



PUTUSAN

Nomor 129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Gorontalo yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama, dalam sidang majelis hakim, telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

**PENGGUGAT 1**, tempat dan tanggal lahir Gorontalo, 08 September 1986, agama Islam, pekerjaan xxxxxxxxxx, pendidikan S1, tempat kediaman di KOTA BARAT, , sebagai Penggugat I.

**PENGGUGAT 2**. tempat dan tanggal lahir Gorontalo, 06 Agustus 1961, agama Islam bertempat tinggal di xxx xxxx xxxxxx, xxxxx xxxxxxxx, Kelurahan Buladu, xxxxxxxxxx xxxx xxxxxx, xxxx xxxxxxxxxx, pekerjaan xxxxxxxxxx, sebagai Penggugat II.  
Dalam hal ini Penggugat I dan II memberi kuasa kepada **Adv. SADIK GANI, S.H., M.H.** dan **Adv. ANDRI WAHIDIN SAZ GANI, S.H.** Keduanya berkantor di Kantor Advokat dan Konsultan Hukum pada **Adv. SADIK GANI, S.H., M.H. & Partners** beralamat di Jalan Rajawali No. 309, Kel. Hunggaluwa, Kec. Limboto, Kab. Gorontalo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Februari 2021, telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Gorontalo pada hari Rabu tanggal 16 Februari 2022 dibawah register Nomor : 48/SK/ KP/ EK.Sy/2022.

Hal. 1 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



**melawan,**

- 1. TERGUGAT 1**, diwakili Teguh Shafantoro, Subhan, M.N. Syarif Polahaupessy, Triyanto, Fitri Minati Modi dan Giska Chikita Utami Dotu, masing-masing sebagai Karyawan Bank Mega Syariah PT. Bank Mega Syariah KCP Gorontalo, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 043/DIRBMS/22 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah Cq PT. Bank Mega Syariah KCP Gorontalo, di KOTA GORONTALO, sebagai Tergugat I;
- 2. TERGUGAT 2.**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Gorontalo, di Jalan Prof. H.B. Jassin Nomor 6, xxxx xxxxxxxxxx.  
Sebagai Tergugat II;
- 3. TURUT TERGUGAT I** cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Gorontalo cq. Kantor Pertanahan Nasional xxxx xxxxxxxxxx, diwakili oleh Lukman Oyata, S.H., (Penata Pertanahan Pertama), Muhammad Fadly Ilahude, A.Md., (Penata Pertanahan Pertama) Mimin H. Iku, S.H. (Staf Pengendalian dan Penanganan Sengketa) dan Widyana Maheta Anwar, S.H. (Staf Pengendalian dan Penanganan Sengketa) pada Kantor Pertanahan Nasional xxxx xxxxxxxxxx, KOTA GORONTALO, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 062 .2/SKu-75.71.600/II/2022, yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Nasional xxxx xxxxxxxxxx, dan Telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Gorontalo dengan Nomor 65/SK/KT. T.1/E.Sy/2022

Hal. 2 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 14 Maret 2022, sebagai Turut Tergugat I;

**4. TURUT TERGUGAT II** cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara  
cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Gorontalo, di Jalan Achmad Nadjamudin No. 7 : Exs. Raden Saleh xxxx  
xxxxxxxxx, telah memberi Kuasa kepada Diana Setiastanti, S.H., (Kepala KPKNL Gorontalo), Marlyn Tupamamu, S.H., (Kepala Seksi Hukum dan Informasi), Nyipto Raharjo, (Pelaksana), Fichrul Alhajrizky (Pelaksana) dan Muh. Iqbaal Fadhilah, (Pelaksana), pada Kantor Pertanahan xxxx xxxxxxxxx, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-192/MK.6/ KN.8/2022, yang dikeluarkan Menteri Keuangan, Plh Direktur Hukum dan Humas sebagai Turut Tergugat II;

**5. TURUT TERGUGAT III**, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, KOTA GORONTALO. Sebagai Turut Tergugat III;

**6. TURUT TERGUGAT IV**, KOTA GORONTALO, sebagai turut Tergugat IV;  
Dalam hal ini turut Tergugat III dan IV memberi kuasa kepada ISMAIL MELU, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Maret 2022 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Agama Gorontalo dengan No. 62/SK/KT/ES/ 2022 tanggal 18 Maret 2022;

Pengadilan Agama tersebut.

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan para Penggugat, Tergugat I dan para Turut Tergugat serta memeriksa bukti para Penggugat dan Tergugat I dan para Turut Tergugat di muka sidang;

Hal. 3 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



**DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam surat gugatannya bertanggal 21 Februari 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Gorontalo pada hari Selasa tanggal 22 Februari 2022 dengan register perkara Nomor 129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo telah mengajukan gugatan dengan alasan sebagai berikut :

- a. Perkara ini sebelumnya telah diajukan di Pengadilan Negeri Gorontalo, dan terdaftar dengan register Nomor : xxxxxxxxxxxx. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gorontalo telah menimbang dan berpendapat, bahwa berdasarkan Pasal 55 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UU Nomor 21 Tahun 2008, Pasal 49 huruf (i) UU Nomor 3 Tahun 2006, serta Putusan Mahkamah Konstitusi RI Nomor 93/PUU-X/2012, perkara a quo masuk dalam ranah lingkungan Pengadilan Agama dan bukan ranah Pengadilan Negeri. Sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gorontalo dalam amar putusannya menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini;
- b. Menurut Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Gorontalo dalam Putusannya Nomor xxxxxxxxxxxx, pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar. Berdasarkan alasan tersebut pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi, sehingga putusan Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor : 43/Pdt.G/2016/PN Gto tanggal 1 Maret 2017 haruslah dipertahankan dan dikuatkan;
- c. Menurut pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Gorontalo, Perkara Perdata Nomor : 723/Pdt.G/2021/PA.Gtlo, pokok gugatannya tentang pembatalan Akta Hibah Nomor 91/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak sesuai prosedur, cacat hukum atau tidak berkekuatan hukum mengikat, sehingga dihubungkan dengan kewenangan Absolut Pengadilan Agama di Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (1) UU No. 7 Tahun 1989 jo UU No. 3 Tahun 2006, maka Majelis Hakim berpendapat perkara a quo secara absolut menjadi wewenang Pengadilan Agama Gorontalo (vide halaman 18-19);

Hal. 4 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



d. SEMA Nomor : 4 Tahun 2016, Rumusan Kamar Agama Angka 2

Adapun duduk persoalan dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 2012 PENGUGAT I adalah seorang nasabah dari TERGUGAT I sekaligus sebagai penerima hibah atas sebidang tanah, SHM Nomor 34/Buladu atas nama PENGUGAT II (orang tua PENGUGAT I) yang terletak di Jalan Raja Eyato, xxxxxxxx xxxxxx, xxxx xxxxxxxx;
2. Bahwa PENGUGAT I pada tahun 2012 telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan pada TERGUGAT I dengan menggunakan SHM tersebut sebagai agunan tambahan. Atas permohonan fasilitas pembiayaan dimaksud, TERGUGAT I menganjurkan agar SHM Nomor 34/Buladu atas nama PENGUGAT II harus dialihkan lebih dahulu kepemilikannya kepada PENGUGATI guna kepentingan pengikatan perjanjian pemberian Hak Tanggungan;
3. Bahwa untuk memenuhi anjuran dari TERGUGAT I, maka PENGUGAT II pada tahun 2012, menghadap TERGUGAT II untuk menandatangani Akta Hibah atas SHM Nomor 34/Buladu kepada PENGUGAT I. Setelah itu, permohonan pembiayaan PENGUGAT I pun diproses dengan keluarnya Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Nomor 001/MRB-30307/04/2012. Selanjutnya, ditindaklanjuti dengan penutupan perjanjian/akad Pembiayaan Murabahah dibawah tangan Nomor 001/MRB-30307/04/2012 tertanggal 5 April 2012;
4. Bahwa dalam jangka waktu  $\pm$  7 hari lamanya setelah menghadap TERGUGAT II, pada bulan April tahun 2012 itu juga fasilitas pembiayaan pun langsung dicairkan oleh TERGUGAT I sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), tanpa menunggu lebih dahulu penyelesaian peralihan SHM No. 34/Buladu secara sah dari nama PENGUGAT II kepada PENGUGAT I, dan tanpa memastikan pula apakah peralihan telah terdaftar atau belum dalam buku tanah BPN xxxx xxxxxxxx;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun

Hal. 5 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



1997 Tentang Pendaftaran Tanah, TERGUGAT II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); wajib menyampaikan Akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan;

6. Bahwa namun Akta PPAT berupa akta hibah yang ditandatangani PENGGUGAT II pada tahun 2012, dan SHM Nomor 34/Buladu atas nama PENGGUGAT II, selama  $\pm$  3 (tiga) tahun lamanya terhitung sejak tahun 2012 hingga bulan Maret 2015, ternyata tidak disampaikan TERGUGAT II ke Kantor Pertanahan xxxx xxxxxxxxx, sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 103 ayat (1) tersebut di atas. Maka sebagai konsekwensinya, SHM Nomor 34/Buladu pun tidak dapat diikat dengan Hak Tanggungan karena pemegang hak atas SHM Nomor 34/Buladu belum beralih ke PENGGUGAT I;

7. Bahwa dengan demikian, jelaslah pencairan fasilitas pembiayaan tersebut adalah pencairan fasilitas pembiayaan diluar atau tanpa pengikatan/ penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mau pun tanpa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang ditandatangani PENGGUGAT I secara sah dihadapan TERGUGAT II selaku PPAT. Artinya, pencairan fasilitas pembiayaan dimaksud dilakukan oleh TERGUGAT I hanya berdasarkan semata pada surat persetujuan prinsip pembiayaan (SP3) No. 001/MRB - 30307/04/2012 dan akad pembiayaan Murabahah dibawah tangan No. 001/MRB - 30307/04/2012 tertanggal 5 April 2012;

