibayar secara tunai kepada Penggugat secara sendiri dan/atau bersama-sama sesuai dengan prosentasi masing-masing sebagai terperinci tersebut, dan membayar

Hal 11 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



kerugian immateriil secara tanggung renteng sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tunai kepada Penggugat sejak putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

27. Bahwa Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura untuk menetapkan dan memerintahkan Tergugat 5 dan para Turut Tergugat untuk menunda melakukan perbuatan hukum dan/atau pelaksanaan eksekusi lelang atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01042 atas nama Ahmad Helmi, seluas sekitar 218 meter persegi dan luas bangunan 60 meter persegi, terletak di Jalan Sekumpul Komplek Anggerk Regency Kav. 1 RT 05 Kelurahan Sekumpul Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan hingga ada putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

28. Bahwa Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura untuk menghukum Para Turut Tergugat mentaati atau mematuhi putusan pengadilan ini.

29. Bahwa Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura dalam perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan Para Tergugat baik bergerak dan/atau tidak bergerak, baik yang ada atau yang ada di kemudian hari untuk menjamin terpenuhinya gugatan Penggugat setelah adanya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

30. Bahwa Penggugat juga mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat 3 dan/atau Tergugat 4 untuk mengosongkan semua benda bergerak dan tidak bergerak di atas bidang tanah dan rumah tersebut tanpa beban dan tanggung jawab apapun, dan menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk menyerahkan sertifikat hak milik atas bidang tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat yang ada pada Tergugat 5 setelah

Hal 12 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selesai masalah ini dan/atau adanya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

31. Bahwa Penggugat juga mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menetapkan dan mengizinkan kepada Penggugat untuk memproses baliknama Sertifikat Hak Milik Nomor 01042 atas nama Ahmad Helmi, seluas 218 meter persegi dan luas bangunan 60 meter persegi, terletak di Jalan Sekumpul Komplek Anggerk Regency Kav. 1 RT 05 Kelurahan Sekumpul Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan dari atas nama Tergugat 1 (Ahmad Helmi) kepada atas nama Penggugat (Syakhruji Rakhmadani) di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar dan/atau melalui Kantor Notaris Kabupaten Banjar.

32. Bahwa Penggugat juga mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan memutus perkara agar Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dapat melaksanakan putusan ini dengan suka rela mohon agar dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari apabila lalai memenuhi kewajibannya sejak putusan ini dibacakan.

33. Bahwa Penggugat juga mohon Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijj voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat.

Berdasarkan dalil tersebut, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusannya sebagai berikut:

Premier:

Hal 13 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat kepada Penggugat tersebut sebagai perbuatan wanprestasi dengan segala konsekuensi hukumnya.
4. Menetapkan dan menghukum Para Tergugat telah wanprestasi dan merugikan hak Penggugat secara materiil sebesar Rp835.000.000,- (delapan ratus tiga puluh lima juta rupiah) dan harus dibayar secara tunai, dengan rincian sebagai berikut:
 - 4.1. Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebesar Rp325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah).
 - 4.2. Tergugat 3 dan/atau Tergugat 4 sebesar Rp 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah), dan sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), dan sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
5. Menetapkan dan menghukum Para Tergugat telah wanprestasi dan merugikan hak Penggugat secara immateriil ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dan harus dibayar secara tunai.
6. Menetapkan dan menghukum Tergugat 3 dan Tergugat 4 untuk menyerahkan dan mengosongkan bidang tanah dan bangunan rumah dan gudang yang ada di atasnya kepada Penggugat tanpa beban apapun.
7. Menetapkan dan mengizinkan kepada Penggugat untuk memproses baliknama Sertifikat Hak Milik Nomor 01042 atas nama Ahmad Helmi, seluas sekitar 218 meter persegi dan luas bangunan 60 meter persegi, terletak di Jalan Sekumpul Komplek Anggerk Regency Kav. 1 RT 05 Kelurahan Sekumpul Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan dari atas nama Tergugat 1 (Ahmad Helmi) kepada atas nama Penggugat (Syakhruji Rakhmadani) di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar dan/atau melalui Kantor Notaris Kabupaten Banjar.
8. Menetapkan dan memerintahkan Tergugat 5 dan Para Turut Tergugat untuk menunda melakukan perbuatan hukum dan/atau pelaksanaan

Hal 14 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



eksekusi lelang atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01042 atas nama Ahmad Helmi, seluas sekitar 218 meter persegi dan luas bangunan 60 meter persegi, terletak di Jalan Sekumpul Komplek Anggerk Regency Kav. 1 RT 05 Kelurahan Sekumpul Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan hingga ada putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

9. Menghukum Para Turut Tergugat mentaati atau mematuhi putusan pengadilan ini.

10. Menetapkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harta kekayaan Para Tergugat baik bergerak dan/atau tidak bergerak, baik yang ada atau yang akan ada di kemudian hari.

11. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk melaksanakan putusan ini dengan suka rela dan dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari apabila lalai memenuhi kewajibannya sejak putusan ini.

12. Menghukum Para Tergugat agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijj voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat.

13. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Subsidier:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura berpendapat lain mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III, masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang terhadap Tergugat I tanggal 3 Oktober 2023, tanggal 18 Oktober 2023, dan tanggal 2 November 2023 dan terhadap Turut Tergugat II tanggal 3 Oktober 2023, tanggal 18 Oktober 2023, dan tanggal 1 November 2023, telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat I dan Turut

Hal 15 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV didampingi oleh Advokat, sehingga Majelis Hakim tidak perlu meminta persetujuan persidangan secara elektronik, sedangkan Tergugat V, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik dan pihak Tergugat V, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Anak Agung Ayu Dharma Yanthi, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Martapura, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat secara elektronik yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Tergugat 2, menolak dengan tegas seluruh dalil dalam Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara hukum kebenarannya;
2. Bahwa, Surat Gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak sempurna, karena tidak memenuhi syarat formal sebagai Surat Gugatan dengan dasar, alasan dan penjelasan sebagai berikut:

2.1. Eksepsi Formal / Eksepsi Prosesual (Processuele Exceptie);

2.1.1. Kewenangan Mengadili Termasuk Dalam Kompetensi Absolut;

Bahwa, Eksepsi ini yang menyangkut pembagian kekuasaan antara badan-badan peradilan untuk memeriksa perkara,

Hal 16 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



apakah peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer atau peradilan tata usaha negara. Sesuai dengan ketentuan hukum acara, majelis hakim harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara yang bukan merupakan kewenangannya. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 134 HIR/169 RBG.;

Bahwa, Kompetensi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti kewenangan (kekuasaan) untuk menentukan (memutus sesuatu); Adapun pengertian Kompetensi Peradilan Agama menurut Undang-Undang Kekuasaan kehakiman Pasal 25 ayat 3, "Peradilan Agama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama Islam sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan";

Bahwa, Kompetensi Absolut Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama, diatur dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, dibangun atas azas Personalitas Keislaman, sebagaimana dalam Pasal 2 disebutkan bahwa Peradilan Agama merupakan salah satu pelaksanaan kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara-perkara perdata tertentu yang diatur dalam Pasal 49 ayat (1) UU No. 3 Tahun 2006, yaitu bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah dan ekonomi syari'ah;

Bahwa, sebagaimana dalam Posita Gugatan Penggugat pada angka 5 dituliskan, ... bahwa tanah dan bangunan rumah sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor : 01042 tahun 2014 atas nama Ahmad Helmi, Luas 281 Meter Persegi, Surat Ukur Nomor : 00614/Sekumpul/2014 tanggal 03 Oktober 2014 tersebut ada dalam jaminan di Bank Muamalat Cabang Banjarmasin (Tergugat 5), ...

Hal 17 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebelumnya telah melakukan Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) pada Bank Muamalat Cabang Banjarmasin (Tergugat 5), ...

Bahwa, karena nya dengan memperhatikan perundangan yang berlaku mengenai Ekonomi Syariah, dan Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 pada Bank Muamalat Cabang Banjarmasin (Tergugat 5), maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri Martapura tidak berwenang untuk mengadilinya melainkan Pengadilan Agama Martapura;

2.1.2. Mengadili Termasuk Dalam Kompetensi Relatif;

Bahwa, Eksepsi Kompetensi Relatif: Eksepsi yang berkaitan dengan yurisdiksi atau wilayah hukum dari suatu pengadilan dalam satu lingkungan peradilan yang sama dan diatur dalam Pasal 118 HIR. Berdasarkan ketentuan tersebut, cara menentukan kewenangan relatif Pengadilan Negeri berdasarkan asas-asas sebagai berikut:

- Domisili pilihan : Para Pihak boleh menyepakati salah satu Pengadilan Negeri yang diberi wewenang secara relatif untuk menyelesaikan sengketa yang timbul diantara mereka. Dalam hal demikian, terdapat dua kompetensi relatif yang dapat dimanfaatkan, yaitu:
 1. Dapat berdasarkan patokan Actor Sequitur Forum Rei, atau
 2. Dapat diajukan ke Pengadilan Negeri yang dipilih berdasarkan kesepakatan domisili pilihan;

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebelumnya telah melakukan Akad Pembiayaan

Hal 18 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) pada Bank Muamalat Cabang Banjarmasin (Tergugat 5), ...

Bahwa, di dalam Akta Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) Nomor : 85, tanggal 18 Juli 2014, terdapat pasal-pasal yang diperjanjian oleh para pihak dan salah satu pasalnya sebagaimana tertulis dalam Pasal 19 Penyelesaian Perselisihan dan Domisili Hukum, pada Pasal 2 yang berbunyi : “Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini tidak tercapai, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Kantor Pengadilan Agama di Martapura”;

Bahwa, berdasarkan ketentuan dalam Akta Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) Nomor : 85, tanggal 18 Juli 2014, terdapat pasal-pasal yang diperjanjian oleh para pihak dan salah satu pasalnya sebagaimana tertulis dalam Pasal 19 Penyelesaian Perselisihan dan Domisili Hukum yang merupakan pilihan dan kesepakatan kedua belah pihak dan atas kesepakatan tersebut menjadi Undang-Undang bagi Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan Bank Muamalat Cabang Banjarmasin (Tergugat 5), oleh karena itu para pihak wajib tunduk pada isi perjanjian tersebut, sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara (Vide : Pacta Sunt Servanda) “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri Martapura tidak berwenang untuk mengadilinya melainkan Pengadilan Agama Martapura;

2.2. Eksepsi Formal / Eksepsi Prosesual di Luar Eksepsi Kompetensi;

2.2.1. Obscur Libel : yang menyatakan Gugatan Kabur;

Hal 19 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Bahwa, menurut M. Yahya Harahap (2009:448-456) Exceptio Obscur Libel dapat dikualifikasi ke dalam beberapa bentuk antara lain:

- a) Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan,
- b) Tidak jelasnya objek sengketa,
- c) Petitum gugatan tidak jelas, dan
- d) Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Bahwa, tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan:

a. Bahwa, menurut M. Yahya Harahap (2009:449) kualifikasi tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan terdiri dari:

- 1) Posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (recht grond),
- 2) Dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond), dan
- 3) Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en beaalde conclusie);

b. Bahwa, secara khusus gugatan Penggugat dapat dikategorikan dalam kualifikasi Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en beaalde conclusie), dimana didalam perkara a quo gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat 2, sebagaimana terurai dalam surat gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Wanprestasi, akan tetapi terdapat kontradiksi dalam posita nya, dimana dalil-dalil yang diuraikan dalam posita gugatan Penggugat dengan apa yang menjadi alasan dalam gugatan nya kontradiktif, hal ini nampak didalam posita gugatannya antara lain :

- 1) Bahwa, sebagaimana dalil Gugatan Penggugat pada angka 1 dituliskan, ... ketika Tergugat 1 dan Tergugat 2 mengalami krisis keuangan karena usahanya rugi dan

Hal 20 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



menimbulkan hutang dimana-mana Tergugat 1 dan Tergugat 2 meminta bantuan kepada Penggugat untuk membayarkan hutangnya tersebut. Karena teman dan saling percaya tersebut pinjaman tersebut tidak ada perjanjian tertulisnya;

2) Bahwa, sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka 2 dituliskan, Bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 dimulai melakukan pinjaman uang kepada Penggugat tanpa Perjanjian tertulis dan tanpa jaminan apapun dan hanya berdasarkan saling percaya, ...

3) Bahwa, sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka 6 dituliskan, Bahw perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan Penggugat tersebut walaupun secara lisan dan tidak ada perjanjian tertulisnya, ...