8. Bahwa kemudian fasilitas pembiayaan yang dicairkan oleh TERGUGAT I tersebut sempat menunggak selama  $\pm$  2 tahun. Namun dalam posisi menunggak tersebut, serta meskipun PENGGUGAT tidak pernah menandatangani APHT dan/atau SKMHT, pun PENGGUGAT selalu koordinasi dan komunikasi terus dengan pihak TERGUGAT I. Bahkan sebagai wujud itikad baik dari PENGGUGAT, pada tanggal 15 April 2015, PENGGUGAT berusaha menyeter hutang pembiayaan tersebut sejumlah

Hal. 6 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui rekening 200477110-5 atas nama PENGGUGAT;

9. Bahwa mengingat sejak tahun 2012 hingga bulan Maret 2015, SHM Nomor 34/Buladu belum diikat dengan perjanjian pemberian hak tanggungan, maka TERGUGAT II selain untuk menjaga agar dirinya terhindar dari sanksi pelanggaran atas kewajiban terhadap Pasal 103 tersebut di atas, serta guna memenuhi keinginan TERGUGAT I hendak melakukan pelelangan namun belum tersedia APHT, sehingga TERGUGAT II pun segera:

- a) Membuat Akta Hibah Nomor : 91/Tahun 2015 tanggal 14 April 2015, yang seolah-olah pengalihan hak atas SHM Nomor 34/Buladu kepada PENGGUGAT I baru terjadi pada tanggal 14 April 2015, dan
- b) Menerbitkan APHT Nomor : 100/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015, yang seolah-olah pula pemberian Hak Tanggungan baru dilakukan pada tanggal 28 April 2015, yang selanjutnya diikuti oleh terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 333/Tahun 2015 yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT I (Badan Pertanahan xxxx xxxxxxxxx);

10. Bahwa dengan demikian pembuatan Akta Hibah dan pengikatan Hak Tanggungan dengan APHT atas SHM Nomor 34/Buladu yang dilakukan dengan cara-cara demikian, tentunya secara yuridis normatif menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 685-686 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang mengatur tentang rukun hibah dan penerimaannya, serta ketentuan :

- a) Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa :
  - Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang

Hal. 7 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

b) Pasal 10 ayat (2) jo Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berlaku, yang menyatakan bahwa :

- Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat 2)
- Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. (Pasal 8 ayat 1)
- Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan (Pasal 8 ayat 2).

**11.** Bahwa ada pun fakta sebagai wujud nyata penyimpangan pembuatan Akta Hibah Nomor : 91/Tahun 2015 tanggal 14 April 2015, dan APHT Nomor : 100/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015 tersebut, yaitu :

*Hal. 8 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Karena Akta Hibah dan APHT telah diterbitkan oleh TERGUGAT II pada bulan April 2015 tanpa kehadiran dan/atau sepengetahuan serta tanpa persetujuan/ tanda tangan PARA PENGGUGAT. Alasannya, PARA PENGGUGAT terhitung sejak enam bulan setelah menandatangani Akad Pembiayaan Murabahah No. 001/MRB-30307/04/2012 tanggal 5 April 2012 berada di Jakarta dan baru kembali ke Gorontalo pada tanggal 4 Juni 2015;

b. Setelah penandatanganan akad dibawah tangan tentang Pembiayaan Murabahah No. 001/MRB-30307/04/2012 tertanggal 5 April 2012, PENGGUGAT I sendiri tidak pernah dipanggil menandatangani APHT tahun 2012 itu juga, maupun datang sendiri memberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) kepada TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II untuk kepentingan pembuatan APHT pada tahun 2015;

Hal tersebut sangat beralasan mengapa PENGGUGAT I tidak menandatangani APHT dan/atau SKMHT, oleh karena selain diri PENGGUGAT I berada di Jakarta, pada dasarnya juga secara yuridis saat itu (tahun 2012 dan 2015) PENGGUGAT I belum dapat bertindak sebagai seorang Pemberi Hak Tanggungan yang berwenang melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan SHM No. 34/Buladu.

Sebabnya, pada tahun 2012 SHM No. 34/Buladu atas nama PENGGUGAT II belum diajukan oleh TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT I untuk dibalik nama/dirubah menjadi atas nama PENGGUGAT I. Sedangkan jika alasan pembuatan Akta Hibah dilakukan pada tahun 2015, maka PARA PENGGUGATpun tidak pernah hadir dan menandatangani Akta Hibah pada tahun 2015, oleh karenanya PENGGUGAT I belum ada kewenangan bertindak sebagai Pemberi Hak Tanggungan maupun menandatangani SKMHT.

Dasar kewenangan ini sebagaimana telah diatur dan ditentukan dengan jelas dalam Pasal 8 UU Nomor 4 Tahun 1996 yang sebagaimana telah dijelaskan diatas ; dimana menurut uraian

Hal. 9 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

### Disclaimer

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



penjelasan Pasal 8 ayat (2) undang-undang ini, bahwa karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan;

Selanjutnya, lagi pula PENGUGAT I pun tidak pernah membaca APHT maupun SKMHT, demikian pula sebaliknya TERGUGAT II tidak pernah pula membacakan APHT maupun SKMHT dihadapan PENGUGAT I, bahkan PENGUGAT I tidak pernah menandatangani blangko kosong APHT maupun SKMHT kosong dihadapan TERGUGAT II.

- c. Bahwa untuk membuktikan keabsahan kewenangan melakukan perbuatan hukum itu, maka seharusnya pada tahun 2012 Pelaksanaan administrasi balik nama Pemberian hibah SHM No. 34/Buladu semestinya sudah atas nama PENGUGAT I, sehingga SHM tersebut menjadi landasan mutlak dan utama dalam kewenangan perbuatan hukum menandatangani maupun saat mendaftarkan APHT. Namun ternyata Akta Hibah Nomor : 91/Tahun 2015 baru direalisasikan pada tanggal 14 April 2015, yakni  $\pm$  3 tahun setelah pembiayaan dicairkan. Hal ini berarti, ternyata kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan / SHM No. 34/Buladu tersebut baru ada pada diri PENGUGAT I pada bulan April 2015. Tetapi, itu pun pada bulan April maupun sepanjang tahun 2015 tersebut PENGUGAT I tetap tidak pernah pula menandatangani APHT maupun SKMHT dihadapan TERGUGAT II baik sendiri atau pun bersama-sama dengan TERGUGAT I.

Dengan demikian pelaksanaan pembuatan akta-akta tersebut di atas (posita 09) tentunya tidak memenuhi syarat formil, sehingga tidak sah karena selain bertentangan dengan hukum tersebut diatas, juga bertentangan dengan Pasal 21 huruf a mengenai asas akad, serta Pasal

Hal. 10 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



22 huruf a dan d mengenai rukun dan syarat akad pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, sebagaimana dalam ketentuan PERMA Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah;

**12.** Bahwa oleh karena pembuatan Akta Hibah Nomor : 91/Tahun 2015 tanggal 14 April 2015, dan APHT Nomor : 100/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015 sebagaimana dimaksud pada poin 11 di atas, telah dilakukan TERGUGAT II secara tidak sah maka Akta Hibah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pun menjadi mengandung cacat hukum. Hal tersebut sesuai fakta berita acara pelaksanaan eksekusi dari Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor : 6/Pdt.Eks/2015/PN.Gto tanggal 7 April 2016, dan surat dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan xxxx xxxxxxxxxx Nomor : 417/Sket/600-75.71/XI/2021, tanggal 18 November 2021, Perihal : Keterangan atas Peninjauan SHM Nomor 34/Buladu. Maka atas dasar hal itu, tindakan/perbuatan TERGUGAT II membuat Akta Hibah dan APHT diluar mekanisme peraturan dan perundang-undangan tersebut harus dinyatakan tidak sah, dan karenanya atas Akta Hibah dan APHT harus pula dinyatakan sebagai Akta-Akta akad yang batal/batal demi hukum (Pasal 27 huruf c KHES) atau sekurang-kurangnya tidak mengikat terhadap PENGUGAT dan TERGUGAT I;

**13.** Bahwa sehubungan dengan Akta Hibah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) telah mengandung cacat hukum sebagaimana pada poin 12 di atas, maka hal itu tidak saja mengurangi kepastian hukum, bahkan hal demikian tidak menjamin kepastian hukum perihal penjaminan atas hutang pembiayaan dalam akad Pembiayaan Murabahah No. 001/MRB-30307/04/2012 yang tertanggal 5 April 2012 antara PENGUGAT I dan TERGUGAT I; meskipun APHT atau perjanjian pemberian hak tanggungan itu adalah perjanjian aksesoir dengan perjanjian induknya (Akad Murabahah);

Perihal aksesoir ini dalam Pasal 8 penjelasan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dijelaskan bahwa, Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau aksesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan suatu perjanjian utang-piutang

Hal. 11 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Hal ini berarti hapusnya piutang yang dijamin menyebabkan pula hapusnya Hak Tanggungan (vide Pasal 18 UU No. 4 Tahun 1996). Namun sebaliknya, hapusnya Hak tanggungan atau karena tidak sahnya tata cara pengikatan Hak Tanggungan tidak serta merta menyebabkan hapusnya piutang dalam akad/perjanjian, melainkan tidak menjamin atau tidak akan memberikan kedudukan hukum (legal standing) kepada TERGUGAT I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang sah, untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

**14.** Bahwa oleh sebab itu pada hakikatnya Hak Tanggungan itu diberikan adalah justru sebagai dasar pemberian hutang (pembiayaan) sebelum pembiayaan didroping/direalisasikan. Karena, hal itu merupakan syarat formil administrasi yang menentukan kepastian penjaminan sebelum kredit/pembiayaan direalisasikan kepada nasabah. Tentunya, keharusan pemenuhan syarat formil demikian juga merupakan bagian dari pada penerapan “Prinsip Kehati-hatian Perbankan”.

Pandangan tersebut sejalan dengan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Gto, sebagaimana telah dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Gorontalo Nomor : 7/PDT/2017/PT GTO, dimana pada halaman 27 Paragraf 3 s/d halaman 28 paragraf 1, judex facti PN Gorontalo menyatakan, sebagai berikut :

a) “ Menimbang, bahwa menjadi pertanyaan, apakah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) bagian dari isi perjanjian kredit tersebut ?