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas sangat beralasan hukum surat gugatan Penggugat telah memenuhi kualifikasi gugatan yang kabur/tidak jelas (obscuur libel), sehingga sangat pantas dan beralasan hukum pula terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ovankelijk Verklaard);

2.2.2. Diskualifikasi Pihak Yang Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Gugatan;

Bahwa, dalam dalil Gugatannya, Penggugat mengakui Pihak Tergugat 1 dan Tergugat 2 adalah debitur dari Tergugat 5, dimana hingga saat ini Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak dapat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Tergugat 5 sebagaimana diperjanjikan. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Tergugat 1 dan Tergugat 2 (dalam hal pemenuhan kewajiban pembayaran kredit) sehingga mengakibatkan kredit macet;

Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 995_K/Sip/1975, tanggal 8 Agustus 1975, apabila seorang

Hal 21 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



debitur masih memiliki kewajiban kepada krediturnya yang belum dilunasi, maka si debitur tidak memiliki hak apa pun terhadap krediturnya, sedangkan untuk pengajuan gugatan haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan;

Berdasarkan penjelasan tersebut untuk itu Penggugat tidak memiliki Legitima Persona in Standi Judicio, sebagaimana dimaksud Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1529 K/Pdt/2001 tanggal 29 September 2003 dengan Kaidah Hukumnya "Orang yang mengajukan Surat Gugatan haruslah memiliki Kualitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat", Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas sangat beralasan hukum kalau Penggugat adalah Pihak yang tidak berkualitas untuk mengajukan Gugatan, sehingga sangat pantas dan beralasan hukum pula terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ovankeljik Verklaard);

2.2.3. Error In Persona (Salah orang);

Bahwa, Penggugat dalam menyusun gugatannya tidak teliti dan tidak cermat untuk menentukan siapa yang patut dan atau layak menjadi Pihak dalam perkara a quo ini dimana Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebelumnya telah melakukan Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) pada Bank Muamalat Cabang Banjarmasin (Tergugat 5) dan tidak ada Penggugat, sehingga yang terikat hubungan hukum dengan Bank Muamalat Cabang Banjarmasin (Tergugat 5) adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2, karena nya Gugatan yang di ajukan oleh Penggugat dengan menarik Tergugat 2 sebagai pihak dalam perkara a quo ini adalah Salah Orang (Error In Persona), karena Gugatan Penggugat sudah sepantasnya harus dinyatakan di tolak;

Hal 22 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



- Putusan tanggal 20 Oktober 1976 Nomor 447 K/Sip/1976 berbunyi: “..... gugatan yang tidak sempurna menurut ketentuan hukum acara karena adanya kekeliruan, harus dinyatakan tidak dapat diterima “;

2.2.4. Plurium Litis Consortium : yang menyatakan Kurang Pihak.

Bahwa, sebagaimana uraian sebelumnya adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebelumnya telah melakukan Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) pada Bank Muamalat Cabang Banjarmasin (Tergugat 5), sehingga yang terikat hubungan hukum dengan Tergugat 5 (lima) adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 dan tidak ada Penggugat, maka dengan tampilnya Penggugat sebagai pihak dalam berperkara sebagai apa sedangkan terkait wanprestasi yang dilakukan Tergugat 1 dan Tergugat 2 terhadap Penggugat diluar Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) pada Bank Muamalat Cabang Banjarmasin (Tergugat 5) lalu menggugat Tergugat 2 sedangkan Tergugat 1 tidak ada jelas gugatan Penggugat adalah kurang pihak;

Bahwa, terkait Eksepsi Subjek Hukum Kurang Lengkap atau tidak memiliki kualifikasi hukum adalah merupakan syarat formil yang harus dipertimbangan betul-betul oleh Majelis Hakim mengingat eksepsi kurang lengkap atau kurang pihak terlihat jelas dalam gugatan Penggugat;

Bahwa, berdasarkan Rumusan Hukum Kamar Perdata sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan diatur secara tegas bahwa “jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak

Hal 23 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan di bawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima”;

Bahwa, lebih lanjut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 200K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990, menggariskan kaidah hukum bahwa dalam gugatan sengketa kepemilikan maka menurut hukum acara si pemilik yang telah memberikan kuasa mutlak kepada seseorang selaku penjual, maka penarikan pemilik sebagai pihak dalam perkara a quo adalah mutlak perlu dan tidak cukup ia hanya dijadikan sebagai saksi saja tanpa menariknya sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat, dan dengan tidak lengkapnya pihak tergugat dalam perkara ini maka gugatan oleh Hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena nya Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

Berdasarkan hal-hal tersebut dan mengingat dalam bagian dari Eksepsi Tergugat 2 ini adalah mengenai kewenangan mengadili, maka mohon agar Pengadilan Negeri Martapura c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara a quo ini menyatakan menerima Eksepsi Tergugat 2 dan menyatakan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, apa yang sudah dikemukakan dalam Eksepsi Dalam Jawaban mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa, Tergugat 2 menyatakan menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang secara nyata dan tegas diakui kebenarannya menurut hukum;
3. Bahwa, Tergugat 2 tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan Tergugat 2;

Hal 24 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



4. Bahwa, Penggugat telah berusaha menghubungkan Tergugat 2 dalam proses perjalanan dalam urusan Hutang Piutang antara Tergugat 1 dengan Penggugat yang sekarang dijadikan permasalahan oleh Penggugat dalam keseluruhan uraiannya sebagaimana dalam dalil Gugatan Penggugat pada angka 1 s.d angka 7, pada hal posisi Tergugat 2 pada saat itu masih terikat hubungan perkawinan sebagai Isteri dari Tergugat 1 dimana Tergugat 2 tidak pernah mengetahui urusan hutang piutang yang dilakukan oleh Tergugat 2 kepada siapapun termasuk kepada Penggugat termasuk berapa jumlah dan nilainya serta kemana hasil dari uang hutang piutang tersebut Tergugat 2 tidak pernah mengetahuinya, jadi sebagaimana untuk uraian Penggugat dalam gugatannya (khususnya dari angka 1 s.d angka 7), NAMPAK dalil-dalil gugatan Penggugat selain mengada-ada juga absurd; Bahwa, terlepas apakah dalil gugatan Penggugat tersebut murni kebenaran yang ada pada diri Penggugat atau berasal dari luar diri Penggugat, tapi yang jelas dalil-dalil tersebut adalah mengada-ada dan tidak didasarkan pada kenyataan dan faktanya;
6. Bahwa, terhadap dalil-dalil Pengugat yang lain sebagaimana mulai dari angka 8 s.d angka 33, tidaklah perlu Tergugat 2 tanggap karena tidak ada hubungan nya dengan Tergugat 2 tetapi penggugat berusaha untuk menghubungkan Tergugat 2 dalam perkara a quo, Karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak;
7. Bahwa, karena Gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan bukti yang cukup, dan sebaliknya hal tersebut adalah merupakan perbuatan dari Penggugat sendiri, maka dalil-dalil Penggugat sebagaimana dalam angka 1 s.d angka 33 sudah seharusnya dikesampingkan, dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya karena mengada-ada, serta pengulangan cerita dalam dalil t dalam gugatannyaPengguga;
8. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat 2 kemukakan sebagaimana Eksepsi Dalam Jawaban serta Pokok Perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali;

Hal 25 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, selanjutnya Tergugat 2, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat 2, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Martapura tidak berwenang untuk mengadilinya melainkan Pengadilan Agama Martapura;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat 2 atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat 2, tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;

ATAU

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat 3, menolak dengan tegas seluruh dalil dalam Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara hukum kebenarannya;
2. Bahwa, Surat Gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak sempurna, karena tidak memenuhi syarat formal sebagai Surat Gugatan dengan dasar, alasan dan penjelasan sebagai berikut:

2.2. Eksepsi Formal / Eksepsi Prosesual di Luar Eksepsi Kompetensi;

2.2.1. Obscuur Libel : yang menyatakan Gugatan Kabur;

Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi MARI No 1149.K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 disebutkan bahwa “ apabila di dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas, terang dan tegas atas sengketa maka gugatan tidak dapat diterima, sehingga gugatan yang diajukan Penggugat tidak terang alias kabur dan formulasi

Hal 26 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



gugatannya tidak jelas, agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (duidelijk);

Bahwa, dengan tidak memuat alasan yang dipersyaratkan dalam Pasal 8 Ayat (3) dan Pasal 112 Rv; dimana Penggugat tidak menyebutkan Perihal Gugatan ini adalah Gugatan Perbuatan Wanprestasi akan Tergugat, senyatanya tidak satupun menjelaskan dalil Penggugat yang memuat penjelasan dasar hukum (rechts grond) ataupun dasar peristiwa (fetelijke grond), yang mendasari kualitas dari sebuah gugatan Perbuatan Wanprestasi, dan juga sama sekali tidak dijelaskan peraturan / hukum mana dan/atau apa yang dilanggar oleh Tergugat 3, dimana telah ditetapkan upaya dan pokok gugatan harus disertai alasan dan kesimpulan yang jelas dengan tertentu;

Bahwa, Menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan kesembilan, November 2009, halaman 58, menjelaskan bahwa "...Posita yang dianggap terhindari cacat obscur libel, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (rechtelijke grond) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (feitelijke grond) yang terjadi disekitar hubungan hukum dimaksud";

Bahwa, dasar yang dijadikan Penggugat untuk melakukan Gugatan dalam perkara a quo ini tidak ada dasar hukumnya karena yang melakukan Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) pada Bank Muamalat Indonesia (Tergugat 5) adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebelumnya tidak ada Penggugat, sedangkan dasar yang dijadikan oleh Penggugat sehingga terjadi hubungan hukum dengan Tergugat 3 adalah terjadinya transaksi jual beli rumah seyogyanya dalam transaksi jual beli rumah ada aturan dan

Hal 27 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



mekanisme serta prosedur yang lazim dilakukan antara pembeli dan penjual yang di Kantor Notaris bukan seperti orang bertransaksi permata atas dasar saling percaya;

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas surat gugatan Penggugat telah memenuhi kualifikasi gugatan yang kabur/tidak jelas (obscuur libel), sehingga sangat pantas dan beralasan hukum pula terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ovankelijk Verklaard);

2.2.2. Diskualifikasi Pihak Yang Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Gugatan;

Bahwa, dalam dalil Gugatannya, Penggugat mengakui Pihak Tergugat 1 dan Tergugat 2 adalah debitur dari Bank Muamalat Indonesia (Tergugat 5), dimana hingga saat ini Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak dapat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Bank Muamalat Indonesia (Tergugat 5) sebagaimana diperjanjikan. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Tergugat 1 dan Tergugat 2 (dalam hal pemenuhan kewajiban pembayaran kredit) sehingga mengakibatkan kredit macet, sedangkan Tergugat 3 selaku orang yang membeli obyek sengketa dari Penggugat tidak memiliki dasar sebagai bukti atas transaksi tersebut namun dalam proses berjalan ternyata Penggugat sendiri yang tidak membayarkan kewajiban kepada Bank Muamalat Indonesia (Tergugat 5), sehingga terjadi peristiwa dimana pihak Bank Muamalat Indonesia (Tergugat 5) datang ke obyek sengketa dan akan melakukan Lelang Eksekusi atas Obyek Jaminan dari Tergugat 2 dan Tergugat 3;

Bahwa, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 995_K/Sip/1975, tanggal 8 Agustus 1975, apabila seorang debitur masih memiliki kewajiban kepada krediturnya yang belum dilunasi, maka si debitur tidak memiliki hak apa pun terhadap krediturnya, sedangkan untuk pengajuan gugatan haruslah ada

Hal 28 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



sesuatu hak yang dilanggar, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan;

Bahwa, sesuai penjelasan tersebut untuk itu Penggugat tidak memiliki Legitima Persona in Standi Judicio, sebagaimana dimaksud Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1529 K/Pdt/2001 tanggal 29 September 2003 dengan Kaidah Hukumnya "Orang yang mengajukan Surat Gugatan haruslah memiliki Kualitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat",

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas sangat beralasan hukum kalau Penggugat adalah Pihak yang tidak berkualitas untuk mengajukan Gugatan, sehingga sangat pantas dan beralasan hukum pula terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ovankelijk Verklaard);

2.2.3. Plurium Litis Consortium: Yang Menyatakan Gugatan Kurang Pihak;

Bahwa, baru diketahui sebelumnya adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) pada Bank Muamalat Cabang Banjarmasin (Tergugat 5), sehingga yang terikat hubungan hukum dengan Tergugat 5 (lima) adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 dan tidak ada Penggugat, maka dengan tampilnya Penggugat sebagai pihak dalam berperkara sebagai apa sedangkan terkait wanprestasi yang dilakukan Tergugat 1 dan Tergugat 2 terhadap Penggugat diluar Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) pada Bank Muamalat Cabang Banjarmasin (Tergugat 5) lalu menggugat Tergugat 3 sedangkan Tergugat 1 tidak ada, kemudian obyek sengketa yang masih dalam jaminan pada Bank Muamalat Cabang Banjarmasin (Tergugat 5) telah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat 3, kemudian melakukan gugatan dengan menjadikan Tergugat 3 sebagai pihak jelas Gugatan Penggugat adalah kurang pihak;

Hal 29 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Bahwa, terkait Eksepsi Subjek Hukum Kurang Lengkap atau tidak memiliki kualifikasi hukum adalah merupakan syarat formil yang harus dipertimbangan betul-betul oleh Majelis Hakim mengingat Eksepsi kurang lengkap atau kurang pihak terlihat jelas dalam gugatan Penggugat;

Bahwa, berdasarkan Rumusan Hukum Kamar Perdata sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan diatur secara tegas bahwa "jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan di bawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima";

Bahwa, lebih lanjut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 200K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990, menggariskan kaidah hukum bahwa dalam gugatan sengketa kepemilikan maka menurut hukum acara si pemilik yang telah memberikan kuasa mutlak kepada seseorang selaku penjual, maka penarikan pemilik sebagai pihak dalam perkara a quo adalah mutlak perlu dan tidak cukup ia hanya dijadikan sebagai saksi saja tanpa menariknya sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat, dan dengan tidak lengkapnya pihak tergugat dalam perkara ini maka gugatan oleh Hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena nya Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka mohon agar Pengadilan Negeri Martapura c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara a quo ini menyatakan menerima Eksepsi Tergugat 3 dan menyatakan

Hal 30 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, apa yang sudah dikemukakan dalam Eksepsi Dalam Jawaban mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa, Tergugat 3 menyatakan menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang secara nyata dan tegas diakui kebenarannya menurut hukum;
3. Bahwa, tentang Hubungan Hukum Tergugat 3 dengan Penggugat ada hubungan dalam bentuk dimana Penggugat telah menjual obyek jaminan Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Tergugat 3;
4. Bahwa, Penggugat wajib membuktikan dalil-dalilnya (Actori Incumbit Probatio), sebagaimana dalam Asas Hukum Perdata mengenal istilah barang siapa yang mendalilkan maka dia wajib membuktikan, sehingga Para Penggugat tidak boleh berargumen dalam hal-hal yang semu dan atau asumsi-asumsi yang tidak benar demi memuluskan niatan yang tidak baik tersebut, yaitu ingin memiliki tanah yang sudah dimiliki oleh orang lain, sebagaimana dalam Pasal-Pasal dalam KUHPerdata menyerahkan kepada pihak yang memikul beban wajib bukti kepada orang yang menyatakan berhak atas suatu barang;

Beban pembuktian tercantum dalam Pasal 163 HIR, Pasal 283 Rbg, Pasal 1865 BW, yang berbunyi "Barang siapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasar pada suatu peristiwa untuk menguatkan hak itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak tahu peristiwa itu"

Bahwa, ketentuan di atas itu, dimana bunyi pasal tersebut perlu dirinci seperti berikut :

Hal 31 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



1. Barang siapa yang mengatakan mempunyai hak, dia harus membuktikan adanya hak itu, Biasanya penggugat yang mengatakan mempunyai hak, maka penggugat lah yang harus diberi beban pembuktian lebih dahulu;
2. Barang siapa yang menyebutkan suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya, dia harus membuktikan adanya peristiwa tersebut;
3. Barang siapa yang menyebutkan suatu peristiwa untuk membantah adanya hak orang lain, dia harus membuktikan adanya peristiwa itu; Terutama penggugat wajib membuktikan peristiwa yang diajukannya, sedang tergugat berkewajiban membuktikan bantahannya;
5. Bahwa, Tergugat 3 tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan Tergugat 3 terutama untuk dalil gugatan Penggugat dari angka 1 sampai dengan angka 7;
6. Bahwa, benar sebagaimana uraian pada gugatan Penggugat pada angka 8 dimana Penggugat telah menjual obyek yang sekarang jadi permasalahan ini kepada Tergugat 3 yang sebelumnya tidak pernah diceritakan kronologis yang sebenarnya terjadi dan Tergugat 3 baru mengetahui setelah Bank Muamalat Cabang Banjarmasin (Tergugat 5) akan melakukan Lelang Eksekusi atas obyek tersebut;
Bahwa, terkait transaksi jual beli yang dilakukan Penggugat terhadap Tergugat 3 dimana Tergugat 3 tidak mengerti bagaimana seharusnya dalam bertransaksi jual beli rumah sehingga apa yang dikatakan sebagaimana uraian dalam gugatan Penggugat pada angka 8 Tergugat 3 setuju saja;
Bahwa, sebagaimana yang di akui Penggugat sendiri dalam uraian pada gugatan Penggugat pada angka 8 dimana Penggugat sudah mengakui total pembayaran dari Tergugat 3 sebesar Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah);
7. Bahwa, untuk gugatan Penggugat dari angka 9 sampai dengan angka 16 dimana Tergugat 3 tidak akan menanggapi karena terkaitnya urusan antara Tergugat 3 dan Tergugat 4 diluar urusan dengan Penggugat;

Hal 32 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa, untuk gugatan Penggugat dari angka 17 sampai dengan angka 20 dimana Tergugat 3 tidak akan menanggapi selain mengada-ada juga banyaknya pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya dan dalil-dalil tersebut adalah tidak benar sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya terjadi, Karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak;
9. Bahwa, untuk gugatan Penggugat dari angka 20 sampai angka 26 dimana Penggugat mengatakan Tergugat 3 telah melakukan Perbuatan Wanprestasi, dalam praktiknya seseorang dapat dikatakan wanprestasi (ingkar janji) dalam membayar utang sesuai Pasal 1234 KUHPerdara adalah sebagai berikut:
 1. Utang tidak dibayar sama sekali, artinya pihak yang berhutang (debitur) benar-benar tidak melaksanakan kewajibannya membayar utang;
 2. Membayar utang namun tidak dilunasi sepenuhnya. Artinya pihak yang berhutang (debitur) membayar utangnya namun tidak tepat waktu;
 3. Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian. Artinya, bila dalam perjanjian /kontrak yang dibuat terdapat larangan yang mengharuskan para pihak tidak melakukan suatu perbuatan, namun ternyata dalam prakteknya terdapat salah satu pihak melaksanakan larangan tersebut, maka pihak yang melaksanakan larangan tersebut dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi;

Bahwa, terkait dengan hal tersebut diatas tentu hal ini tidak bisa dikatakan kalau Tergugat 3 telah melakukan Perbuatan Wanprestasi atas obyek yang ternyata masih dalam jaminan pada pihak lain tetapi justru sebaliknya klaim dari Penggugat sebagai pemilik atas jamainan tersebut tidak bisa dihubungkan dengan Tergugat 3, bahkan boleh dikatakan kalau Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam bentuk Pidana kepada Tergugat 3 dan hal ini masih dalam pertimbangan Tergugat 3 untuk menempuh upaya hukum pidana terhadap Penggugat;

10. Bahwa, untuk gugatan Penggugat angka 27, tidak perlu Tergugat 3 tanggapi karena bukan ranah nya untuk melakukan hal tersebut;

Hal 33 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa, untuk gugatan Penggugat angka 28, tidak perlu juga Tergugat 3anggapi karena hal tersebut bukan untuk melakukan hal tersebut;
12. Bahwa, untuk gugatan Penggugat angka 29, dimana Penggugat meminta untuk dilakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), maka atas permintaan tersebut Tergugat 3 menolak keras perihal adanya sita jaminan yang didalilkan Penggugat, Dalam bukunya M.Yahya Harapap, SH yang berjudul "Hukum Acara Perdata" menyebutkan sebagai berikut :
pada halaman 284 paragraf Pertama "Penyitaan berarti menempatkan harta kekayaan tersita dibawah penjagaan pengadilan untuk untuk memenuhi kepentingan pemohon, dalam hal ini penggugat atau kreditor. Ditinjau dari segi nilai HAM, penyitaan tidak berbeda dengan perampasan harta kekayaan tergugat. Padahal salah satu hak asasi paling dasar adalah hak mempunyai milik, dan pasal 36 ayat (2) UU nomor 29 tahun 1999 menegaskan, pada prinsipnya seseorang tidak boleh dirampas hak miliknya dengan sewenang_wenang dan secara melawan hukum" lebih lanjut dalam buku yang sama pada halaman 338 M. Yahya Harahap, SH menyebutkan "bertitik tolak dari penggarisan pasal 227 ayat (1) HIR, Penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi"
Wanprestasi yang di timbulkan Tergugat karena perbuatan Penggugat sendiri yang tidak jujur dan terbuka;
13. Bahwa, untuk gugatan Penggugat dari angka 30 sampai dengan angka 31, tidak perlu juga Tergugat 3 tanggap karena hal tersebut bukan untuk melakukan hal tersebut;
14. Bahwa, untuk gugatan Penggugat angka 32, mengenai membayar uang paksa (dwangsom), Tergugat 3 keberatan mengingat wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat 3 atas transaksi yang bukan milik Penggugat sendiri melainkan milik Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang telah menjadi jaminan pada Bank Muamalat Indonesia (Tergugat 5);
Bahwa, sebagaimana dalam Putusan MARI No 737 K/PDT/2022, Tanggal 5 April 2022 : Hubungan hukum Pokok dalam gugatan a quo adalah utang

Hal 34 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



piutang antara Penggugat dengan Tergugat dan dari fakta-fakta persidangan terbukti Tergugat telah Wanprestasi tidak membayar utangnya kepada Penggugat sehingga Tergugat berkewajiban untuk membayar utang pokok ditambah bunga 6 % (enam persen) pertahun sejak perkara didaftarkan di Pengadilan Negeri; Namun Yurisprudensi telah melarang tuntutan Pembayaran Dwangsom alias uang paksa terhadap adanya tuntutan Penggantian kerugian, sebagaimana rujukan utamanya ialah kaedah Putusan MARI No.791 K/Sip/1972 yang melarang tuntutan pembayaran uang paksa terhadap adanya tuntutan Penggantian kerugian uang paksa (dwangsom) hanya dibenarkan dalam eksekusi riil, sedangkan pada eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak dimungkinkan untuk dibarengkan dengan uang paksa;

15. Bahwa, untuk gugatan Penggugat angka 33, mengenai putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), dimana Tergugat 3 menolak dalil Penggugat sebagaimana dalam Gugatan a quo, mengenai permohonan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum Verzat, Banding maupun Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad), karena hal sangat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung ("SEMA") R.I No.Um/282/VI/1136/III/69 tertanggal 2 Juli 1969 Jo. SEMA No.3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil Jo. SEMA No.4 tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001 tentang Permohonan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil yang ditujukan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia, yang menyatakan bahwa :
"Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan : agar setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan

Hal 35 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tingkat Pertama, Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta”;

Bahwa, selanjutnya dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, putusan uit voerbaar bij voorraad hanya dapat dijatuhkan apabila jika ada suatu tanda alas hak yang otentik, atau jika telah ada suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;

Bahwa, meskipun terdapat akta otentik maupun suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, quod non, terhadap permohonan uit voerbaar bij voorraad ini, Mahkamah Agung R.I berpendapat sebagai berikut :

- a. SEMA R.I. No.03/2000 tertanggal 21 Juni 2000: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad) dan tuntutan Provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBG serta Pasal 332 RV;
- b. SEMA R.I. No.4/2001 tertanggal 20 Agustus 2001: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Dengan demikian telah terbukti atas tuntutan para Penggugat mengenai Putusan Serta Merta (UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD), dalam gugatan a quo adalah tidak sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya, sudah sepatutnya gugatan a quo ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal 36 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, selanjutnya Tergugat 3, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat 3, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat 3 atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat 3, tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat 3 atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat 3, tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;

ATAU

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Tergugat 4, menolak dengan tegas seluruh dalil dalam Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara hukum kebenarannya;
2. Bahwa, Surat Gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak sempurna, karena tidak memenuhi syarat formal sebagai Surat Gugatan dengan dasar, alasan dan penjelasan sebagai berikut:

2.2. Eksepsi Formal / Eksepsi Prosesual di Luar Eksepsi Kompetensi;

2.2.1. Obscur Libel : yang menyatakan Gugatan Kabur;

Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi MARI No 1149.K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 disebutkan bahwa “ apabila di dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas, terang dan tegas

Hal 37 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



atas sengketa maka gugatan tidak dapat diterima, sehingga gugatan yang diajukan Penggugat tidak terang alias kabur dan formulasi gugatannya tidak jelas, agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (duidelijk);

Bahwa, dengan tidak memuat alasan yang dipersyaratkan dalam Pasal 8 Ayat (3) dan Pasal 112 Rv; dimana Penggugat tidak menyebutkan Perihal Gugatan ini adalah Gugatan Perbuatan Wanprestasi akan Tergugat, senyatanya tidak satupun menjelaskan dalil Penggugat yang memuat penjelasan dasar hukum (rechts grond) ataupun dasar peristiwa (feitelijke grond), yang mendasari kualitas dari sebuah gugatan Perbuatan Wanprestasi, dan juga sama sekali tidak dijelaskan peraturan / hukum mana dan/atau apa yang dilanggar oleh Tergugat 4, dimana telah ditetapkan upaya dan pokok gugatan harus disertai alasan dan kesimpulan yang jelas dengan tertentu;

Bahwa, Menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan kesembilan, November 2009, halaman 58, menjelaskan bahwa "...Posita yang dianggap terhindari cacat obscuur libel, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (rechtelijke grond) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (feitelijke grond) yang terjadi disekitar hubungan hukum dimaksud";

Bahwa, dasar yang dijadikan Penggugat untuk melakukan Gugatan dalam perkara a quo ini tidak ada dasar hukumnya karena yang melakukan Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) pada Bank Muamalat

Hal 38 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Indonesia (Tergugat 5) adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebelumnya tidak ada Penggugat, sedangkan dasar yang dijadikan oleh Penggugat sehingga terjadi hubungan hukum dengan Tergugat 4 adalah terjadinya transaksi jual beli rumah seyogyanya dalam transaksi jual beli rumah ada aturan dan mekanisme serta prosedur yang lazim dilakukan antara pembeli dan penjual yang di Kantor Notaris bukan seperti orang bertransaksi permata atas dasar saling percaya lagi atas transaksi antara Penggugat dan Tergugat 3 dimana Tergugat 4 hanya sebagai saksi bukan terjadi hubungan langsung dalam transaksi tersebut kepada Penggugat;

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas surat gugatan Penggugat telah memenuhi kualifikasi gugatan yang kabur/tidak jelas (*obscur libel*), sehingga sangat pantas dan beralasan hukum pula terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijk Verklaard*);

2.2.4. Diskualifikasi Pihak Yang Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Gugatan;

Bahwa, dalam dalil Gugatannya, Penggugat mengakui Pihak Tergugat 1 dan Tergugat 2 adalah debitur dari Bank Muamalat Indonesia (Tergugat 5), dimana hingga saat ini Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak dapat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Bank Muamalat Indonesia (Tergugat 5) sebagaimana diperjanjikan. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Tergugat 1 dan Tergugat 2 (dalam hal pemenuhan kewajiban pembayaran kredit) sehingga mengakibatkan kredit macet, sedangkan Tergugat 4 selaku orang yang menempati obyek sengketa atas perintah Tergugat 3 dan mengenai hal yang terjadi antara Tergugat 3 dan Penggugat apakah memiliki dasar sebagai bukti atas transaksi tersebut bukan ranahnya Tergugat 4 namun dalam proses berjalan ternyata Penggugat sendiri yang tidak

Hal 39 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayarkan kewajiban kepada Bank Muamalat Indonesia (Tergugat 5) atas transaksi jual beli dengan Tergugat 3, sehingga terjadi peristiwa dimana pihak Bank Muamalat Indonesia (Tergugat 5) datang ke obyek sengketa dan akan melakukan Lelang Eksekusi atas Obyek Jaminan dari Tergugat 2 dan Tergugat 3;

Bahwa, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 995_K/Sip/1975, tanggal 8 Agustus 1975, apabila seorang debitur masih memiliki kewajiban kepada krediturnya yang belum dilunasi, maka si debitur tidak memiliki hak apa pun terhadap krediturnya, sedangkan untuk pengajuan gugatan haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan;

Bahwa, sesuai penjelasan tersebut untuk itu Penggugat tidak memiliki Legitima Persona in Standi Judicio, sebagaimana dimaksud Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1529 K/Pdt/2001 tanggal 29 September 2003 dengan Kaidah Hukumnya "Orang yang mengajukan Surat Gugatan haruslah memiliki Kualitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat",