Menimbang, bahwa suatu perjanjian kredit telah ditentukan syarat-syaratnya oleh pemberi kredit dalam hal ini Tergugat I kepada Penggugat yakni salah satunya adalah adanya jaminan kredit/agunan berbentuk Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 34/Buladu atas nama DARNA WOLINELO (orang tua Penggugat) terletak di Jalan Raja Eyato KOTA GORONTALO sebagai rencana tambahan kredit oleh Penggugat berarti

*Hal. 12 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo*



sebelumnya sudah ada perjanjian kredit yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I”.

b) “ Menimbang, bahwa perjanjian kredit tidak akan pernah terjadi bila seseorang tidak ada jaminan/agunan terhadap yang dimintakan kredit. Demikian pula dengan perkara a quo bahwa Tergugat I tidak akan pernah memberikan kredit kepada Penggugat bilamana Penggugat tidak memberikan jaminan/agunan terhadap kreditnya bila suatu saat terjadi hal yang tidak diinginkan yakni macetnya kredit. Bila agunan ini dikaitkan dengan isi perjanjian kredit maka agunan ini merupakan satu bagian yang tak terpisahkan.

15. Bahwa dengan merujuk pada pertimbangan judex fakti PN Gorontalo diatas, maka dengan demikian APHT Nomor : 100/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015 selain telah cacat hukum karena tidak pernah ditandatangani PENGUGAT I, dan cacat hukum karena dibuat pada tahun 2015/tanpa dihadiri PENGUGAT I, juga tidak dapat pula diberlakukan dan mengikat secara surut atas pembiayaan yang dicairkan TERGUGAT I ditahun 2012 sebagaimana ditentukan dalam akad Pembiayaan Murabahah No. 001/MRB-30307/04/2012 yang tertanggal 5 April 2012;

16. Bahwa oleh karena pembuatan Akta Hibah Nomor : 91/Tahun 2015 tanggal 14 April 2015, dan APHT Nomor : 100/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015 sebagaimana uraian di atas telah dilakukan diluar mekanisme, maka hal itu sangat jelas bertentangan dengan prosedural ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah sebagaimana ditentukan dalam PERMA Nomor 02 tahun 2008 dan ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, serta Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

17. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, maka :

*Hal. 13 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. TURUT TERGUGAT I pun tidak patut menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 333/Tahun 2015 untuk TERGUGAT I, karena pada bulan April 2015 atau setidaknya-tidaknya sepanjang tahun 2015 PARA PENGGUGAT tidak pernah hadir dan menandatangani Akta Hibah dan APHT dihadapan TERGUGAT II karena sedang berada di Jakarta. Oleh karenanya pula, sebagai konsekwensinya Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) a quo yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT I itu adalah cacat hukum dan harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat; yang
- b. pada gilirannya tidak memiliki kekuatan hukum sebagai dasar dan atau tidak dapat digunakan oleh TERGUGAT I untuk diajukan kepada TURUT TERGUGAT II sebagai landasan melaksanakan hak Parate Eksekusi, baik dengan maupun tanpa fiat Pengadilan;
- c. SHT Nomor : 333/Tahun 2015 yang bersumber dari APHT Nomor : 100/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015 yang cacat hukum, tidak memenuhi syarat dijadikan kelengkapan dokumen oleh TURUT TERGUGAT II guna melakukan pelelangan;
- d. TURUT TERGUGAT III dengan dibantu oleh TURUT TERGUGAT IV, juga telah membeli SHM Nomor 34/Buladu dari TURUT TERGUGAT II yang ber SHT yang cacat hukum pula serta tidak berkekuatan hukum mengikat.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Gorontalo cq. Majelis hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum, pembuatan Akta Hibah Nomor : 91/Tahun 2015 tanggal 14 April 2015, dan APHT Nomor : 100/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015 telah dilakukan diluar mekanisme, dan bertentangan dengan prosedural ketentuan PERMA Nomor 02 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, UU No. 4 Tahun 1996, serta PP No. 24 Tahun 1997, jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997.

Hal. 14 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

#### 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

3. Menyatakan menurut hukum, TIDAK SAH tindakan/perbuatan TERGUGAT II, yang :

- a. Telah Membuat Akta Hibah Nomor : 91/Tahun 2015 pada tanggal 14 April 2015, yang tidak dihadiri, ditandatangani, tidak dibacakan kepada maupun dibaca sendiri oleh PENGGUGAT;
- b. telah Menerbitkan APHT Nomor : 100/Tahun 2015 pada tanggal 28 April 2015, yang tidak dihadiri, ditandatangani, tidak dibacakan kepada maupun dibaca sendiri oleh PENGGUGAT;

4. Menyatakan menurut hukum, Akta Hibah Nomor : 91/Tahun 2015 tanggal 14 April 2015, dan APHT Nomor : 100/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I sebagai Akta-Akta akad yang batal/batal demi hukum atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat ;

5. Menyatakan menurut hukum Akta Hibah dan APHT yang telah mengandung cacat hukum tidak dapat menjamin kepastian hukum perihal penjaminan atas hutang pembiayaan dalam akad Pembiayaan Murabahah No. 001/MRB-30307/04/2012 tanggal 5 April 2012;

6. Menyatakan menurut hukum, APHT Nomor : 100/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015 yang cacat hukum tidak dapat diberlakukan dan mengikat secara surut atas pembiayaan yang dicairkan tahun 2012 sebagaimana ditentukan dalam akad Pembiayaan Murabahah No. 001/MRB-30307/04/2012 tanggal 5 April 2012;

7. Menyatakan menurut hukum, SHT Nomor 333/Tahun 2015 yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat serta tidak dapat digunakan oleh TERGUGAT I untuk diajukan kepada TURUT TERGUGAT II;

8. Menyatakan menurut hukum, SHT Nomor : 333/Tahun 2015 yang bersumber dari APHT Nomor : 100/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015 yang cacat hukum, tidak memenuhi syarat dijadikan sebagai kelengkapan dokumen TURUT TERGUGAT II dalam melakukan pelelangan;

9. Menyatakan menurut hukum SHM Nomor 34/Buladu yang dibeli oleh TURUT TERGUGAT III, dari TURUT TERGUGAT II adalah SHM Nomor

Hal. 15 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34/Buladu yang ber SHT yang cacat hukum pula serta tidak berkekuatan hukum mengikat;

**10.** Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

**11.** Menghukum TURUT TERGUGAT I s/d IV tunduk dalam putusan ini.

ATAU

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka PENGGUGAT mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa pada hari-hari persidangan yang telah ditetapkan, para Penggugat didampingi oleh kuasanya datang menghadap di persidangan, Tergugat I, Turut Tergugat I. Turut Tergugat II serta turut Tergugat III dan IV datang menghadap kuasanya. Sedangkan Tergugat II tidak pernah datang menghadap atau menyuruh orang lain sebagai wakil/kuasanya untuk datang menghadap ke persidangan, meskipun menurut berita acara panggilan Nomor 129/Pdt.G/2022/ PA.Gtlo tanggal 8 Maret 2022, 15 Maret 2022, 22 Maret 2022 dan 12 April 2022 yang dibacakan di persidangan, Tergugat II telah dipanggil secara resmi dan patut dan ternyata bahwa tidak hadirnya Tergugat II tersebut tidak berdasarkan alasan yang sah;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah memerintahkan para pihak untuk melaksanakan mediasi, setelah diberikan penjelasan tentang mediasi, para pihak telah memilih mediator hakim bernama Drs. Sahrul Fahmi, M.H., (Hakim/wakil Ketua Pengadilan Agama Gorontalo), dan berdasarkan Laporan Mediator tertanggal 11 April 2022 yang menyatakan telah melaksanakan Mediasi akan tetapi tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Bahwa kemudian pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan para Penggugat dengan Register perkara Nomor : 129/Pdt.G/2022/PA Gtlo, tanggal 22 Februari 2022 dalam sidang terbuka untuk umum, yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh para Penggugat;

Hal. 16 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

#### Disclaimer

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



Bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut, pihak Tergugat I telah memberikan Jawaban secara tertulis pada persidangan tanggal 18 April 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

I. Gugatan PENGGUGAT Daluwarsa (*Peremptoir Exceptie*) :

Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya mendasarkan adanya hubungan hukum antara TERGUGAT I selaku Bank dengan PENGGUGAT I selaku Nasabah sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 001/MRB-30307/04/2012 tertanggal 5 April 2012 yang telah dilegalisir oleh Notaris. TERGUGAT 2 (TERGUGAT II) ("Akad Pembiayaan Murabahah No. 001"). Sementara hubungan hukum dimaksud telah berakhir berdasarkan :

1. Berakhirnya jangka waktu Akad Pembiayaan Murabahah No. 001 terhitung sejak tanggal 5 April 2015 sebagaimana disepakati dan ditetapkan dalam Pasal 19 Akad Pembiayaan Murabahah No. 001/MRB-30307/04/2012, yang menyatakan : *"Akad ini berlaku untuk jangka waktu 36 bulan terhitung sejak tanggal 05 April 2012 sampai dengan tanggal 05 April 2015."*
2. Pelaksanaan Lelang Eksekusi atas Jaminan/Agunan berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di xxxxxxxxxx xxxxxx, xxxxxxxxxx xxxx xxxxx, xxxx xxxxxxxxxx dengan Sertipikat Hak Milik No. 34 tertanggal 2 Juli 1985, Gambar Situasi No. 279/1985 tertanggal 22 Oktober 1985, seluas 650 m2 (*enam ratus lima puluh meter persegi*) ("SHM No. 34/Buladu"), sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 336/2015 tertanggal 4 Juni 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Gorontalo (TURUT TERGUGAT II) ("Risalah Lelang No. 336/2015") berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 333/2015 tertanggal 4 Mei 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan xxxx xxxxxxxxxx (TURUT TERGUGAT I) ("SHT No. 333/2015") Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 100/2015

Hal. 17 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



tertanggal 28 April 2015 yang dibuat dihadapan PPAT. TERGUGAT 2 (TERGUGAT II) ("APHT No.100/2015").

Dengan demikian Gugatan PARA PENGGUGAT adalah Gugatan yang telah Daluwarsa, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima.