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas sangat beralasan hukum kalau Penggugat adalah Pihak yang tidak berkualitas untuk mengajukan Gugatan, sehingga sangat pantas dan beralasan hukum pula terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ovankelijik Verklaard);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka mohon agar Pengadilan Negeri Martapura c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara a quo ini menyatakan menerima Eksepsi Tergugat 4 dan menyatakan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Hal 40 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, apa yang sudah dikemukakan dalam Eksepsi Dalam Jawaban mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa, Tergugat 4 menyatakan menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang secara nyata dan tegas diakui kebenarannya menurut hukum;
3. Bahwa, tentang Hubungan Hukum Tergugat 4 dengan Penggugat tidak ada hubungan dalam bentuk dimana Penggugat telah menjual obyek jaminan Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Tergugat 3 sedangkan Tergugat 4 hanya menempati;
4. Bahwa, Tergugat 4 tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan Tergugat 4 terutama untuk dalil gugatan Penggugat dari angka 1 sampai dengan angka 8;
5. Bahwa, untuk gugatan Penggugat dari angka 9 sampai dengan angka 16 dimana Tergugat 4 tidak akan menanggapi karena terkaitnya urusan antara Tergugat 3 dan Tergugat 4 diluar urusan dengan Penggugat;
6. Bahwa, untuk gugatan Penggugat dari angka 17 sampai dengan angka 20 dimana Tergugat 4 tidak akan menanggapi selain mengada-ada juga banyaknya pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya dan dalil-dalil tersebut adalah tidak benar sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya terjadi, Karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak;
7. Bahwa, untuk gugatan Penggugat dari angka 20 sampai angka 26 dimana Penggugat mengatakan Tergugat 4 telah melakukan Perbuatan Wanprestasi, dalam praktiknya seseorang dapat dikatakan wanprestasi (ingkar janji) dalam membayar utang sesuai Pasal 1234 KUHPerdara adalah sebagai berikut:
 1. Utang tidak dibayar sama sekali, artinya pihak yang berhutang (debitur) benar-benar tidak melaksanakan kewajibannya membayar utang;

Hal 41 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



2. Membayar utang namun tidak dilunasi sepenuhnya. Artinya pihak yang berhutang (debitur) membayar utangnya namun tidak tepat waktu;
3. Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian. Artinya, bila dalam perjanjian /kontrak yang dibuat terdapat larangan yang mengharuskan para pihak tidak melakukan suatu perbuatan, namun ternyata dalam prakteknya terdapat salah satu pihak melaksanakan larangan tersebut, maka pihak yang melaksanakan larangan tersebut dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi;

Bahwa, terkait dengan hal tersebut diatas tentu hal ini tidak bisa dikatakan kalau Tergugat 4 telah melakukan Perbuatan Wanprestasi atas obyek yang ternyata masih dalam jaminan pada pihak lain tetapi justru sebaliknya klaim dari Penggugat sebagai pemilik atas jaminan tersebut tidak bisa dihubungkan dengan Tergugat 4, bahkan boleh dikatakan kalau Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam bentuk Pidana kepada Tergugat 4 dan hal ini masih dalam pertimbangan Tergugat 4 untuk menempuh upaya hukum pidana terhadap Penggugat;

10. Bahwa, untuk gugatan Penggugat angka 27, tidak perlu Tergugat 4anggapi karena bukan ranah nya untuk melakukan hal tersebut;
11. Bahwa, untuk gugatan Penggugat angka 28, tidak perlu juga Tergugat 4anggapi karena hal tersebut bukan untuk melakukan hal tersebut;
12. Bahwa, untuk gugatan Penggugat angka 29, dimana Penggugat meminta untuk dilakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), maka atas permintaan tersebut Tergugat 4 menolak keras perihal adanya sita jaminan yang didalilkan Penggugat, Dalam bukunya M.Yahya Harapap, SH yang berjudul "Hukum Acara Perdata" menyebutkan sebagai berikut :

pada halaman 284 paragraf Pertama "Penyitaan berarti menempatkan harta kekayaan tersita dibawah penjagaan pengadilan untuk untuk memenuhi kepentingan pemohon, dalam hal ini penggugat atau kreditor. Ditinjau dari segi nilai HAM, penyitaan tidak berbeda dengan perampasan harta kekayaan tergugat. Padahal salah satu hak asasi paling dasar adalah hak mempunyai milik, dan pasal 36 ayat (2) UU nomor 29 tahun 1999

Hal 42 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



menegaskan, pada prinsipnya seseorang tidak boleh dirampas hak miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum” lebih lanjut dalam buku yang sama pada halaman 338 M. Yahya Harahap, SH menyebutkan “bertitik tolak dari penggarisan pasal 227 ayat (1) HIR, Penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi”

Wanprestasi yang di timbulkan Tergugat karena perbuatan Penggugat sendiri yang tidak jujur dan terbuka;

13. Bahwa, untuk gugatan Penggugat dari angka 30 sampai dengan angka 31, tidak perlu juga Tergugat 4anggapi karena hal tersebut bukan untuk melakukan hal tersebut;

14. Bahwa, untuk gugatan Penggugat angka 32, mengenai membayar uang paksa (dwangsom), Tergugat 4 keberatan mengingat wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat 3 atas transaksi yang bukan milik Penggugat sendiri melainkan milik Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang telah menjadi jaminan pada Bank Muamalat Indonesia (Tergugat 5);

Bahwa, sebagaimana dalam Putusan MARI No 737 K/PDT/2022, Tanggal 5 April 2022 : Hubungan hukum Pokok dalam gugatan a quo adalah utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat dan dari fakta-fakta persidangan terbukti Tergugat telah Wanprestasi tidak membayar utangnya kepada Penggugat sehingga Tergugat berkewajiban untuk membayar utang pokok ditambah bunga 6 % (enam persen) pertahun sejak perkara didaftarkan di Pengadilan Negeri;, Namun Yurisprudensi telah melarang tuntutan Pembayaran Dwangsom alias uang paksa terhadap adanya tuntutan Penggantian kerugian, sebagaimana rujukan utamanya ialah kaedah Putusan MARI No.791 K/Sip/1972 yang melarang tuntutan pembayaran uang paksa terhadap adanya tuntutan Penggantian kerugian uang paksa (dwangsom) hanya dibenarkan dalam eksekusi riil, sedangkan pada eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak dimungkinkan untuk dibarengkan dengan uang paksa;

Hal 43 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



15. Bahwa, untuk gugatan Penggugat angka 33, mengenai putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), dimana Tergugat 4 menolak dalil Penggugat sebagaimana dalam Gugatan a quo, mengenai permohonan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum Verzat, Banding maupun Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad), karena hal sangat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung ("SEMA") R.I No.Um/282/VI/1136/III/69 tertanggal 2 Juli 1969 Jo. SEMA No.3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil Jo. SEMA No.4 tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001 tentang Permohonan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil yang ditujukan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia, yang menyatakan bahwa : "Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan : agar setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta";

Bahwa, selanjutnya dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, putusan uitvoerbaar bij voorraad hanya dapat dijatuhkan apabila jika ada suatu tanda alas hak yang otentik, atau jika telah ada suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;

Bahwa, meskipun terdapat akta otentik maupun suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, quod non, terhadap permohonan uitvoerbaar bij voorraad ini, Mahkamah Agung R.I berpendapat sebagai berikut :

- a. SEMA R.I. No.03/2000 tertanggal 21 Juni 2000: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama

Hal 44 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



di seluruh Indonesia agar mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad) dan tuntutan Provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBG serta Pasal 332 RV;

- b. SEMA R.I. No.4/2001 tertanggal 20 Agustus 2001: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Dengan demikian telah terbukti atas tuntutan para Penggugat mengenai Putusan Serta Merta (UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD), dalam gugatan a quo adalah tidak sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya, sudah sepatutnya gugatan a quo ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, selanjutnya Tergugat 4, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat 4, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat 4 atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat 4, tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat 4 atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat 4, tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Hal 45 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATAU

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat V memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Tergugat 5 (lima), menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara hukum kebenarannya;
2. Bahwa Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan di Tolak atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) atau NO, dengan alasan sebagai berikut :

2.1. Kewenangan Mengadili;

Bahwa, sebagaimana Posita Gugatan Penggugat pada angka 5 (lima) dituliskan, ... bahwa tanah dan bangunan rumah sebagaimana sertipikat Hak Milik Nomor : 01042 tahun 2014 atas nama Ahmad Helmi, Luas 281 Meter Persegi, Surat Ukur Nomor : 00614/Sekumpul/2014 tanggal 03 Oktober 2014 tersebut ada dalam jaminan di Bank Muamalat Cabang Banjarmasin (Tergugat 5) ...

Bahwa, Kompetensi Absolut Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama yang diatur dalam Pasal 49 ayat (1) UU No. 3 Tahun 2006, yaitu bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah dan ekonomi syari'ah;

Bahwa, berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebelumnya telah melakukan Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) pada Tergugat 5 (lima), karenanya dengan memperhatikan perundangan yang berlaku mengenai Ekonomi Syariah, maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri Martapura tidak berwenang untuk mengadilinya melainkan Pengadilan Agama Martapura;

2.2. Obscur Libel (Kabur);

Hal 46 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Posita tidak jelas/kabur, sebab dasar hukum yang menjadi dasar gugatan tidak jelas/tidak ada atau salah satu dari dasar hukum yang dijadikan dasar gugatan tidak jelas, serta Objek sengketa di dalam gugatan tidak jelas;

Bahwa, sebagaimana Posita Gugatan Penggugat pada angka 1 (satu) dituliskan, ... ketika Tergugat 1 dan Tergugat 2 mengalami krisis keuangan karena usahanya rugi dan menimbulkan hutang dimana-mana Tergugat 1 dan Tergugat 2 meminta bantuan kepada Penggugat untuk membayarkan hutangnya tersebut. Karena teman dan saling percaya tersebut pinjaman tersebut tidak ada perjanjian tertulisnya;

Bahwa, berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas jelas dasar yang dijadikan Penggugat untuk melakukan Gugatan dalam perkara a quo ini tidak ada dasar hukumnya karena yang melakukan Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) pada Tergugat 5 (lima) adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebelumnya tidak ada Penggugat, karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Gugatan Penggugat Kabur (obscur libel);

2.3. Diskualifikasi (Orang yang tidak mempunyai kualitas/berhak);

Bahwa, diterangkan diatas adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebelumnya telah melakukan Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) pada Tergugat 5 (lima) dan tidak ada Penggugat, sehingga yang terikat hubungan hukum dengan Tergugat 5 (lima) adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 dan tidak ada Penggugat, karenanya Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Penggugat tidak mempunyai kualitas/berhak untuk mengajukan Gugatan ini;

2.4. Error In Persona (Salah orang);

Bahwa, Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebelumnya telah melakukan Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) pada Tergugat 5 (lima) dan tidak ada Penggugat, sehingga yang terikat hubungan hukum dengan Tergugat 5 (lima) adalah Tergugat 1 dan

Hal 47 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Tergugat 2, karenanya Gugatan yang di ajukan oleh Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Gugatan Penggugat Salah Orang (Error In Persona);

2.5. Plurium Litis Consortium (Kurang Pihak);

Bahwa, sebagaimana uraian sebelumnya adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebelumnya telah melakukan Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) pada Tergugat 5 (lima), sehingga yang terikat hubungan hukum dengan Tergugat 5 (lima) adalah Tergugat 1 dan Tergugat 2 dan tidak ada Penggugat, karenanya Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

2.6. Domisili Pilihan;

Bahwa, Para Pihak boleh menyepakati salah satu Pengadilan Negeri yang diberi wewenang secara relatif untuk menyelesaikan sengketa yang timbul diantara mereka. Dalam hal demikian, terdapat dua kompetensi relatif yang dapat dimanfaatkan, yaitu :

1. Dapat berdasarkan patokan Actor Sequitur Forum Rei, atau
2. Dapat diajukan ke Pengadilan Negeri yang dipilih berdasarkan kesepakatan domisili pilihan;

Bahwa, di dalam Akta Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) Nomor : 85, tanggal 18 Juli 2014, terdapat pasal-pasal yang diperjanjian oleh para pihak dan salah satu pasalnya sebagaimana tertulis dalam Pasal 19 Penyelesaian Perselisihan dan Domisili Hukum, pada Pasal 2 yang berbunyi : Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini tidak tercapai, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Kantor Pengadilan Agama di Martapura;

Bahwa, berdasarkan ketentuan dalam Akta Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) Nomor : 85, tanggal 18 Juli

Hal 48 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



2014, yang merupakan Undang-Undang bagi Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) dengan Tergugat 5 (lima), oleh karena itu para pihak wajib tunduk pada isi perjanjian tersebut, sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara (Vide : Pacta Sunt Servanda) “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, segala hal yang dijelaskan dalam Eksepsi sepanjang ada hubungan hukumnya dengan pokok perkara, mohon dinyatakan terulang dan tercantum kembali, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa, Tergugat 5 (lima) menolak secara tegas terhadap keseluruhan dasar dan alasan gugatan (posita) beserta tuntutan-tuntutannya (petitum) Penggugat yang ditujukan terhadap Tergugat 5 (lima), kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui;
3. Bahwa, inti dari gugatan Penggugat dalam perkara a quo pada pokoknya adalah Penggugat merasa keberatan atas dilaksanakannya Eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang pada Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kalimantan Selatan dan Tengah Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin, terhadap agunan Penggugat berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak dan dikenal pada Desa/Kel. Sekumpul, Kec. Martapura, Kabupaten Banjar, Prov. Kalimantan Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM), Nomor: 01042, tanggal 03 Oktober 2014, dengan luas : 218 M2, atas nama AHMAD HELMI;
4. Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat 5 (lima) tidak ada hubungan hukum yang terjadi selama ini;
5. Bahwa, yang terjadi hubungan hukum dalam Akta Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) antara Tergugat 5 (lima) dengan Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) saja;
6. Bahwa, diluar Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) antara Tergugat 5 (lima) dengan Tergugat 1 (satu) dan

Hal 49 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Tergugat 2 (dua), apakah ada atau tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) tidak ada hubungannya dengan Tergugat 5 (lima);

7. Bahwa, untuk menjamin kepastian hukum dalam hubungan hukum sebagaimana yang tertuang pada angka nomor 5 tersebut di atas, kemudian dibuat dalam bentuk Akta Otentik Akta Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) Nomor: 85, tanggal 18 Juli 2014;

8. Bahwa, untuk memperjelas kedudukan hukum antara Tergugat 5 (lima) dengan Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) serta hak dan kewajiban dari masing-masing pihak kemudian dituangkan dalam bentuk Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Nomor : 063/OL/BMI-MTP/VII/2014, tanggal 14 Juli 2014, Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) bertindak sebagai pihak nasabah pembiayaan (pihak penyewa/pengguna jasa atas objek sewa yang dikuasai Bank) sedangkan Tergugat 5 (lima) bertindak sebagai pihak Bank (Pemberi Sewa/pemberi jasa objek sewa yang dikuasainya kepada Nasabah Pembiayaan), bahwa kedua Akta tersebut di atas, keseluruhannya dibuat oleh Notaris dan PPAT di Kabupaten Banjar Hj. TRI TITI TITIS WATI, S.H.;

9. Bahwa, dalam melakukan hubungan hukum sebagaimana terurai pada angka nomor 5 dan angka nomor 7 tersebut di atas Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) telah menyerahkan sebidang tanah dengan identitas sebagaimana yang tertuang di dalam Sertipikat Hak Milik (SHM), Nomor : 01042, tanggal 03 Oktober 2014, atas nama AHMAD HELMI dan telah dilatakkan Hak Tanggungan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk sebagaimana yang tertuang didalam sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1973/2014, sebagai agunan/jaminan pelunasan hutang manakala Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) melakukan wanprestasi terhadap isi kesepakatan yang telah dibuat dan ditandatangani bersama Tergugat 5 (lima), sehingga terhadap semua persetujuan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak atas dasar kesepakatan, berlaku dan

Hal 50 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



memeiliki kekuatan hukum mengikat (buitten effect stellen) sebagai undang-undang bagi para pihak yang telah menyepakatinya;

10. Bahwa, Tergugat 5 (lima) menolak secara tegas terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana pada angka nomor 5 (lima) tersebut dengan menyatakan : Ketika Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) menyerahkan bidang tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat, diterangkan dan dijelaskan kepada Penggugat bahwa tanah dan bangunan rumah sebagaimana sertipikat Hak Milik Nomor : 01042 tahun 2014 atas nama Ahmad Helmi, Luas 281 Meter Persegi, Surat Ukur Nomor : 00614/Sekumpul /2014 tanggal 03 Oktober 2014 tersebut ada dalam jaminan di Bank Muamalat Cabang Banjarmasin (Tergugat 5)..., kemudian sebagaimana Akta Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) Nomor : 85, tanggal 18 Juli 2014, dalam Pasal 21 Ketentuan Penutup sesuai pada angka 3 (tiga) di uraikan Nasabah tidak dapat mengalihkan kewajibannya yang timbul berdasarkan Akad ini kepada Pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Bank;

11. Bahwa, Tergugat 5 (lima) menolak secara tegas terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana pada angka nomor 9 (sembilan) yang menyatakan Perbuatan Tergugat 3 (tiga) dan Tergugat 4 (empat) juga diketahui Tergugat 5 (lima), pada prinsipnya Tergugat 5 (lima) tetap akan menerima siapa saja yang akan melakukan pembayaran sehubungan keterlambatan atas pembayaran hutang nasabah dalam memenuhi prestasi membayar kewajibannya (angsuran/jasa sewa) kepada Tergugat 5 (lima) termasuk pembayaran hutang Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua);

12. Bahwa, sebagaimana pada angka nomor 10 (sepuluh) diatas, dimana hal tersebut dapat dibuktikan oleh Tergugat 5 (lima) dengan mempersilahkan siapa saja termasuk Tergugat 3 (tiga) dan Tergugat 4 (empat) untuk melakukan pembayaran sehubungan keterlambatan atas pembayaran hutang nasabah dalam memenuhi prestasi membayar kewajibannya (angsuran/jasa sewa) asalkan sesuai dan memenuhi

Hal 51 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



persyaratan dengan menyelesaikan tunggakan yang belum dibayarkan sebagaimana seharusnya;

13. Bahwa, sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka nomor 12 (dua belas) usaha untuk menyetatkan tunggakan pinjaman nasabah adalah merupakan upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur/nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya pada Bank yang bertujuan untuk penyelamatan kredit sekaligus menyelamatkan usaha debitur agar kembali sehat dan hal itu baru dapat dilakukan apabila Bank mempunyai keyakinan bahwa debitur masih mempunyai prospek usaha yang baik, dan mampu memenuhi kewajibannya setelah kreditnya diperbaiki;

14. Bahwa, setelah upaya menyetatkan tunggakan Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) guna menyelesaikan atas seluruh tunggakan nya, termasuk di dalamnya ada jadwal dan jumlah angsuran yang harus dipenuhi oleh Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari upaya tersebut di atas, menurut catatan di sistem kredit Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) ternyata hanya mampu memenuhi kewajiban pembayaran angsuran/sewa kepada Bank selaku pihak pemberi fasilitas pembiayaan sampai dengan tahun 2020;

15. Bahwa, mulai tahun 2021 Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) termasuk orang yang sebelumnya bersedia untuk melakukan pembayaran sehubungan keterlambatan atas pembayaran hutang nasabah dalam memenuhi prestasi membayar kewajibannya (angsuran/jasa sewa) sudah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran juga Tergugat 3 (tiga) dan Tergugat 4 (empat), sebagaimana jadwal dan jumlah angsuran yang telah disepakati dalam usaha menyetatkan tunggakan Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) yang telah diterimanya, oleh karenanya Tergugat 5 (lima) mengirimkan Surat Peringatan ke 1 (satu) pada tanggal 25 Februari 2021, kemudian Surat Peringatan ke 2 (dua) tanggal 12 Maret 2021, dan yang terakhir adalah surat Peringatan ke 3 (tiga) pada tanggal 29 Maret 2021, sebagaimana pengakuan Penggugat (vide posita angka nomor 6),

Hal 52 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adapun maksud dan tujuannya adalah mengingatkan Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) supaya segera menyelesaikan seluruh kewajiban angsuran/jasa sewa beserta tunggakan yang ditimbulkan atas fasilitas pembiayaan yang telah diterimanya dari PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, namun demikian Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) tidak pernah mengindahkannya;

16. Bahwa, kemudian Tergugat 5 (lima) mengajukan permohonan lelang ke Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kalimantan Selatan dan Tengah Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin untuk melaksanakan lelang terbuka terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM), Nomor : 01042, tanggal 03 Oktober 2014, atas nama AHMAD HELMI, pihak Tergugat 5 (lima) telah mengirimkan surat pemberitahuan untuk memberikan kesempatan kepada Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) agar menjual sendiri agunan yang dijaminan kepada Tergugat 5 (lima), namun tidak ada respon sama sekali;

17. Bahwa, berdasarkan Pasal 13 (akibat Cidera Janji) di dalam Akta Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) Nomor : 85, tanggal 18 Juli 2014, pada Pasal 7 (akibat Cidera Janji) yang telah ditandatangani oleh Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) dengan Tergugat 5 (lima) yang pada pokoknya dengan jelas dinyatakan menjual harta benda yang dijaminan oleh Nasabah/Penjamin kepada Bank berdasarkan Prinsip keadilan, baik dibawah tangan dengan harga pasar yang disepakati Nasabah maupun dimuka umum (secara lelang) dan untuk itu Nasabah/ Penjamin memberi kuasa, apabila Penerima pembiayaan melakukan cidera janji terhadap isi kesepakatan Akta tersebut di atas, serta pada Pasal 6 Pernyataan Pengakuan dan Kuasa sebagaimana pada angka ke 6 juga telah dinyatakan yang pada pokoknya Bank selaku pihak pemberi fasilitas pembiayaan diberikan hak dan kuasa untuk mengalihkan hak atas barang tersebut kepada pihak yang ditunjuk oleh Bank dan Bank berhak untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka pengalihan hak atas barang agunan milik penerima fasilitas pembiayaan

Hal 53 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Sertipikat Hak Milik (SHM), Nomor : 01042, tanggal 03 Oktober 2014, atas nama AHMAD HELMI yang telah diletakkan Hak Tanggungan oleh Tergugat, maka berdasarkan ketentuan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dinyatakan "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut," sehingga segala tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat 5 (lima) terhadap agunan Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) (permohonan lelang) sudah sesuai dengan isi kesepakatan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

18. Bahwa, oleh karena pengajuan permohonan lelang ke Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kalimantan Selatan dan Tengah Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin, yang diajukan oleh pihak Tergugat 5 (lima) terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM), Nomor : 01042, tanggal 03 Oktober 2014, atas nama AHMAD HELMI, merupakan lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang hak Tanggungan sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada pasal 6 angka (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER- 02/KN/2017, tanggal 27 Februari 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;

19. Bahwa, oleh karena tindakan yang dilakukan oleh Tergugat 5 (lima) sah menurut hukum serta tidak bertentangan dengan hukum, maka Tergugat tidak melakukan Perbuatan Wanprestasi apalagi melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan oleh karenanya semua tuntutan Penggugat yang terurai pada seluruh petitum gugatan Penggugat haruslah ditolak karena tidak beralasan hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

20. Bahwa, sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka nomor 19 (sembilan belas) itu adalah hal yang mengada-ada, pada hal Akta Akad Pembiayaan Hunian Syariah (MUSYARAKAH MUTANAQISAH) Nomor :

Hal 54 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp

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)



85, tanggal 18 Juli 2014, pada Pasal 20 Komunikasi dan Pemberitahuan, di mana dalam angka 3, telah diuraikan antara lain Nasabah dapat mengganti alamatnya dengan memberitahukan secara tertulis kepada bank, Perubahan alamat tersebut dianggap diterima oleh Bank sesuai dengan ketentuan ayat 2 pasal ini, sedangkan Tergugat 1 (satu) dan Tergugat 2 (dua) tidak melakukan hal tersebut sehingga apa yang telah dilakukan oleh Tergugat 5 (lima) tidak menyalahi aturan dalam hal menyampaikan pemberitahuan Surat Peringatan I dan II serta III pada Alamat Jalan Sekumpul Komplek Arraudah Nomor 8 B, Rukun Tetangga 001 Rukun Warga 002, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, maka tuntutan Penggugat yang terurai pada petitum gugatan Penggugat haruslah ditolak karena tidak beralasan hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

21. Bahwa, terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya yang tidak atau belum ditanggapi oleh Tergugat 5 (lima), secara tegas menolaknya;

Berdasarkan atas segala hal, sebagaimana telah diuraikan di atas, baik dalam Eksepsi dalam Jawaban maupun dalam Pokok Perkara, Tergugat 5 (lima) mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo nantinya berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat 5 (lima) secara keseluruhan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

ATAU

Hal 55 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, ex aequo ex bono (mohon Putusan yang seadil-adilnya);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

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

DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Persona Standi Non Judicio

1. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *Person* Turut Tergugat I di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru, karena tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan Kantor Wilayah DJKN Kalimantan Selatan dan Tengah yang merupakan instansi atasan dari Turut Tergugat I.

2. Bahwa Turut Tergugat I bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan bagian dari badan hukum yang disebut Negara Republik Indonesia, dimana instansi atasan Turut Tergugat I adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Kalimantan Selatan dan Tengah. Oleh karena itu, Turut Tergugat I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.

B. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung

Hal 56 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin (dhi. Tergugat 5). Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa:

1) *Penjual bertanggung jawab terhadap:*

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

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

2. Bahwa PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin *in casu* Tergugat 5 dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada KPKNL Banjarmasin *in casu* Turut Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan kepada Turut Tergugat I dan Pejabat Lelang apabila dikemudian hari terjadi gugatan/tuntutan perdata ataupun tuntutan pidana dari pihak manapun terkait pelaksanaan lelang ini serta bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari, sebagaimana dinyatakan sendiri oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin (dhi. Tergugat 5).

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Pihak Penjual yaitu PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin (dhi. Tergugat 5).

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada PT. Bank

Hal 57 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Muamalat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin (dhi. Tergugat 5) sebagai pemohon lelang. Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Tergugat I, sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

C. Gugatan yang diajukan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptio Obscurae Libel*)

1. Bahwa Penggugat mendalilkan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Akan tetapi, Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Turut Tergugat I, sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa seluruh tindakan terkait pelaksanaan lelang yang dilakukan Turut Tergugat I terhadap objek jaminan utang/kredit Debitur (dhi. Tergugat I) kepada Tergugat 5 sesuai Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) Nomor 85 tanggal 18 Juli 2014 dan Akad Ijarah Nomor 86 tanggal 18 Juli 2014 dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya peraturan yang mengatur mengenai lelang yaitu Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4.K./Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak. Hal tersebut dipertegas kembali dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, yang menyatakan suatu gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat formil gugatan, sehingga gugatan tersebut haruslah ditolak, dengan pertimbangan:
 - a. *Gugatan diajukan tanpa didasari adanya persengketaan mengenai jumlah utang;*

Hal 58 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Penggugat sebagai debitur, pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang dan tidak mempunyai hak terhadap kreditur;

b. *Untuk mengajukan gugatan dalam hubungan kewajiban hak antara kedua belah pihak, baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada suatu hak yang dilanggar pihak lain.*

4. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan “Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak”, sudah terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum).

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat I pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Turut Tergugat I mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Turut Tergugat I akan menyampaikan uraian dan penjelasan dalam pokok perkara ini.

Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

Hal 59 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



3. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Debitur (dhi. Tergugat I).
4. Bahwa diakui Penggugat pada posita poin 5 yang pada intinya Penggugat mengetahui bahwa Tergugat I telah melakukan atas Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) Nomor 85 tanggal 18 Juli 2014 dan Akad Ijarah Nomor 86 tanggal 18 Juli 2014 dengan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin (dhi. Tergugat 5), dengan barang jaminan sebidang tanah seluas 218 m2 dan bangunan di atasnya dengan SHM No.01042 atas nama Ahmad Helmi, yang terletak di Jalan Sekumpul Anggrek Park Residence, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Propinsi Kalimantan Selatan.
5. Bahwa pada posita poin 7 yang intinya Penggugat mengetahui Tergugat I kesulitan untuk melaksanakan kewajibannya terhadap Tergugat 5. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat 5 berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur sebagai bentuk tanggung jawab Debitur sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.
6. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).
7. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing*

Hal 60 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



victim). Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik.

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

Tentang Fakta Hukum Objek dalam Perkara *a quo* yang merupakan barang jaminan kredit yang diikat hak tanggungan

9. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Tergugat I pada Tergugat 5 yang tertuang dalam Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) Nomor 85 tanggal 18 Juli 2014 dan Akad Ijarah Nomor 86 tanggal 18 Juli 2014 dan telah diikat hak tanggungan.

10. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

11. Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I atas Perjanjian *a quo*, maka Tergugat 5 selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.

12. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan

Hal 61 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

13. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat 5 mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat I sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat 5 yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Tergugat I melalui Turut Tergugat I adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pelelangan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak dapat dibatalkan

14. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1941:3* jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* yang merupakan Peraturan Lelang Peraturan Penjualan Di Muka Umum Di Indonesia.

15. Bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan juga bahwa sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Turut Tergugat I tidak dapat menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

16. Bahwa dapat kami sampaikan lelang ini merupakan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT atas sebidang tanah seluas 218 m² dan bangunan di atasnya dengan SHM No.01042 atas nama Ahmad Helmi, yang terletak di Jalan Sekumpul Anggrek Park Residence, Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Propinsi Kalimantan Selatan.

Hal 62 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



17. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Gugatan merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati oleh Debitur dan Kreditur apabila Debitur wanprestasi yang mana telah diatur dengan tegas dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang 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.”*

18. Bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan bahwa PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin (dhi. Tergugat 5) sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Gugatan mempunyai hak untuk menjual Objek Gugatan melalui pelelangan umum jika Debitur tidak membayar kewajiban utangnya sebagaimana diatur dengan tegas dalam Pasal 6 UUHT. Selain itu, dapat Turut Tergugat I sampaikan juga bahwa Penjual mempunyai wewenang untuk menjual Objek Gugatan secara lelang yang mana harus diajukan permohonan kepada Turut Tergugat I dengan disertai dokumen persyaratan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

19. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan oleh karena Penggugat selaku Debitur tidak memenuhi kewajiban utangnya sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan oleh Penjual maka PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin (dhi. Tergugat 5) selaku Kreditur bermaksud melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pelunasannya dari hasil penjualan tersebut.

20. Bahwa lelang tersebut dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan lelang sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, oleh karenanya Turut Tergugat I tegaskan kembali bahwa Turut Tergugat I telah melaksanakan tugas pokok dan fungsinya sebagai

Hal 63 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



perantara lelang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak terdapat satu pun perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat I.

21. Bahwa sesuai Pasal 25 dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Oleh karena itu pelaksanaan lelang a quo dengan hasil Muhammad Habibi sebagai pembeli lelang sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 615/58/2022 tanggal 03 Oktober 2023, tidak dapat dibatalkan karena telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tentang pelaksanaan lelang.

22. Hal tersebut diatas juga sejalan dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 yang dengan tegas menyatakan:

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

Lelang melalui Turut Tergugat I adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli

23. Bahwa Turut Tergugat I adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

24. Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:

- Putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- Putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai

Hal 64 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.

25. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan.

26. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

Tanggapan mengenai Perbuatan Melawan Hukum

27. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Turut Tergugat I, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo* Turut Tergugat I sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Pelawan maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

28. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*),

Hal 65 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

29. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat I diawali dengan permohonan dari Tergugat 5 selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 100/S/KCU-BJM/III/2023 tanggal 16 Maret 2023 dari Tergugat 5.

30. Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

31. Bahwa sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat 5 harus dengan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, agar memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

32. Bahwa lelang telah dilakukan pada tanggal 03 Oktober 2023 oleh Pejabat Lelang Kelas I yang berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin (dhi. Turut Tergugat I) sesuai Surat Tugas Kepala KPKNL Banjarmasin Nomor ST-878/KNL.1203/2022 tanggal 30 Agustus 2023 dengan dihadiri para saksi yang dilaksanakan di Kantor Turut Tergugat I. Dalam pelaksanaannya, lelang ini telah laku terjual.

33. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;

Hal 66 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



- c. Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
 - d. Adanya kerugian bagi korban;
 - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
- 34.** Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:
- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - b. Melanggar hak subyektif orang lain;
 - c. Melanggar kaidah tata susila;
 - d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.
- 35.** Bahwa ternyata dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun uraian yang dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, bertentangan dengan hak orang lain, dan melanggar hak subyektif orang lain, sehingga bagaimana mungkin dapat dikatakan bahwa ada perbuatan Turut Tergugat I yang dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Permohonan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) tidak berdasarkan hukum

- 36.** Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil posita dan petitum gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi.
- 37.** Bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan

Hal 67 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
- e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

38. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.

39. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

40. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Pelawan sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Hal 68 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab dalam Permasalahan a quo

41. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

42. Bahwa demikian halnya dalam perkara a quo, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat 5, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian a quo.

43. Bahwa dengan dalil-dalil Penggugat yang mengakui bahwa Tergugat I tidak membayar lunas kewajiban utangnya kepada Tergugat 5 dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian a quo, maka sepatutnya Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara a quo sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat 5. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Penggugat justru berbalik menyerang Turut Tergugat I dengan sengaja mencari-cari celah kesalahan kepada Turut Tergugat I. Hal tersebut mencerminkan iktikad tidak baik dari Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas wanprestasi Tergugat I yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawabnya.

44. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Turut Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Martapura yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Hal 69 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Subsida

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat III;
2. Bahwa Turut Tergugat III tidak akan menanggapi dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan wewenang dan tugas dari pada Turut Tergugat III;
3. Bahwa menurut Turut Tergugat III, Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) karena dalam dalil gugatannya tidak menjelaskan secara terperinci unsur perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat III, sehingga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Bahwa Turut Tergugat III sebagai instansi yang diamanatkan oleh Undang-Undang untuk menjalankan tugas pendaftaran tanah di Indonesia, dalam melaksanakan tugasnya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan. Dengan demikian patut dan beralasan kuat secara hukum agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Hal 70 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Turut Tergugat III sebagai instansi yang diamanatkan oleh Undang-Undang untuk menjalankan tugas pendaftaran tanah di Indonesia, dalam melaksanakan tugasnya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan.

5. Berdasarkan uraian-uraian pada bagian dalam Eksepsi di atas, maka patut dan beralasan kuat secara hukum agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvantkellijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang telah diuraikan oleh Turut Tergugat III dalam bagian eksepsi berlaku *mutatis mutandis* dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga segala apa yang didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah didalilkan pula dalam bagian pokok perkaranya.

2. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak semua dalil Penggugat khususnya yang berkaitan dengan pokok perkara, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat III.

3. Bahwa Turut Tergugat III tidak akan menanggapi dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan kewenangan dan tugas dari pada Turut Tergugat III;

4. Bahwa Buku Tanah Hak Milik Nomor 01042/Kelurahan Sekumpul Penerbitan Sertipikat Tanggal 30 Oktober 2014, terakhir tercatat atas nama PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta Pusat Berdasarkan Hak Tanggungan Nomor 1973/2014 Peringkat I (Pertama) tanggal 25 November 2014.

5. Bahwa Hak Milik Nomor 01042/Kelurahan Sekumpul memiliki luas sebesar 218 m² (Dua Ratus Delapan Belas) yang terletak di Kelurahan Sekumpul, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan, sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur No. 00614/Sekumpul/2014 Tanggal 07 Maret 2013.

PETITUM

- Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat III;

Hal 71 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



- Dalam Pokok Perkara
 1. Mengabulkan Jawaban Turut Tergugat III untuk seluruhnya.
 2. Menolak Gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).
 3. Menghukum Penggugat untuk membayar perkara.

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*).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 01042 Tahun 2014 atas nama Ahmad Helmi, Luas 218 Meter Persegi, Surat Ukur Nomor 00614/Sekumpul/2014 tanggal 03 Oktober 2014, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari Fotokopi transfer via Bank BCA dari Syakhruji kepada rekening Danu Iswoyo sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tanggal 14 September 2019, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi Bukti setor via Bank BCA dari H. M. Syakhruji kepada rekening Danu Iswoyo sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tanggal 14 bulan tidak jelas 2019, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi Bukti Transfer Via Bank Mandiri dari H. M. Syakhruji Rakhmada(ni) kepada Rekening Bank Muamalat atas nama Ahmad Helmi sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) tanggal 31 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari Fotokopi Bukti Transfer Via Bank BNI dari H. M. Syakhruji Rakhmada(ni) kepada Rekening Bank Muamalat atas nama Ahmad Helmi

Hal 72 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp2.300.000,00 (dua juta tiga ratus ribu rupiah) tanggal 30 September 2020, selanjutnya diberi tanda P-5;

6. Fotokopi dari Fotokopi Bukti setor via Bank Muamalat dari H. M. Syakhruji kepada rekening Bank Muamalat atas nama Ahmad Helmi sebesar Rp5.721.681,00 (lima juta tujuh ratus dua puluh satu ribu enam ratus delapan puluh satu) tanggal 22 Juli 2020, selanjutnya diberi tanda P-6;

7. Fotokopi dari Fotokopi Percakapan asli dari HP Iphone 13 Mini antara P. Abib Muamalat dengan Penggugat tanggal 8 November 2019, 16 Januari 2020, 20 Januari 2020, 31 Januari 2020, 29 Juni 2020, 30 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P-7;

8. Fotokopi dari Fotokopi Percakapan asli dari HP Iphone 13 Mini antara P. Abib Muamalat dengan Penggugat tanggal 3 Juli 2020, 6 Juli 2020, 21 Juli 2020, selanjutnya diberi tanda P-8;

9. Fotokopi dari Fotokopi Percakapan asli dari HP Iphone 13 Mini antara P. Abib Muamalat dengan Penggugat tanggal 21 Juli 2020, 31 Oktober 2020, 26 dan 27 November 2020, 28 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda P-9;

10. Fotokopi dari Fotokopi Percakapan asli dari HP Iphone 13 Mini antara P. Abib Muamalat dengan Penggugat tanggal 8, 10, 11, 14 Oktober 2019, 5 November 2019, selanjutnya diberi tanda P-10;

11. Fotokopi dari Fotokopi Percakapan asli dari HP Iphone 13 Mini antara P. Abib Muamalat dengan Penggugat tanggal 16 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda P-11;

12. Fotokopi dari Fotokopi dari HP Iphone 13 Mini gambar rumah dan tanah awal saat pengajuan Kredit Bank Muamalat, selanjutnya diberi tanda P-12;

13. Fotokopi dari Fotokopi dari HP Iphone 13 Mini gambar rumah dan tanah awal saat pengajuan Kredit Bank Muamalat, selanjutnya diberi tanda P-13;

Hal 73 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



14. Fotokopi dari Asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Syakhruji Rakhmadani, selanjutnya diberi tanda P-14;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 sampai dengan bukti P-13 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, serta telah pula dicocokkan dengan dokumen bukti yang telah diunggah ke dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP) dengan hasil verifikasi valid;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Abdurrahman, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I) pada saat berjualan nisan di Sekumpul;
- Bahwa saksi mengenal Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) sejak dahulu, saksi lebih dahulu mengenal Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) daripada Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I);
- Bahwa saksi mengetahui tanah dan rumah yang dijaminkan oleh Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I) adalah di gudang lampit Sekumpul milik Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I);
- Bahwa Isteri dari Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I) dahulu adalah Saudari Nafisah;
- Bahwa penyebab berpindahnya rumah milik Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I) kepada Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) karena Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I) memiliki hutang. Dahulu Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I) bekerjasama dengan Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) membuat desain masjid dimana Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) yang mengeluarkan modal untuk usaha tersebut;

Hal 74 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hutang Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I) kepada Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah). Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I) mengalami kebangkrutan dan kemudian menjaminkan aset satu-satunya berupa rumah. Rumah tersebut dijaminkan seharga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) kepada Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) sedangkan untuk kekurangannya dianggap sebagai hutang;
- Bahwa Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) mengetahui jika rumah Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I) sudah dijaminkan kepada Bank Muamalat;
- Bahwa saksi pernah pergi ke Bank Muamalat baru-baru ini sekitar tahun 2023;
- Bahwa Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) pernah menempati rumah yang dijaminkan oleh Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I) bersama dengan isteri Syakhruji Rakhmadani (Penggugat);
- Bahwa Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) kemudian menjual rumah yang menjadi objek sengketa tersebut kepada Saudara M. Fauziannor (Tergugat III) dengan harga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah). Selanjutnya setelah dijual kepada Saudara M. Fauziannor (Tergugat III), kemudian diberikan kepada Saudara Muhammad Habibi (Tergugat IV) dengan tujuan untuk dipinjamkan tetapi oleh Saudara Muhammad Habibi (Tergugat IV) objek sengketa yang berupa rumah tersebut dijual oleh Saudara Muhammad Habibi (Tergugat IV);
- Bahwa Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) menjual rumah yang menjadi objek sengketa kepada Saudara M. Fauziannor (Tergugat III) dengan cara dicicil dengan membayar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dan untuk sisanya akan dicicil;
- Bahwa cicilan jaminan rumah yang menjadi objek sengketa kepada Bank Muamalat dibayarkan oleh Saudara Syakhruji Rakhmadani

Hal 75 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



(Penggugat) dan selanjutnya diteruskan oleh Saudara Muhammad Habibi (Tergugat IV) untuk pembayaran cicilan;

- Bahwa jumlah cicilan yang harus dibayarkan kepada Bank Muamalat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa pada tahun 2023 tetapi hari dan tanggal Saksi lupa, Saksi bersama dengan Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) pernah datang ke Bank Muamalat untuk menanyakan tentang adanya pemberitahuan lelang. Selanjutnya Saksi dan Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) bertemu dengan Saudara Abid. Saudara Abid mengatakan jika jumlah cicilan yang harus dibayarkan kepada Bank Muamalat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah). Saudara Abid juga mengatakan jika Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) memiliki uang, sebaiknya rumah tersebut segera ditebus sebelum dilakukan lelang penjualan rumah jaminan. Selanjutnya Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) tidak menebus rumah tersebut karena belum memiliki uang untuk menebus;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Saudara Muhammad Habibi (Tergugat IV). Saksi pernah 2 (dua) kali datang ke rumah Saudara Muhammad Habibi (Tergugat IV) atas permintaan Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat). Saksi menyampaikan pesan Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) kepada Saudara Muhammad Habibi (Tergugat IV) agar membayar cicilan kepada Bank Muamalat tetapi Saudara Muhammad Habibi (Tergugat IV) mengatakan tidak memiliki uang;
- Bahwa pada rumah yang menjadi objek sengketa dulu tidak ada pagar dan gudang tetapi sekarang rumah yang menjadi objek sengketa sudah ada pagar dan gudang;
- Bahwa pagar dan gudang pada rumah yang menjadi objek sengketa dibangun oleh Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) tepatnya disamping bangunan awal;