**II PENGGUGAT Tidak Memiliki Kapasitas (*Legal Standing*) sebagai PARA PENGGUGAT (*Error In Persona*) :**

Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya mempermasalahkan tentang Akta Hibah No. 91/2015 tertanggal 14 April 2015 antara PENGGUGAT II (Ibu kandung PENGGUGAT I) selaku Pemberi Hibah dan PENGGUGAT I selaku Penerima Hibah ("Akta Hibah No. 91/2015") dan APHT No.100/2015 atas SHM No. 34/Buladu. Sementara saat ini SHM No. 34/Buladu bukanlah lagi milik PENGGUGAT II ataupun PENGGUGAT I melainkan milik yang sah dari TURUT TERGUGAT III selaku Pembeli Lelang terhitung sejak 4 Juni 2015 sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 336/2015.

Dengan demikian PARA PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas (*Legal Standing*) selaku PARA PENGGUGAT (*Error In Persona*) dan Gugatan PARA PENGGUGAT yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima.

**III. Gugatan PARA PENGGUGAT Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*) :**

Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Petitum nomor 2, 3 dan 4 yang intinya menyatakan Akta Hibah No. 91/2015, APHT No.100/2015 dan SHT No. 333/2015 atas SHM No. 34/Buladu tidak sah dan batal demi hukum. Sementara SHM No. 34/Buladu telah beralih kepemilikannya dari PENGGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT III berdasarkan Risalah Lelang No. 336/2015 dan hubungan hukum antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 001 telah berakhir (5 April 2015).

Hal. 18 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian Gugatan PARA PENGGUGAT adalah Gugatan yang Tidak Jelas/Kabur, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima, sebagaimana pula ditegaskan antara lain dalam :

- Yurisprudensi MARI No. 1149 K/Sip/1975 tertanggal 17 April 1979, yang menyatakan : *"Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima"*.
- Yurisprudensi MARI No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970, yang menyatakan : *"Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima"*.

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatan, terkecuali apa yang diakui oleh TERGUGAT I secara tegas dan tertulis.
2. Bahwa seluruh dalil yang telah TERGUGAT I kemukakan dalam Eksepsi, mohon kiranya dinyatakan termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini.
3. Bahwa sebagaimana diakui oleh PARA PENGGUGAT, PENGGUGAT I adalah Nasabah pada TERGUGAT I selaku Bank, dengan Jaminan/Agunan berupa SHM No. 34/Buladu, berdasarkan :
  - 3.1. Akad Pembiayaan Murabahah No. 001/MRB-30307/04/2012, dengan kesepakatan antara lain :

- Harga Beli : Rp. 80.000.000,-  
(delapan puluh juta rupiah).
- Margin : Rp. 44.639.944,- (empat puluh empat juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus empat puluh empat rupiah).
- Harga Jual : Rp. 124.639.944,-  
(seratus dua puluh empat juta enam ratus tiga puluh sembilan

Hal. 19 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu sembilan ratus empat puluh empat  
rupiah).

- Angsuran/bulan: Rp. 3.462.221,- (tiga  
juta empat ratus enam puluh dua ribu dua ratus dua puluh  
satu rupiah).

- Jangka waktu : 36 (tiga puluh enam)  
bulan.

3.2. SHM No. 34/Buladu.

3.3. SHT No. 333/2015.

Dan PARA PENGGUGAT sebagaimana pada dalil nomor 4 Gugatan  
intinya menyatakan telah menerima pembiayaan dari TERGUGAT I,  
sehingga PENGGUGAT I memiliki kewajiban untuk menyelesaikan  
kewajibannya kepada TERGUGAT I.

4. Bahwa ternyata dalam pelaksanaannya PENGGUGAT I telah Cidera  
Janji terhadap TERGUGAT I, sebagaimana diakui pula oleh PARA  
PENGGUGAT pada dalil nomor 8 Gugatan yang intinya menyatakan  
PENGGUGAT I telah menunggak selama  $\pm 2$  (dua) tahun, dan  
sebagaimana telah disepakati oleh PENGGUGAT I pada Pasal 8.1  
tentang Cidera Janji pada Akad Pembiayaan Murabahah No. 001, yang  
menyatakan :

*"Kelalaian NASABAH untuk melaksanakan kewajiban menurut Akad ini  
untuk membayar angsuran Harga Jual tersebut tepat pada waktunya,  
dalam hal ini lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa  
NASABAH melalaikan kewajibannya, dengan tidak diperlukan pernyataan  
terlebih dahulu bahwa ia tidak memenuhi kewajibannya tersebut tepat  
pada waktunya. Untuk hal ini BANK dan NASABAH sepakat untuk  
mengesampingkan pasal 1238 KUHPer".*

Dan meskipun TERGUGAT I telah menempuh upaya penyelesaian secara  
musyawarah, termasuk diantaranya dengan memberikan Peringatan  
tertulis kepada PENGGUGAT I, ternyata PENGGUGAT I tetap tidak

Hal. 20 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

#### 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

memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT I.

Dan hingga berakhirnya jangka waktu Akad Pembiayaan Murabahah No. 001 (5 April 2015), PENGGUGAT I tetap tidak menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT I.

5. Bahwa karena tidak ada kepastian dari PENGGUGAT I untuk menyelesaikan sisa kewajibannya kepada TERGUGAT I, maka dengan terpaksa TERGUGAT I menempuh penyelesaian melalui Lelang Eksekusi terhadap Jaminan/Agunan berupa SHM No.34/Buladu, sebagaimana didasarkan antara lain pada :

- Pasal 9.2. tentang Akibat Dari Peristiwa Cidera Janji pada Akad Pembiayaan Murabahah No. 001/MRB-30307/04/2012, yang menyatakan : *"Jika ayat 1 pasal ini tidak dilaksanakan dan dipenuhi oleh NASABAH, maka BANK tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada NASABAH, akan menjual barang jaminan didepan umum ataupun dengan cara mengambil tindakan apapun yang dianggap perlu, yang sesuai dengan prinsip syariah."*
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, antara lain dalam :
  - Pasal 6, yang menyatakan : *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*
  - Pasal 14 ayat (3), yang menyatakan : *"Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotek sepanjang mengenai hak atas tanah."*
  - Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo Peraturan Menteri Keuangan No.

Hal. 21 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan  
No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dengan demikian pelaksanaan Lelang Eksekusi sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 336/2015 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

6. Bahwa terhadap dalil-dalil PARA PENGUGAT pada nomor 4 s/d 16 Gugatan yang intinya mempermasalahkan tentang APHT No.100/2015 dan SHT No. 333/2015 terkait Agunan/Jaminan SHM No. 34/Buladu.

Hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT I adalah antara Bank (TERGUGAT I) dengan Nasabah (PENGUGAT I) sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 001, dan diterbitkannya APHT No. 100/2015 oleh TERGUGAT II dengan SHT No. 333/2015 oleh TURUT TERGUGAT I adalah bagian dari kesepakatan antara TERGUGAT I selaku Bank dan PENGUGAT I selaku Nasabah, sehubungan dengan fasilitas pembiayaan yang diterima PENGUGAT I dari TERGUGAT I dengan Agunan/Jaminan berupa SHM No. 34/Buladu yang diserahkan PENGUGAT I kepada TERGUGAT I dalam rangka menjamin pelunasan hutang PENGUGAT I kepada TERGUGAT I, sebagaimana tertuang dalam Pasal 7.2. Akad Pembiayaan Murabahah No. 001, yang menyatakan :

*"Untuk kepastian jaminan guna ketertiban pembayaran lunas hutang / kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini berikut setiap perubahannya dan sebab-sebab lainnya pada waktu dan menurut peraturan yang telah ditetapkan maka NASABAH menerangkan dengan ini menyerahkan pada BANK jaminan (-jaminan), berupa : Tanah & Bangunan Rumah berdasarkan SHM No. 34 / Buladu, Terdaftar atas nama HERLINA LUAWO, terletak di Jalan Raja Eyato, xxxxxxxx xxxxxx, xxxxxxxx xxxx xxxxx, xxxx xxxxxxxx"*

Dengan demikian jika kemudian PARA PENGUGAT dalam dalil-dalilnya mempermasalahkan tentang APHT No.100/2015 dan SHT No. 333/2015 atas Agunan/Jaminan SHM No. 34/Buladu dimaksud, adalah dalil-dalil

Hal. 22 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sangat mengada-ada, tidak berdasar, dan tidak lain hanyalah untuk menutupi permasalahan yang sebenarnya tentang Cidera Janjinya PENGGUGAT I terhadap TERGUGAT I serta tidak adanya itikad baik dari PENGGUGAT I untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT I, oleh karenanya Gugatan PARA PENGGUGAT dengan dalil-dalil yang demikian sudah seharusnya ditolak.

7. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, maka terbukti bahwa dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya tidaklah dapat membuktikan Gugatannya dalam Perkara ini, dengan demikian Gugatan PARA PENGGUGAT adalah Gugatan yang sudah seharusnya ditolak.

8. Bahwa terhadap dalil-dalil PARA PENGGUGAT untuk selebihnya karena tidak ada relevansinya dengan perkara ini, sangat mengada-ada, tidak berdasar dan hanya merupakan pemutarbalikan fakta, maka TERGUGAT I menganggap bahwa dalil-dalil PARA PENGGUGAT tersebut tidak perlu untuk ditanggapi dan sudah seharusnya ditolak.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi dari TERGUGAT I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aequo et Bono*).