Hal 76 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) menjual rumah yang menjadi objek sengketa kepada Saudara M. Fauziannor (Tergugat III) seharga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) untuk rumah saja tanpa pagar dan gudang;
- Bahwa objek sengketa berupa rumah tersebut dipinjamkan kepada Saudara Muhammad Habibi (Tergugat IV) oleh isteri Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) untuk membuka majelis;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan isteri Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I) sebanyak 1 (satu) kali untuk meminta bantuan tentang informasi utang Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I);
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I) sekarang berada;
- Bahwa saksi terakhir kali bertemu dengan Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I) pada tahun 2019;
- Bahwa Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) hanya menjual objek rumah yang menjadi sengketa tidak berserta dengan tanah yang berada disampingnya kepada Saudara M. Fauziannor (Tergugat III);
- Bahwa sepengetahuan Saksi perpindahan kepemilikan objek sengketa dari Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) kepada Saudara M. Fauziannor (Tergugat III) dengan cara melanjutkan cicilan dari Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) sebelumnya;
- Bahwa rumah objek sengketa sekarang dikuasai oleh Saudara Muhammad Habibi (Tergugat IV);
- Bahwa saksi mengenal Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) sejak tahun 2015 dan berteman sampai sekarang;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang utang-piutang antara Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) dengan Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I). Utang piutang tersebut terjadi pada tahun 2017;

Hal 77 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp

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 mengetahui tentang penjaminan rumah yang menjadi objek sengketa kepada Bank Muamalat dari Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tujuan dari Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I) meminjam uang kepada Bank Muamalat;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang Kerjasama antara Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) dengan Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I) dalam penjualan batu nisan. Selain itu ada hutang Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I) yang dibayarkan oleh Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat);
- Bahwa Saksi mengetahui tentang permasalahan hutang kepada Bank Muamalat pada tahun 2023;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Saudari Nafisah (Tergugat II) pada tahun 2023. Pada saat itu Saksi pergi ke rumah Saudari Nafisah untuk meminta bantuan agar bisa dipertemukan dengan Ahmad Helmi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Saudara Ahmad Helmi (Tergugat I) berpisah dengan Saudari Nafisah (Tergugat II);
- Bahwa Saksi mengetahui jika tanah dari rumah yang menjadi objek sengketa sudah memiliki sertifikat dan mengetahui jika diatas tanah tersebut berdiri bangunan sebuah rumah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah tersebut, namun sepengetahuan saksi bagian dari tanah yang dijaminan kepada Bank Muamalat adalah seluruhnya;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak menerangkan akan menanggapi keterangan saksi di dalam kesimpulan;

2. Saksi Akhmad Fahmi, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja membuat teralis pagar, membuat kanopi, membuat gudang dan atap;

Hal 78 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi disuruh oleh Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) untuk membuat bangunan tersebut sebagaimana bukti P-12 dan P-13;
- Bahwa sebelumnya diatas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut hanya ada sebuah rumah, kemudian disamping rumah tersebut hanya ada tanah kosong. Pada saat Saksi mengerjakan pagar rumah tersebut belum ada bangunan gudang diatas tanah kosong tersebut;
- Bahwa luas tanah yang dilakukan pemasangan pagar sekitar 4m x 13m;
- Bahwa saksi melakukan pengerjaan Pembangunan pagar dan atap kanopi pada tahun 2016 dengan upah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi melakukan pengerjaan pemasangan pagar dan atap kanopi diatas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut pada tahun 2016;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang tinggal di tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa setelah Saksi melakukan pemasangan pagar dan atap kanopi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) membeli tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa pada saat Saksi melakukan pengerjaan pembuatan teralis pagar dan gudang diatas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut, tidak ada orang lain yang berada di rumah tersebut. Dalam rumah tersebut hanya ada Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat);
- Bahwa Saudara Syakhruji Rakhmadani (Penggugat) tidak tinggal di rumah yang menjadi objek sengketa tersebut tetapi rumah tersebut didiami oleh anak-anak pondok;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal sertifikat dari tanah tersebut;

Hal 79 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak menerangkan akan menanggapi keterangan saksi di dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Fotokopi Grosse/Turunan Akta tanggal 18 Juni 2014, selanjutnya diberi tanda T2-1;
2. Fotokopi dari Asli Surat Pengakuan tanggal 23 September 2023, selanjutnya diberi tanda T2-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi Percakapan whatsapp (WA) dari Nomor Kontak +628125024499 tanggal 27 September 2023, selanjutnya diberi tanda T2-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi Akta Cerai Nomor: 0618/AC/2018/PA.Bjm, selanjutnya diberi tanda T2-4;
5. Fotokopi dari Fotokopi Laporan Penilaian Aset atas nama Ahmad Helmi, oleh Toto Suharto & Rekan Business & Property valuer, selanjutnya diberi tanda T2-5;
6. Fotokopi dari Asli Kuitansi tanggal 3 September 2016, selanjutnya diberi tanda T3-1;
7. Fotokopi dari Asli Kuitansi tanggal 31 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda T3-2;
8. Fotokopi dari Asli Kuitansi tanggal 05 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda T3-3;
9. Fotokopi dari Asli Kuitansi tanggal 17 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda T3-4;
10. Fotokopi dari Fotokopi pembayaran cicilan mulai bulan Agustus 2018 sampai dengan bulan Agustus 2019 kepada Saudara Syakhruji Rakhmadini (Penggugat), selanjutnya diberi tanda T3-5;
11. Fotokopi dari Asli Kuitansi tanggal September 2019, selanjutnya diberi tanda T3-6;
12. Fotokopi dari Fotokopi Bukti Pembayaran Cicilan melalui transfer Bank dalam tahun 2021, selanjutnya diberi tanda T3-7;

Hal 80 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



13. Fotokopi dari Fotokopi Bukti Pembayaran Cicilan melalui transfer Bank dalam tahun 2022, selanjutnya diberi tanda T3-8;
14. Fotokopi dari Asli Surat Pernyataan Pengakuan, selanjutnya diberi tanda T3-9;
15. Fotokopi dari Fotokopi Pamphlet/Spanduk yang di tempelkan pada pagar rumah Tergugat IV, selanjutnya diberi tanda T4-1;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T2-1, T2-4, T2-5, T3-5, T3-7, T3-8, dan T4-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, serta telah pula dicocokkan dengan dokumen bukti yang telah diunggah ke dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP) dengan hasil verifikasi valid;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV tidak mengajukan bukti saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat V untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Asli Surat Pengajuan Pembiayaan Nasabah An. Ahmad Helmi, selanjutnya diberi tanda T5-1;
2. Fotokopi dari Asli Offering Letter No. 050/OL/BMI-MTP/VI/2014 tanggal 18 Juni 2014, selanjutnya diberi tanda T5-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan I (satu) No.3746/B/RCM-SRT/II/2021 Tanggal 25 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda T5-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan II (dua) No.3942/B/RCM-SRT/III/2021 Tanggal 12 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda T5-4;
5. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan III (tiga) No.4375/B/RCM-SRT/III/2021 Tanggal 29 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda T5-5;
6. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan III (tiga)Undangan Musyawarah No.15963/B/RCM-SRT/IV/2022 Tanggal 20 April 2022, selanjutnya diberi tanda T5-6;
7. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan Rencana Eksekusi Lelang No. 616/SPREL/BMI-BJM/VIII/2023 Tanggal 30 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda T5-7;

Hal 81 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi dari Fotokopi SHM No. 0142 atas nama Ahmad Helmani, selanjutnya diberi tanda T5-8;

9. Fotokopi dari Asli Akad Pembiayaan Hunian Syariah Musyarakah Mutanaqisah No. 85 tanggal 18 Juli 2014 antara Bank Muamalat dengan Ahmad Helmi dan nafisah, selanjutnya diberi tanda T5-9;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T5-3, T5-4, T5-5, T5-6, T5-7, dan T5-8 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, serta telah pula dicocokkan dengan dokumen bukti yang telah diunggah ke dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP) dengan hasil verifikasi valid;

Menimbang, bahwa Tergugat V tidak mengajukan bukti saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Asli Risalah Lelang Nomor: 615/58/2023 tanggal 3 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda TT.I-1;
2. Fotokopi dari Fotokopi Surat Tugas Kepala KPKNL Banjarmasin Nomor ST-878/KNL.1203/2023 tanggal 30 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda TT.I-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi Surat Kepala KPKNL Banjarmasin Nomor S-1439/KNL.1203/2023 tanggal 28 Agustus 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tanda TT.I-3;
4. Fotokopi dari Asli Surat Permohonan Lelang dari PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin Nomor 100/S/KCU-BJM/III/2023 tanggal 16 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda TT.I-4;
5. Fotokopi dari Asli Surat Pernyataan Penetapan Nilai Limit dari PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin Nomor 105/S/KCU-BJM/III/2023 tanggal 16 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda TT.I-5;
6. Fotokopi dari Asli Surat Pernyataan Bertanggung Jawab Gugatan dari PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin Nomor 107/S/KCU-BJM/III/2023 tanggal 16 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda TT.I-6;

Hal 82 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp

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

7. Fotokopi dari Fotokopi Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) Nomor 85 tanggal 18 Juli 2014, Akad Ijarah Nomor 86 tanggal 18 Juli 2014, selanjutnya diberi tanda TT.I-7;
8. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01973/2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 814/2014 tanggal 25 November 2014, selanjutnya diberi tanda TT.I-8;
9. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 01042, selanjutnya diberi tanda TT.I-9;
10. Fotokopi dari Asli Selebaran Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 4 September 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, selanjutnya diberi tanda TT.I-10a;
Fotokopi dari Asli Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Banjarmasin Post yang terbit tanggal 19 September 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, selanjutnya diberi tanda TT.I-10b;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT.I-2, TT.I-3, TT.I-7, TT.I-8, dan TT.I-9 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya serta telah pula dicocokkan dengan dokumen bukti yang telah diunggah ke dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP) dengan hasil verifikasi valid;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Asli Buku Tanah Hak Milik No.01042/Kelurahan Sekumpul Penerbitan Sertifikat tanggal 30 Oktober 2014, selanjutnya diberi tanda TT3-1;
2. Fotokopi dari Asli Surat Ukur 00614/Sekumpul/2014 tanggal 07 Maret 2013, selanjutnya diberi tanda TT3-2;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, serta telah pula dicocokkan dengan

Hal 83 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen bukti yang telah diunggah ke dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP) dengan hasil verifikasi valid;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Kamis tanggal 29 Februari 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa menanggapi gugatan Penggugat, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban yang tidak hanya sebatas bantahan atau tangkisan yang mengenai pokok perkara, tetapi juga disertai dengan eksepsi;

Menimbang, bahwa Pasal 162 RBg menyatakan "*Sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya*". Berdasarkan ketentuan tersebut penyelesaian eksepsi lain di luar eksepsi kompetensi, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, dengan demikian pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersamaan secara keseluruhan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Tergugat II dan Tergugat V telah mengajukan eksepsi kompetensi mengadili secara absolut dan eksepsi

Hal 84 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp

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

kompetensi mengadili secara relatif yang telah diputus sebagaimana pertimbangan dalam Putusan Sela Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp pada hari Kamis tanggal 1 Februari 2024 dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat V;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Martapura berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggung biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lagi mengenai eksepsi kompetensi absolut dan eksepsi kompetensi relatif dan selanjutnya akan mempertimbangkan eksepsi lain di luar eksepsi kompetensi sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat II di dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*, yang menyatakan Gugatan Kabur;
- Diskualifikasi pihak yang tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan, Penggugat tidak memiliki *Legitima Persona in Standi Judicio*;
- Gugatan Penggugat *Error In Persona* (salah orang);
- Gugatan Penggugat mengandung *Plurium Litis Consortium* yang menyatakan kurang pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat III di dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*, yang menyatakan Gugatan Kabur;
- Diskualifikasi pihak yang tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan, Penggugat tidak memiliki *Legitima Persona in Standi Judicio*;
- *Plurium Litis Consortium*, yang menyatakan gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat IV di dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*, yang menyatakan Gugatan Kabur;
- Diskualifikasi pihak yang tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan, Penggugat tidak memiliki *Legitima Persona in Standi Judicio*;

Hal 85 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp

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)



Menimbang, bahwa Tergugat V di dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* (Kabur);
- Diskualifikasi (orang yang tidak mempunyai kualitas/berhak);
- Gugatan Penggugat *Error In Persona* (Salah orang);
- *Plurium Litis Consortium* (Kurang Pihak);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I di dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Eksepsi *Persona Standi Non Judicio*;
- Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak;
- Gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Exceptie Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III di dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah memerhatikan gugatan Penggugat dan eksepsi yang diajukan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III selanjutnya akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi mengenai kedudukan hukum Penggugat dalam mengajukan gugatan atau dikenal dengan asas *Persona Standi in Judicio*;

Menimbang, bahwa asas *Persona Standi in Judicio* berarti kecakapan atau kewenangan untuk bertindak di depan pengadilan selaku pihak, baik selaku pihak Penggugat maupun selaku pihak Tergugat. Asas *Persona Standi in Judicio* ditafsirkan bahwa setiap orang dapat menjadi salah satu pihak dalam peradilan perdata, asalkan mempunyai kepentingan hukum yang cukup. Kepentingan hukum yang dimaksud disini adalah merupakan kepentingan yang berkaitan dengan kepemilikan atau kepentingan material berupa kerugian yang dialami secara langsung;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat pada dasarnya adalah mengenai adanya utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I dan

Hal 86 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II, dimana Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan pembayaran utangnya kepada Penggugat sehingga untuk menjamin pelunasan utangnya, Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan fisik sebidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01042 tahun 2014 atas nama Ahmad Helmi, luas 218 meter persegi, Surat Ukur Nomor 00614/Sekumpul/2014 tanggal 03 Oktober 2014, dimana objek jaminan tersebut sudah terlebih dahulu menjadi agunan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Banjarmasin (in casu Tergugat V) atas Perjanjian/Akad Pembiayaan Al Musyarakah Mutanaqisah antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat V. Selanjutnya dengan perikatan diam-diam, Penggugat melanjutkan pembayaran angsuran atas utang Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat V, kemudian pembayaran beralih kepada Tergugat III kepada Tergugat V, selanjutnya Tergugat IV melanjutkan pembayaran atas utang tersebut, hingga akhirnya Tergugat IV ingkar janji dalam melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat V, mengakibatkan Tergugat V mengajukan permohonan lelang terhadap agunan tersebut kepada Turut Tergugat I. Berdasarkan hal tersebut selanjutnya Penggugat di dalam petitumnya memohon agar menyatakan perbuatan Para Tergugat telah wanprestasi kepada Penggugat serta menghukum Tergugat III dan Tergugat IV untuk menyerahkan dan mengosongkan objek agunan tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa *in casu* objek agunan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan sebidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01042 tahun 2014 atas nama Ahmad Helmi, luas 218 meter persegi, Surat Ukur Nomor 00614/Sekumpul/2014 tanggal 03 Oktober 2014 (*vide* bukti P-1). Objek sengketa tersebut merupakan agunan/jaminan kredit Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat V (PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Banjarmasin) sebagaimana tertuang pada Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah

Hal 87 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mutanaqisah) Nomor 85 tanggal 18 Juli 2014 (vide bukti T2-1/bukti T5-9/bukti TT.I-7) dan telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama kepada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Banjarmasin sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01973/2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 814/2014 tanggal 25 November 2014 (vide bukti TT.I-8);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah mengatur "*Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada*". Dalam Penjelasan Pasal 7 Undang-Undang ini menerangkan bahwa sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji;

Menimbang, bahwa selanjutnya memperhatikan Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) Nomor 85 tanggal 18 Juli 2014 telah memuat janji bahwa nasabah dan/atau pemilik jaminan tidak akan menyewakan, mengalihkan, dan/atau menjaminkan kepada pihak lain barang-barang agunan yang telah diberikan nasabah kepada Bank dengan cara apapun tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan mengalihkan objek hak tanggungan sebagaimana tertuang dalam Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur "*janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan*". Bahwa dengan dimuatnya klausula tersebut, pemberi hak tanggungan terikat untuk tidak melakukan perbuatan-perbuatan yang bisa mengakibatkan beralihnya kepemilikan objek hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Hal 88 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatur bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Hal ini berarti peralihan hak atas tanah melalui jual beli dipandang sah apabila dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam hal ini Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengalihkan objek sengketa yang merupakan barang agunan yang telah dilekati hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan (Tergugat V) serta perbuatan pengalihan (jual beli) antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak dilakukan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa belum terjadi peralihan hak atas dasar jual beli terhadap objek sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, melainkan hanya sebatas pengikatan jual beli semata. Pengalihan hak atas tanah itu baru terjadi apabila telah dilakukan jual beli dengan menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT dan memenuhi syarat-syarat yang dibutuhkan untuk melakukan jual beli, sampai akhirnya dilakukan proses balik nama sertifikat ke atas nama pembeli di kantor Badan Pertanahan Nasional. Hal ini berarti hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II baru sebatas pengikatan jual beli dan belum terjadi jual beli yang sah sesuai ketentuan yang berlaku, oleh karena itu Penggugat dipandang tidak memiliki kewenangan (*legal standing*) atas objek sengketa tersebut dan sebaliknya kewenangan terhadap objek sengketa berada pada Tergugat V sebagai pemegang hak tanggungan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah peralihan utang dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat merupakan hal yang dibenarkan secara hukum kaitannya dengan tuntutan Penggugat terhadap objek sengketa yang telah menjadi agunan atas utang piutang Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat V;

Hal 89 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Menimbang, bahwa peralihan utang Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat V selanjutnya dialihkan kepada Penggugat untuk melanjutkan kewajiban pembayaran kepada Tergugat V, dalam hukum perdata dikenal dengan sebutan novasi (perjanjian pembaruan utang);

Menimbang, bahwa Pasal 1381 KUHPerdata menyebutkan 10 (sepuluh) cara berakhirnya suatu perjanjian yang salah satunya adalah pembaharuan utang atau novasi. Berdasarkan Pasal 1413 KUHPerdata bahwa:

Ada 3 (tiga) macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang:

1. Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang menghutangkannya, yang menggantikan utang yang lama yang dihapuskan karenanya;
2. apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya;
3. apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat tersebut, maka perbuatan pengalihan utang Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat kepada Tergugat V merupakan bentuk novasi subjektif pasif, yaitu penggantian debitur lama dengan debitur baru dan kreditur setuju bahwa debitur lama dibebaskan dari kewajibannya;

Menimbang, bahwa penunjukan seseorang untuk membayar utangnya/kewajibannya saja oleh debitur kepada orang lain, tidak menimbulkan novasi, begitupun sebaliknya penunjukan orang lain oleh kreditur untuk menerima pembayaran baginya pun tidak serta merta menimbulkan novasi. Untuk dapat menentukan apakah tindakan novasi itu telah terjadi dengan sempurna, terdapat beberapa syarat-syarat yang harus terpenuhi, yaitu sebagai berikut:

- a. Novasi harus dilakukan dengan tegas;

Novasi harus dinyatakan dan dilaksanakan secara tegas oleh para pihak (vide Pasal 1415 KUHPerdata). Yang dimaksud dengan para pihak adalah kreditur, debitur lama, dan debitur baru. Dengan tegas artinya dibuatnya akta novasi/akta pembaharuan utang yang isinya mengenai pengalihan debitur,

Hal 90 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



yaitu penggantian debitur lama menjadi debitur baru, serta mengenai kreditur menyetujui dan membebaskan debitur lama dari utangnya sebagaimana tercantum dalam perjanjian kreditnya, yang mana akta ini ditandatangani oleh kreditur, debitur lama, dan debitur baru. Apabila dikaitkan dengan perkara *a quo*, peristiwa alih debitur ini hanya dilakukan diantara debitur lama (Tergugat I dan Tergugat II) dan debitur baru (Penggugat) saja tanpa adanya Akta Novasi/Akta Pembaharuan Utang sesuai yang dipersyaratkan undang-undang, maka Bank Muamalat *in casu* Tergugat V tidak memberikan pernyataan tegas dan persetujuan penggantian debitur ini, dengan demikian menurut Majelis Hakim, syarat novasi harus dinyatakan dan dilaksanakan secara tegas tidak terpenuhi;

b. Adanya utang yang sah;

Novasi dapat dilakukan apabila terlebih dahulu telah ada utang yang sah. Dalam perkara *a quo*, utang yang sah yang dimaksud adalah utang dari debitur lama (Tergugat I dan Tergugat II) kepada Bank Muamalat sebagaimana tertuang pada Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) Nomor 85 tanggal 18 Juli 2014, yang pada akhirnya dengan peristiwa alih debitur tersebut menjadi utang si debitur baru (Penggugat).

c. Terjadi suatu pergantian utang, pergantian kreditur, atau pergantian debitur;

Dalam perkara *a quo* telah terjadi adanya pergantian debitur, yaitu pergantian dari debitur lama (Tergugat I dan Tergugat II) ke debitur baru (Penggugat).

d. Memenuhi syarat sah perjanjian;

Bahwa syarat sah perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dalam perkara *a quo* Tergugat I dan Tergugat II bersama dengan Penggugat telah melakukan pengalihan utang dengan tidak melibatkan Tergugat V yang seharusnya mengetahui dan memberikan persetujuan terhadap maksud akan dilakukannya perjanjian alih debitur di antara Tergugat I, Tergugat II,

Hal 91 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



dan Penggugat. Dengan demikian hal ini bertentangan dengan syarat sah perjanjian mengenai suatu sebab yang halal,

e. Delegasi saja belum terjadi novasi;

Bahwa Pasal 1417 KUHPerdara mensyaratkan bahwa agar pembaharuan utang/novasi terjadi maka dalam hal ini penggantian debitur lama menjadi debitur baru harus dinyatakan secara tegas oleh kreditur bahwa ia membebaskan debitur lama dari kewajibannya/utangnya. Jika tidak demikian, maka yang terjadi bukanlah novasi, melainkan delegasi atau novasi yang tidak selesai (*onvollendige novatie*). Dalam perkara *a quo* Tergugat V tidak menyatakan secara tegas dan memberi persetujuan akan peristiwa alih debitur tersebut. Akibatnya, walaupun kewajiban/utang Tergugat I dan Tergugat II (debitur lama) telah didelegasikan kepada Penggugat (debitur baru), Bank Muamalat tetap menagih utangnya kepada debitur lama (Tergugat I dan Tergugat II).

Menimbang, bahwa berdasarkan pemenuhan syarat-syarat agar suatu novasi terjadi dengan sempurna dikaitkan dengan perkara *a quo* dimana dalam pengalihan utang tersebut hanya dilakukan diantara debitur lama (Tergugat I dan Tergugat II) dan debitur baru (Penggugat) saja tanpa adanya Akta Novasi/Akta Pembaharuan Utang sesuai yang dipersyaratkan undang-undang, sehingga Bank Muamalat in casu Tergugat V tidak memberikan pernyataan tegas dan persetujuan penggantian debitur ini, sehingga perbuatan hukum tersebut bukanlah merupakan peristiwa hukum novasi subjektif pasif karena tidak memenuhi persyaratan untuk dapat dikatakan sebagai novasi yang sempurna sebagaimana yang telah diatur dalam KUHPerdara, oleh karena itu secara sah Tergugat V masih menganggap Tergugat I dan Tergugat II (debitur lama) merupakan pihak yang namanya terdapat dalam Perjanjian Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) serta segala angsuran yang telah dibayar masih atas nama Tergugat I dan Tergugat II (debitur lama);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, meskipun secara nyata Penggugat melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat V, namun secara yuridis pihak yang memiliki kepentingan hukum dan mempunyai

Hal 92 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan hukum dengan Tergugat V kaitannya terhadap objek sengketa adalah Tergugat I dan Tergugat II. Dengan demikian kedudukan hukum (*legal standing*) terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* hanya mengikat Tergugat I dan Tergugat II dan bukan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Penggugat dengan Tergugat III memiliki hubungan hukum kaitannya dengan objek sengketa;

Menimbang, bahwa memerhatikan posita gugatan Penggugat angka 8 menyebutkan bahwa "Bahwa sekitar tahun 2017, Penggugat menjual sebagian bidang tanah tersebut dengan ukuran lebar 6 meter dan panjang 13 meter beserta bangunan rumah di atasnya kepada Tergugat 3 dengan harga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah). Pembayaran angsuran hutang Tergugat 1 dan Tergugat 2 tetap dilakukan Penggugat setiap bulannya dari uang pembayaran bertahap Tergugat 3" dihubungkan dengan petitum gugatan Penggugat yang memohon untuk menyerahkan dan mengosongkan objek agunan tersebut kepada Penggugat, menurut Majelis Hakim Penggugat tidak memiliki lagi kewenangan untuk menggugat keseluruhan objek sengketa oleh karena secara nyata Penggugat telah mengalihkan sebagian dari bidang objek sengketa tersebut kepada Tergugat III melalui jual beli dan Penggugat telah pula menerima sejumlah uang pembayaran dari Tergugat III sebagaimana bukti kuitansi (vide bukti T3-1 s.d. bukti T3-4), pembayaran cicilan mulai bulan Agustus 2018 sampai dengan bulan Agustus 2019 kepada Penggugat (vide bukti T3-5), bukti pembayaran cicilan melalui transfer Bank dalam tahun 2021 (vide bukti T3-7), serta pembayaran cicilan melalui transfer Bank dalam tahun 2022 (vide bukti T3-8);

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Penggugat dengan Tergugat IV memiliki hubungan hukum kaitannya dengan objek sengketa;

Menimbang, bahwa memerhatikan posita gugatan Penggugat angka 8 dan angka 9 pada pokoknya menyatakan bahwa sekitar tahun 2017, Penggugat menjual sebagian bidang tanah tersebut dengan ukuran lebar 6 meter dan

Hal 93 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

panjang 13 meter beserta bangunan rumah di atasnya kepada Tergugat III dengan harga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah). Bahwa tanah dan rumah yang Penggugat jual kepada Tergugat III tersebut, ternyata ditempati oleh Tergugat IV;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut, oleh karena Penggugat telah menjual sebagian bidang tanah dari objek sengketa kepada Tergugat III, dan selanjutnya Tergugat III telah mengizinkan Tergugat IV untuk menempati bagian dari tanah yang dibelinya tersebut, dengan demikian hubungan hukum terhadap sebagian dari bidang tanah tersebut hanya terjadi antara Penggugat dengan Tergugat III dan hubungan hukum antara Tergugat III dan Tergugat IV, dan sebaliknya Penggugat dan Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum secara langsung kaitannya dengan penguasaan Tergugat IV atas objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa, dengan demikian gugatan ini tidaklah memenuhi syarat formal keabsahan suatu gugatan dan mengakibatkan surat gugatan cacat formal, sehingga cukup berdasar untuk menyatakan gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum (*legitima persona standi in judicio*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum (*legitima persona standi in judicio*), sehingga eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Turut Tergugat I berkenaan dengan hal tersebut adalah cukup beralasan dan karenanya sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Turut Tergugat I berkenaan dengan *legitima persona standi in judicio* telah dinyatakan dikabulkan, sehingga eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Hal 94 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan hukum pada eksepsi sebagaimana terurai diatas mutatis mutandis tercantum pula dalam pertimbangan hukum dalam pokok perkara sepanjang bersesuaian;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal karena Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum (*legitima persona standi in judicio*), oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 1413, Pasal 1415, dan Pasal 1417 KUHPerdata, Pasal 7 Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Turut Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.475.000,00 (satu juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, pada hari Jumat, tanggal 15 Maret 2024, oleh

Hal 95 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami, Putu Agus Wiranata, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Risdianto, S.H. dan Rafiqah Fakhruddin, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 21 Maret 2024, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut, Dian Yustisia, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Martapura pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

ttd

Risdianto, S.H.

ttd

Rafiqah Fakhruddin, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

ttd

Putu Agus Wiranata, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Dian Yustisia, S.H.

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000
2. Biaya Proses	: Rp.	100.000
3. Biaya Panggilan	: Rp.	547.000
4. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	778.000
5. Redaksi	: Rp.	10.000
6. Meterai	: Rp.	10.000 +
Jumlah	: Rp.	1.475.000

Hal 96 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp

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

(satu juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Hal 97 dari 97 hal Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mtp