Hal. 23 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



Bahwa para Penggugat telah mengajukan replik tertulis tertanggal 25 April 2022 yang pada pokoknya keberatan atas jawaban Tergugat I dan tetap pada gugatannya, demikian pula Tergugat I telah mengajukan duplik tertulis tertanggal 9 Mei 2022 yang pada pokoknya tetap pada jawabannya, yang secara lengkapnya replik para Penggugat dan duplik Tergugat I sebagaimana tersebut dalam berita acara sidang;

Bahwa pada persidangan tanggal 25 April 2022, pada saat agenda persidangan untuk replik para Penggugat, Turut Tergugat I, II, III dan IV mengajukan jawaban dan para Turut Tergugat memohon agar jawaban tersebut dapat diterima. Atas permohonan para Turut Tergugat tersebut kuasa para Penggugat tidak keberatan dan hanya menyampaikan bahwa terhadap jawaban para Turut Tergugat tersebut, tidak akan menanggapi dalam Replik, karena kesempatan mengajukan jawaban sudah lewat, namun akan ditanggapi dalam kesimpulan dan atas pernyataan kuasa hukum para Penggugat, para Turut Tergugat tersebut menyatakan tidak keberatan;

Adapun jawaban para Turut Tergugat sebagai berikut:

**Jawaban Turut Tergugat I :**

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas di benarkan dan diakui dalam jawaban ini;
2. Bahwa objek perkara yang digugat oleh Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 34/ Buladu yang terletak di xxxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxxxx xxxx xxxxxx xxxx xxxxxxxxxx seluas 555 M2;
3. Bahwa proses Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh pihak Bank Mega Syariah Kep Satya Praja yang dikuasakan oleh Efendi Abdul untuk mengajukan Permohonan Hak Tanggungan di kantor Pertanahan xxxx xxxxxxxxxx telah sesuai berdasarkan Pasal 10 dan Pasal 11 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

Hal. 24 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah;

4. Bahwa Kantor Pertanahan xxxx xxxxxxxxxx dalam menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 100/ Tahun 2015 tanggal 28 April 2015 yang telah ditanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan yakni pihak pertama Ny. HERLINA LUAWO dan pihak kedua yakni PT. Bank Mega Syariah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah serta mengacu pada Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah Jo Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah *Pasal 13 yang berbunyi:*

- (1) *Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan ;*
- (2) *Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan;*
- (3) *Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;*
- (4) *Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara*

Hal. 25 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



*lengkap surat-surat yang di-perlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya;*

- (5) *Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).*

*Pasal 14 yang berbunyi:*

- (1) *Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- (2) *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA";*
- (3) *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;*
- (4) *Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;*
- (5) *Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.*

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. **Bahwa seluruh dalil Turut Tergugat I yang sudah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap terulang dan terbaca kembali;**
2. **Bahwa Turut Tergugat I tetap pada dalil-dalil terdahulu dan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali hal-hal yang dibenarkan;**

*Hal. 26 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo*





3. Bahwa Turut Tergugat I telah melaksanakan segala bentuk pelayanan dan aturan dalam memproses permohonan sertifikat berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah Pasal 15 jo Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 107 dan 108;

*Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah*

*Pasal 15 yang berbunyi:*

(1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaries atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan;
- b. tidak memuat kuasa substitusi;
- c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

(2) Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4);

(3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan;

Hal. 27 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



- (4) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan;
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (6) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 107 dan 108;

Pasal 107 yang berbunyi:

- (1) Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
- (2) Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan;
- (3) Dalam hal data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan belum tercatat di Kantor Pertanahan di dalam Surat

Hal. 28 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa tanah tersebut belum terdaftar;

- (4) Untuk penerbitan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini tidak perlu dilakukan pemeriksaan tanah, kecuali untuk tanah yang belum terdaftar;
- (5) Keputusan mengenai dilanjutkannya pelelangan setelah mengetahui data pendaftaran tanah mengenai bidang tanah yang bersangkutan diambil oleh Kepala Kantor Lelang.

Pasal 108 berbunyi:

- (1) Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan :

a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;

b. 1) sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam hal sertifikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat diserahkannya sertifikat dimaksud;

2) surat-surat bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang belum terdaftar;

c. bukti identitas pembeli lelang;

d. bukti pelunasan harga pembelian;

e. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;

Hal. 29 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

## 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)



*f. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.*

*(2) Dalam hal lelang telah dilaksanakan sebagai tindak lanjut sita yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan, maka permohonan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan keterangan dari Kepala Kantor Lelang bahwa sita itu sudah ditindaklanjuti dengan lelang yang hasilnya dimohonkan pendaftarannya.*

*(3) Dalam hal lelang dilaksanakan dalam rangka pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka permohonan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.*

### III. PETITUM

Dalam hal ini kami sebagai kuasa hukum Turut Tergugat I menyampaikan kepada majelis hakim hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Turut Tergugat I menolak secara tegas atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini; dan
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 34/ Buladu atas nama Rilawaty Luawo yang terletak di xxxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxxxx xxxx xxxxx xxxx xxxxxxxxxx seluas 555M2 telah memiliki kekuatan hukum tetap dan mengikat.

Hal. 30 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat I Memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

Jawaban Turut Tergugat II :

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali Terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat khususnya terhadap Turut Tergugat II dalam gugatannya terkait dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah pekarangan seluas 650 m2 sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00034/Buladu atas nama Herlina Luawo, terletak di Jalan Raja Eyato. xxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxx xxxxx xxxx xxxxxxxx yang selanjutnya telah terjual melalui lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 336/2015 tanggal 04 Juni 2015 bahwa dalam pelaksanaan lelang kedua bidang tanah tersebut telah dimenangkan oleh pihak Turut Tergugat III (selanjutnya disebut juga "objek sengketa").

EKSEPSI KEWENANGAN MENGADILI (EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT)

1. Bahwa sebagaimana telah Penggugat kemukakan pada dalil gugatan Penggugat pokok permasalahan perkara a quo bermula dari adanya pembiayaan yang diberikan oleh Pihak Tergugat I (Bank Mega Syariah Cabang Gorontalo) kepada Penggugat I Selaku debitur Pihak Tergugat I dan selanjutnya dituangkan dalam akad Perjanjian Kredit Nomor 001/MRB-30307/04/2012 tanggal 05 April 2012;
2. Bahwa sebagaimana diatur dalam ayat 3 pasal 17 Penyelesaian Perselisihan dinyatakan bahwa :  
"Dalam penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 2 tidak mencapai kesepakatan, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri Gorontalo."

Hal. 31 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



3. Bahwa dikarenakan kedua belah pihak telah sepakat untuk memilih Domisili yang tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gorontalo. Maka sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 maka pihak yang berwenang untuk mengadili yaitu Pengadilan Negeri Gorontalo. Oleh karena itu, sangat patut apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena Pengadilan Agama Gorontalo tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa, gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II pada pokoknya terkait dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Bank Mega Syariah Cabang Gorontalo (*In Casu* Tergugat I) selaku pemegang Hak Tanggungan melalui perantaraan KPKNL Gorontalo;
2. Bahwa, dalam gugatannya Penggugat pada intinya mendalilkan bahwa Pelaksanaan Lelang objek sengketa *a quo* batal demi hukum karena peralihan hak objek sengketa perkara *a quo* dari Penggugat I ke Penggugat II cacat hukum;
3. Bahwa, dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, karena lelang objek sengketa *a quo* nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana turut Tergugat II uraikan sebagai berikut :
4. Bahwa, objek sengketa *a quo* merupakan barang milik orang tua Penggugat II incassu orangtua Penggugat I yang selanjutnya diserahkan oleh Penggugat I kepada Tergugat I sebagai Jaminan atas Pembiayaan yang telah diberikan kepada pihak Penggugat I sebagaimana Akad pembiayaan Murabahah Nomor 001/MRB-30307/04/2012
5. Bahwa, dalam Pasal 7 Perjanjian Murabahah Nomor 001/MRB-30307/04/2012 tersebut dinyatakan bahwa :

“NASABAH setuju untuk membuat akta Pengikatan Jaminan secara Notaril dan/atau dibawah tangan dan menyerahkan asli dari dokumen

Hal. 32 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaminan kepada Bank berupa dokumen-dokumen sebagaimana dirinci lebih lanjut di dalam Dokumentasi Jaminan”

6. Bahwa, seiring berjalannya waktu pihak Penggugat I telah melakukan tindakan wanprestasi atas apa yang telah disepakatinya dalam pembiayaan Murabahah Nomor 001/MRB-30307/04/2012 yang mana hal tersebut dibuktikan dengan diterbitkannya surat pihak Tergugat II Nomor 017/SP.I-30307/09/2012 tanggal 29 September 2012 hal Peringatan I, Surat Nomor 014/SP.II-30307/10/2012 tanggal 16 Oktober 2012 hal Peringatan II, Surat Nomor 021/SP.II-30307/10/2012 tanggal 30 Oktober 2012 hal Peringatan III. Hal ini juga sesuai dengan dalil gugatan penggugat yang pada pokoknya menyatakan menunggak selama dua tahun. Namun meskipun telah diberikan peringatan secara patut atas tindakan wanprestasinya pihak Penggugat I tidak memenuhi kewajibannya dan baru melakukan pembayaran pada juga memnuhi kewajibannya;

7. Bahwa, berdasarkan ayat 2 Pasal 9 AKIBAT DARI PERISTIWA CIDERA JANJII perjanjian Murabahah Nomor 001/MRB-30307/04/2012 menyatakan bahwa :

*“2. Jika ayat 1 pasal ini tidak dilaksanakan dan dipenuhi NASABAH, maka Bank tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada NASABAH, akan menjual barang jaminan didepan umum atau dengan cara mengambil tindakan apapun dianggap perlu, yang sesuai dengan prinsip syariah”*

8. Bahwa, selanjutnya terhadap objek sengketa perkara *a quo* telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana diterbitkan oleh pihak Turut Tergugat I sesuai sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 333/2015;

9. Berdasarkan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) menyatakan;

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan*

Hal. 33 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

#### Disclaimer

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



*sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

10. Bahwa, selanjutnya Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan menyatakan :

Ayat (2) “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”

Ayat (3) “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.”

11. Bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan tersebut, dikarenakan Debitur nyata-nyata telah cidera janji/wanprestasi. Maka terhadap objek sengketa a quo yang telah diikat dengan Hak Tanggungan dan dijadikan barang jaminan hutang kepada Tergugat II, dimohonkan untuk dijual melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat II sebagaimana tercantum dalam Surat Nomor 018/DM-GTO/0/ 2015 tanggal 04 Mei 2015 Perihal Permohonan Lelang;

12. Bahwa, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut dinyatakan bahwa :

“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”

13. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 diatas berdasarkan hasil verifikasi pihak Turut Tergugat II Permohonan lelang yang diajukan oleh Pihak Tergugat II terhadap objek sengketa a quo telah

Hal. 34 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Sehingga pihak turut Tergugat II menyampaikan penetapan jadwal pelaksanaan lelang objek sengketa a quo dengan surat nomor S-331/WKN.16/KNL.02/2015 tanggal 05 Mei 2015;

14. Bahwa Tergugat II selaku Penjual/Kreditur selanjutnya juga telah memberitahukan kepada Penggugat selaku Debitur /Tereksekusi perihal pelaksanaan lelang Objek Sengketa a quo melalui surat tertanggal 1 juni 2015 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Jaminan. Selain itu, pelaksanaan lelang juga telah diumumkan melalui selebaran tanggal 06 mei 2015 dan pengumuman melalui Surat Kabar Harian "RADAR GORONTALO" tanggal 21 Mei 2015;

15. Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa a quo juga terlebih dahulu telah dilengkapi dengan surat keterangan pendaftaran Pendaftaran Tanah dari kantor Pertanahan Kota Gorontalo Nomor 43/2015 tanggal 26 Mei 2015;

16. Bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang objek sengketa a quo, Pejabat Lelang telah membuatkan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 336/2015 tanggal 04 Juni 2015 yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa a quo telah sesuai dengan tatacara dan prosedur lelang yang diatur ketentuan perundang-undangan. Oleh karena itu, dalil Penggugat I yang menyatakan bahwa lelang objek sengketa a quo merupakan perbuatan melawan hukum jelas-jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sama sekali.

Bahwa berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya, Turut Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat baik dalam posita ataupun petitumnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sebab tidak ada satupun perbuatan/tindakan Turut Tergugat II

Hal. 35 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memenuhi unsure perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Gorontalo yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

### DALAM POKOK PERKARA

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

### Jawaban Turut Tergugat III dan IV :

- Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat III hanya menyelamatkan harta warisan dari Alm. xxxxxxxx kakek Turut Tergugat III yang belum dinikmati oleh ahli warisnya anak-anak dari Alm. xxxxxx termasuk orang tua Turut Tergugat III ( xxxxxxxxxx ) ;
- Bahwa walaupun proses peralihannya dengan penuh misterius tanpa sepengetahuan ahli waris (xxxxxxxxxxxxxx) selaku ahli waris Alm. xxxxxx prosesnya sudah beralih dengan sendirinya sekalipun ada akta jual beli Akta Pejabat xxxxxxxxx selaku Camat xxxxx namun sejujurnya para ahli waris tidak pernah dipanggil oleh Kecamatan untuk proses jual beli tersebut ;
- Bahwa karena sudah menjadi resiko hukum karena adanya perbuatan yang melawan hukum mau tidak mau para ahli waris mencari jalan untuk menyelamatkan warisan tersebut maka Turut Tergugat III atas Permintaan orang tuanya xxxxxx dan Paman dan tentunya agar dapat menyelamatkan Sertifikat tersebut karena akan terlelang atas kredit yang sudah dimacetkan oleh Penggugat I dan II sehingganya prosesnya telah dapat

Hal. 36 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diselamatkan walaupun dengan perjuangan Eksekutif Pengadilan Negeri Gorontalo karena Penggugat I dibantu Penggugat II tidak mau keluar dan obyek sengketa saat ini ;

- Bahwa mengenai Turut Tergugat IV xxxxxx tidak ada kaitannya dengan obyek perkara tersebut oleh karenanya tidak perlu memberikan jawaban ;
- Bahwa kami Turut Tergugat IV tidak tahu menahu dan tidak terlibat langsung dengan obyek perkara tersebut;

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya para Penggugat mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Gto tanggal 22 Februari 2017 dan putusan Pengadilan Tinggi Gorontalo Nomor 7/PDT/2017/PT GTO tanggal 5 Juni 2017, telah sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, bukti P.1;
2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 34/Buladu atas nama Darna Luawo Walinelo, yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kotamadia Gorontalo, tanggal pencatatan 26 Februari 1999, tidak diperlihatkan aslinya karena telah diserahkan kepada Tergugat I, telah bermeterai cukup, bukti P.2;
3. Fotocopy Surat Keterangan atas Peninjauan SHM Nomor 34/Buladu, yang diberikan kepada xxxxxxxx, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan xxxx xxxxxxxxxx, tanggal 21 November 2021, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, bukti P.3;
4. Fotocopy Print Out Google Maps dan Tiket Lion Air JT-892 kode Booking (PNR) MUUARW an. xxxxxxxxx, telah sesuai aslinya dan bermeterai cukup, bukti P.4;
5. Fotocopy Print Out Ideb Informasi Debitur, Sistem Layanan Informasi Keuangan, Otoritas Jasa Keuangan (OJK), sesuai aslinya, bermeterai cukup, bukti P.5;

Hal. 37 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selain mengajukan alat bukti surat tersebut, para Penggugat menghadirkan pula dua orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah masing-masing yaitu :

Saksi kesatu, **SAKSI I**, tempat tanggal lahir Gorontalo, 02 Maret 1979, umur 43 tahun agama Islam, pekerjaan xxx xxxxx xxxxxx, tempat kediaman di Desa xxxxx, Kecamatan xxxx, Kabupaten Bone Bolango, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal para Penggugat, karena saksi pernah tinggal di rumah Penggugat II selama 3 tahun, sedangkan para Tergugat dan Turut Tergugat saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi tinggal sendiri dirumah Penggugat I dan II , karena Penggugat I dan II tinggal di Jakarta dan pulang ke Gorontalo pada bulan Juni 2015;
- Bahwa saksi menempati satu kamar dirumah tersebut dan dua kamar lainnya ditempati oleh Penggugat I dan Penggugat II;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga kontrak kamar yang ditempati saksi dan tidak tahu siapa yang menerima uang kontrak, karena semua diatur oleh kakak ipar saksi;
- Bahwa sejak bulan November 2015 saksi pindah dari rumah Penggugat II;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang tinggal di rumah tersebut, karena saksi dengar dari suami saksi bahwa rumah tersebut telah diserobot dan dieksekusi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa penyebab sehingga rumah tersebut dieksekusi;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari tetangga yang Bernama Oma, bahwa tanah dan rumah tersebut telah dihibahkan kepada Penggugat I, namun saksi tidak pernah mengetahui proses pemberian hibah;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa diatas tanah tersebut telah berdiri bangunan yang ditempati Indomaret, namun saksi tidak mengetahui siapa yang melakukan kontrak dengan Indomaret;

Hal. 38 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

#### 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 setahu saksi pernah ada orang datang menemui saksi dan menanyakan pada Penggugat, saksi mengatakan bahwa para Penggugat ada di Jakarta dan orang itu menawarkan kalau mempunyai uang Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) maka rumah tersebut menjadi milikmu;
- Bahwa sewaktu orang dari bank itu datang saksi masih tinggal bersama Penggugat I;

Saksi kedua, **SAKSI II**, tempat dan tanggal lahir, Gorontalo, 07 September 1977, umur 45 tahun, agama Islam, pekerjaan Karyawan swasta, tempat kediaman di Kelurahan Tomulabutao Selatan, Kecamatan Dungi, xxxx xxxxxxxx, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal para Penggugat sewaktu saksi masih kerja di Bank Mega Syariah Cabang Gorontalo sekitar tahun 2013 hingga di PHK tahun 2015;
- Bahwa saksi bekerja di Bank Mega Syariah Cabang Gorontalo selama 6 tahun dan di PHK pada tahun 2015;
- Bahwa saksi bekerja sebagai *Account Recovery Officer (ARO)* di Bank Mega tersebut sejak tahun 2014;
- Bahwa saksi bertugas untuk mengedukasi dan memproses kredit macet dan menagih pembayaran tunggakan tujuh bulan ke atas;
- Bahwa sewaktu saksi kordinasi dengan KPKNL tentang persiapan dokumen sebelum lelang, saksi melihat pada berkas lelang masih terdapat persyaratan yang belum lengkap;
- Bahwa persyaratan yang belum lengkap antara lain (1) KTP Penggugat I yang telah expire (2) nama pemilik di SHM adalah nama orang lain, bukan nama Penggugat I dan (3) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat pertama (SHT I) belum ada dalam berkas;
- Bahwa saksi pernah menghubungi Penggugat I untuk mengganti KTP terbarunya, tetapi sampai saksi di PHK Penggugat I tidak pernah datang untuk membawa KTP terbarunya;

Hal. 39 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

### Disclaimer

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



- Bahwa kekurangan persyaratan tersebut telah saksi sampaikan ke atasan bahwa pelelangan tersebut belum memenuhi syarat untuk dilakukan pelelangan;
- Bahwa setahu saksi debitur dengan nama berbeda dapat melakukan peminjaman dengan menggunakan surat kuasa atau surat hibah dari pemilik yang tertera pada SHM yang akan dijadikan jaminan;
- Bahwa saksi tidak memperhatikan ada/tidaknya surat pernyataan hibah dalam dokumen tersebut karena bukan tupoksi saksi, tetapi setahu saksi untuk pencairan dana surat pernyataan hibah sudah harus ada dalam berkas pencairan;
- Bahwa setahu saksi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) di terbitkan oleh notaris dan sejak awal sudah harus ada dalam berkas akad murabahah;
- Bahwa setahu saksi APHT dan SHT diurus oleh atasan saksi, setelah saksi menyampaikan bahwa biaya penerbitan APHT dan SHT telah dibayar oleh Penggugat I ketika dilakukan akad;
- Bahwa setahu saksi bukti penerimaan pencairan dana dari Bank Mega Syariah dan asli Sertipikat Hak Milik yang akan dijadikan jaminan ada dalam berkas;
- Bahwa sewaktu saksi memeriksa berkas persiapan lelang pada tahun 2014 saksi melihat Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Darna Wolinelo (Penggugat II) sedangkan Debitur atas nama Herlina Luawo (Penggugat I);
- Bahwa pada tahun 2014 saksi dan atasan saksi pernah menemui Penggugat I dan menyampaikan bahwa kreditnya telah macet selama 7 bulan dan memberikan surat peringatan untuk melakukan pembayaran;
- Bahwa saksi memberikan surat peringatan sebanyak 3 kali dan diberi keterangan bahwa apabila tidak diindahkan maka akan dilakukan penjualan jaminan melalui pelelangan negara (KPKNL);
- Bahwa sewaktu saksi mengedukasi Penggugat I untuk membayar tunggakan angsurannya Penggugat I menyatakan akan membayar tunggakannya;

Hal. 40 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Penggugat II pernah transfer uang Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari Jakarta ke rekening pinjaman/tagihan ;
- Bahwa setahu saksi sewaktu kredit Penggugat I dinyatakan macet, sisa pinjaman Penggugat I masih kurang lebih Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak pernah menawarkan pihak lain untuk melunasi dan mengambil alih rumah tersebut;

Bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, kuasa para Penggugat menyatakan menerima keterangan saksi-saksi tersebut, sementara Kuasa Tergugat I dan kuasa Turut Tergugat I dan II akan menanggapi dalam kesimpulan;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut :

A. Bukti Surat Tergugat I :

1. Fotocopy Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Nomor 001/ SP3-30307/04/2012, tanggal 05 April 2012 dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah, yang disetujui oleh Herlina Luawo (Penggugat I), telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, bukti T1.1;
2. Fotocopy Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 001/MRB/30307/04/2012 tanggal 5 April 2012 antara PT. Bank Mega Syariah, (Tergugat I) sebagai Bank dengan Herlina Luwawo (Penggugat I) sebagai Nasabah, yang telah dilegalisir oleh Notaris Gunawan Budiarto, S.H., telah sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, bukti T1.2;
3. Fotocopy Bukti Serah Terima Jaminan Tanah/Tanah dan Bangunan Nomor: 001/BSTJ-30307/04/2012 tanggal 5 April 2012, dengan Penggugat I sebagai Penjamin/Yang menyerahkan dan PT. Bank Mega Syariah, Tergugat I sebagai yang menerima, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, bukti T1.3;

Hal. 41 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. a. Fotocopy Surat Peringatan I Nomor 017/SP.I-30307/09/2012 tanggal 29 September 2012 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah, yang ditujukan kepada Herlina Luawo (Penggugat I), tidak dicocokkan dengan aslinya, telah bermeterai cukup, bukti TI.4a;
- b. Fotocopy Surat Peringatan II Nomor 014/SP.II-30307/010/2012 tanggal 16 Oktober 2012 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah, yang ditujukan kepada Herlina Luawo (Penggugat I), tidak dicocokkan dengan aslinya, telah bermeterai cukup, bukti TI.4b;
- c. Fotocopy Surat Peringatan III Nomor 021/SP.III-30307/10/2012 tanggal 30 Oktober 2012 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah, yang ditujukan kepada Herlina Luawo (Penggugat I), tidak dicocokkan dengan aslinya, telah bermeterai cukup, bukti TI.4c;
5. Fotocopy Penetapan Jadwal Lelang Nomor S.331/WKN.16/KNL.02/2015 tanggal 5 Mei 2015 yang dikeluarkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Gorontalo, telah sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, bukti TI.5;
6. Fotocopy Pengumuman lelang kedua melalui koran "Harian Radar Gorontalo" pada hari Kamis 21 Mei 2015, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, bukti TI.6;
7. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor 336/2015 tanggal 04 Juni 2015, yang dikeluarkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Gorontalo, telah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, bukti TI.7;

## B. Bukti Surat Turut Tergugat I :

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 34 atas nama Rilawaty Luawo yang dikeluarkan Kantor Pertanahan xxxx xxxxxxxxxx, (dinyatakan tidak berlaku sejak tanggal 26 Juli 2017 karena penggantian sertifikat), telah sesuai dengan aslinya, bukti TT.I.1;
2. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 34 atas nama Rilawaty Luawo yang dikeluarkan Kantor Pertanahan xxxx xxxxxxxxxx, tanggal 26 Juli 2017, telah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, bukti TT.I.2;

Hal. 42 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Warkah Nomor 1201/2015, peralihan Hak Hibah, Hak Milik Nomor 34 Buladu tanggal 17 April 2015, terlampir dalam bukti tersebut Akta Hibah Nomor 91 Tahun 2015 tanggal 14 April 2015, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, bukti TT.I.3;
4. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 333/2015, yang dikeluarkan Kantor Pertanahan xxxx xxxxxxxxxx tanggal 4 Mei 2015, terlampir dalam bukti tersebut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 100/2015 tertanggal 28 April 2015, telah sesuai dengan aslinya dan telah bermeterai cukup, bukti TT.I.4;
5. Fotocopy Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 333/2015 tanggal 04 Mei 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan xxxx xxxxxxxxxx, telah sesuai dengan aslinya, dan bermeterai cukup, bukti TT.I.5;
6. Fotocopy Warkah nomor 1422/2015 Peralihan Hak Tanggungan atas Sertipikah Hak Milik Nomor 34 Buladu tanggal 4 Mei 2015, terlampir dalam bukti tersebut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 100/ Tahun 2015 tanggal 28 April 2015, telah sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, bukti TT.I.6;
7. Fotocopy Warkah Nomor 2396/2015 Pendaftaran Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) Hak Milik Nomor 34/Buladu Tanggal 03 Juli 2015 terlampir dalam bukti tersebut Kutipan Risalah Lelang Nomor 336/2015 tanggal 17 Juni 2015, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, bukti TT.I.7;
8. Fotocopy Warkah Pendaftaran Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Hak Milik 34/Buladu Nomor 43/2015 Tanggal 26 Mei 2015, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, bukti TT.I.8;

### C. Bukti Surat Turut Tergugat II :

1. Fotocopy Surat Permohonan Lelang Nomor 018/DM-GTO/0/2015 tanggal 04 Mei 2015, yang dikeluarkan PT. Bank Mega Syariah Distrik Gorontalo, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, bukti TT.II.1;
2. Fotocopy Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 001/MRB/30307/04/ 2012 tanggal 5 April 2012 antara PT. Bank Mega Syariah, (Tergugat I)

Hal. 43 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



sebagai Bank dengan Herlina Luwawo (Penggugat I) sebagai Nasabah, yang telah dilegalisir oleh Notaris Gunawan Budiarto, S.H., asli Akad Pembiayaan Murabahah tersebut telah diajukan oleh Tergugat I, telah sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, bukti TT.II.2;

3. a. Fotocopy Surat Peringatan I Nomor 017/SP.I-30307/09/2012 tanggal 29 September 2012 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah, yang ditujukan kepada Herlina Luawo (Penggugat I), tidak dicocokkan dengan aslinya, telah bermeterai cukup, bukti TT.II.3a;
- b. Fotocopy Surat Peringatan II Nomor 014/SP.II-30307/010/2012 tanggal 16 Oktober 2012 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah, yang ditujukan kepada Herlina Luawo (Penggugat I), tidak dicocokkan dengan aslinya, telah bermeterai cukup, bukti TT.II.3b;
- c. Fotocopy Surat Peringatan III Nomor 021/SP.III-30307/10/2012 tanggal 30 Oktober 2012 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah, yang ditujukan kepada Herlina Luawo (Penggugat I), tidak dicocokkan dengan aslinya, telah bermeterai cukup, bukti TT.II.3c;
4. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S.331/WKN.16/KNL. 02/2015 tanggal 05 Mei 2015 yang dikeluarkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Gorontalo, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, bukti TT.II.4;
5. a. Fotocopy Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 06 Mei 2015 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah Distrik Gorontalo, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, bukti TT.II.5a;
- b. Fotocopy Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar "Radar Gorontalo" yang terbit tanggal 21 Mei 2015, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, bukti TT.II.5b;
6. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Hak Milik 34/Buladu Nomor 43/2015 Tanggal 26 Mei 2015, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, bukti TT.II.6;

Hal. 44 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Buladu, atas nama Penggugat, I yang telah diikat dengan Hak Tanggungan tanggal 28 April 2015 oleh PT. Bank Mega Syariah, asli surat tersebut telah diajukan oleh Turut Tergugat I, sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, bukti TT.II.7;
8. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 333/2015, tanggal 4 Mei 2015 yang dikeluarkan Kantor Pertahanan xxxx xxxxxxxxxx, dalam bukti tersebut terlampir Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 100/2015 tanggal 28 April 2015, asli surat tersebut telah diajukan oleh Turut Tergugat I, telah sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, bukti TT.II.8;
9. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 336/2015 tanggal 4 Juni 2015 dikeluarkan oleh Pejabat Lelang, Kantor Pelayan Kekayaan Negara dan Lelang Gorontalo, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, bukti TT.II.9;

Bahwa kuasa para Penggugat, kuasa Tergugat I, Turut Tergugat I, II dan III selanjutnya menyampaikan kesimpulan secara tertulis pada persidangan tanggal 13 Juni 2022 sebagaimana yang terlampir dalam berita acara persidangan dan para pihak menyatakan tidak akan mengajukan lagi sesuatu apapun dan mohon dijatuhkan putusan;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka ditunjuk segala hal ihwal sebagaimana yang tercantum dalam berita acara sidang dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa bersamaan dengan kesempatan untuk menyampaikan Jawabannya, Tergugat I menyampaikan beberapa eksepsi, yaitu; Gugatan Penggugat Daluwarsa (*Peremptoir Exceptie*), Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas (*Legal Standing*) sebagai para Penggugat (*Error In Persona*), dan eksepsi tentang Gugatan para Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*);

Hal. 45 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Majelis Hakim menilai dari segi saat pengajuannya, eksepsi-eksepsi tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 162 R.Bg, juncto Pasal 114 Rv, yaitu diajukan sekaligus bersama-sama dengan jawaban pertama terhadap pokok perkara. Dan terhadap eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I, Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II berkaitan dengan pokok perkara oleh karenanya eksepsi tersebut harus ditolak;

### Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa segala yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi secara *mutatis muntandis* dianggap termuat pula dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat dan jawaban Tergugat I demikian pula jawaban Jawaban Turut Tergugat I, II, III dan IV adalah sebagaimana telah terurai di muka;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Proses Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah memberi kesempatan kepada para Penggugat, para Tergugat dan para Turut Tergugat untuk menempuh proses mediasi selanjutnya majelis hakim menetapkan mediator dari hakim atas nama Drs. Sahrul Fahmi, M.H, berdasarkan Penetapan Penunjukan Mediator Nomor 129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo tanggal 31 Maret 2022;;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hasil Mediasi Nomor 129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo, tanggal 11 April 2022 hal mana proses mediasi dinyatakan tidak berhasil mencapai kesepakatan damai antara Para Penggugat dan para Tergugat serta para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa meskipun mediasi tidak berhasil, Majelis Hakim dalam persidangan berusaha mendamaikan para Penggugat, para Tergugat dan Turut Tergugat agar para pihak dapat menyelesaikan perkaranya secara

Hal. 46 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

damai, akan tetapi upaya-upaya damai tersebut tidak berhasil. Hal tersebut dipandang telah memenuhi maksud ketentuan pasal 154 R.Bg;

Menimbang, bahwa kemudian dibacakan surat gugatan para Penggugat Nomor 129/Pdt.G/2022/PA Gtlo tanggal 22 Februari 2022, yang isinya tetap dipertahankan oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa para Penggugat memohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, pembuatan Akta Hibah Nomor : 91/Tahun 2015 tanggal 14 April 2015, dan APHT Nomor : 100/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015 telah dilakukan diluar mekanisme, dan bertentangan dengan prosedural ketentuan PERMA Nomor 02 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, UU No. 4 Tahun 1996, serta PP No. 24 Tahun 1997, jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997.
3. Menyatakan menurut hukum, tidak sah tindakan/perbuatan Tergugat II, yang :
  - a. Telah Membuat Akta Hibah Nomor : 91/Tahun 2015 pada tanggal 14 April 2015, yang tidak dihadiri, ditandatangani, tidak dibacakan kepada maupun dibaca sendiri oleh Penggugat;
  - b. Telah Menerbitkan APHT Nomor : 100/Tahun 2015 pada tanggal 28 April 2015, yang tidak dihadiri, ditandatangani, tidak dibacakan kepada maupun dibaca sendiri oleh Penggugat;
4. Menyatakan menurut hukum, Akta Hibah Nomor : 91/Tahun 2015 tanggal 14 April 2015, dan APHT Nomor : 100/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015 antara Penggugat dan Tergugat I sebagai Akta-Akta akad yang batal / batal demi hukum atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat ;
5. Menyatakan menurut hukum Akta Hibah dan APHT yang telah mengandung cacat hukum tidak dapat menjamin kepastian hukum perihal penjaminan atas hutang pembiayaan dalam akad Pembiayaan Murabahah No. 001/MRB-30307/04/2012 tanggal 5 April 2012;

Hal. 47 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

#### Disclaimer

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



6. Menyatakan menurut hukum, APHT Nomor : 100/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015 yang cacat hukum tidak dapat diberlakukan dan mengikat secara surut atas pembiayaan yang dicairkan tahun 2012 sebagaimana ditentukan dalam akad Pembiayaan Murabahah No. 001/MRB-30307/ 04/2012 tanggal 5 April 2012;
7. Menyatakan menurut hukum, SHT Nomor 333/Tahun 2015 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat serta tidak dapat digunakan oleh Tergugat I untuk diajukan kepada Turut Tergugat II;
8. Menyatakan menurut hukum, SHT Nomor : 333/Tahun 2015 yang bersumber dari APHT Nomor : 100/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015 yang cacat hukum, tidak memenuhi syarat dijadikan sebagai kelengkapan dokumen Turut Tergugat II dalam melakukan pelelangan;
9. Menyatakan menurut hukum SHM Nomor 34/Buladu yang dibeli oleh Turut Tergugat III, dari Turut Tergugat II adalah SHM Nomor 34/Buladu yang ber SHT yang cacat hukum pula serta tidak berkekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa dari gugatan para Penggugat pada pokoknya mengajukan gugatan perkara ekonomi Syariah, maka yang pertama dipertimbangkan adalah petitum para Penggugat sebagaimana dalam angka 4 yang memohon agar Akta Hibah Nomor 91/2015 tanggal 14 April 2015 dan APHT Nomor 100/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015 antara Penggugat I dan Tergugat I sebagai Akta-Akta Akad yang batal / batal demi hukum atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat. Adapun alasan-alasan para Penggugat untuk meminta pembatalan akta-akta atau akad tersebut sebagai berikut:

1. Pada tahun 2012 Penggugat I adalah seorang nasabah dari Tergugat I sekaligus sebagai penerima hibah atas sebidang tanah, SHM Nomor 34/Buladu atas nama Penggugat II (orang tua Penggugat I) atas objek yang terletak di Jalan Raja Eyato, xxxxxxxxx xxxxxx, xxxx xxxxxxxxx,
2. Bahwa pada saat Penggugat I mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada Tergugat I pada tahun 2012, Penggugat I menggunakan SHM tersebut sebagai agunan tambahan. Atas

Hal. 48 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



permohonan fasilitas pembiayaan dimaksud, Tergugat I menganjurkan agar SHM Nomor 34/Buladu atas nama Penggugat II harus dialihkan lebih dahulu kepemilikannya kepada Penggugat I guna kepentingan pengikatan perjanjian pemberian Hak Tanggungan;

3. Bahwa untuk memenuhi anjuran dari Tergugat I, maka Penggugat II pada tahun 2012, menghadap Tergugat II untuk menandatangani Akta Hibah atas SHM Nomor 34/Buladu kepada Penggugat I. Setelah itu, permohonan pembiayaan Penggugat I pun diproses dengan keluarnya Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Nomor 001/MRB-30307/04/2012. Selanjutnya, ditindaklanjuti dengan penutupan perjanjian/akad Pembiayaan Murabahah dibawah tangan Nomor 001/MRB-30307/04/2012 tertanggal 5 April 2012;

4. Bahwa dalam jangka waktu  $\pm$  7 hari lamanya setelah menghadap Tergugat II, pada bulan April tahun 2012 itu juga fasilitas pembiayaan pun langsung dicairkan oleh Tergugat I sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), tanpa menunggu lebih dahulu penyelesaian peralihan SHM No. 34/Buladu secara sah dari nama Penggugat II kepada Penggugat I, dan tanpa memastikan pula apakah peralihan telah terdaftar atau belum dalam buku tanah BPN xxxx xxxxxxxxxx;

5. Bahwa Akta PPAT berupa Akta Hibah yang ditandatangani Penggugat II pada tahun 2012, dan SHM Nomor 34/Buladu atas nama Penggugat II, selama  $\pm$  3 (tiga) tahun lamanya terhitung sejak tahun 2012 hingga bulan Maret 2015, ternyata tidak disampaikan Tergugat II ke Kantor Pertanahan xxxx xxxxxxxxxx, sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 103 ayat (1) tersebut di atas;

6. Bahwa fasilitas pembiayaan yang dicairkan oleh Tergugat I tersebut sempat menunggu selama  $\pm$  2 tahun. Namun dalam posisi menunggu tersebut, Penggugat I selalu koordinasi dan komunikasi terus dengan pihak Tergugat I. Bahkan sebagai wujud itikad baik dari Penggugat, pada tanggal 15 April 2015, Penggugat berusaha menyeter hutang pembiayaan tersebut sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui rekening 200477110-5 atas nama Penggugat;

Hal. 49 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa sejak tahun 2012 hingga Maret 2015, SHM Nomor 34/Buladu belum diikat dengan perjanjian pemberian hak tanggungan, maka Tergugat II selain untuk menjaga agar dirinya terhindar dari sanksi pelanggaran atas kewajiban terhadap Pendaftaran Tanah, serta guna memenuhi keinginan Tergugat I yang hendak melakukan pelelangan namun belum tersedia APHT, sehingga Tergugat II pun segera membuat Akta Hibah Nomor : 91/Tahun 2015 tanggal 14 April 2015, yang seolah-olah pengalihan hak atas SHM Nomor 34/Buladu kepada Penggugat I baru terjadi pada tanggal 14 April 2015, dan Menerbitkan APHT Nomor : 100/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015, yang seolah-olah pula pemberian Hak Tanggungan baru dilakukan pada tanggal 28 April 2015, yang selanjutnya diikuti oleh terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 333/Tahun 2015 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I (Badan Pertanahan xxxx xxxxxxxxxx);

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil para Penggugat mempermasalahkan tentang Akta Hibah Nomor 91/2015 2015, APHT No.100/2015 dan SHT No. 333/2015 terkait Agunan/Jaminan SHM No. 34/Buladu. Tergugat I dalam jawabannya menyampaikan sebagai berikut:

1. Hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat I adalah antara Bank (Tergugat I) dengan Nasabah (Penggugat I) sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 001/MRB-30307/04/2012, dan diterbitkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 100/2015 oleh Tergugat II dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 333/2015 oleh Turut Tergugat I adalah bagian dari kesepakatan antara Tergugat I selaku Bank dan Penggugat I selaku Nasabah, sehubungan dengan fasilitas pembiayaan yang diterima Penggugat I dari Tergugat I dengan Agunan/Jaminan berupa SHM No. 34/Buladu yang diserahkan Penggugat I kepada Tergugat I dalam rangka menjamin pelunasan hutang Penggugat I kepada Tergugat I, sebagaimana tertuang dalam Pasal 7.2. Akad Pembiayaan Murabahah No. 001/MRB-30307/04/2012. Dengan demikian jika kemudian Para Penggugat dalam dalil-dalilnya mempermasalahkan

Hal. 50 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang APHT No.100/2015 dan SHT No. 333/2015 atas Agunan/Jaminan SHM No. 34/Buladu dimaksud, adalah dalil-dalil yang sangat mengada-ada, tidak berdasar, dan tidak lain hanyalah untuk menutupi permasalahan yang sebenarnya tentang Cidera Janjinya Penggugat I terhadap Tergugat I serta tidak adanya itikad baik dari Penggugat I untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I;

2. Sebagaimana diakui oleh para Penggugat, Penggugat I adalah Nasabah pada Tergugat I selaku Bank, dengan Jaminan/Agunan berupa SHM No. 34/Buladu, berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah No. 001/MRB-30307/04/2012, dengan kesepakatan antara lain : Harga Beli: Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah). Margin Rp. 44.639.944,- (empat puluh empat juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus empat puluh empat rupiah). Harga Jual Rp. 124.639.944,- (seratus dua puluh empat juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus empat puluh empat rupiah). Angsuran/bulan: Rp. 3.462.221,- (tiga juta empat ratus enam puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu rupiah). Jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan. Dan para Penggugat sebagaimana pada posita nomor 4 dalam gugatan, pada intinya menyatakan telah menerima pembiayaan dari Tergugat I, sehingga Penggugat I memiliki kewajiban untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I;

3. Penggugat I telah Cidera Janji terhadap Tergugat I, sebagaimana diakui pula oleh para Penggugat pada dalil nomor 8 Gugatan yang intinya menyatakan Penggugat I telah menunggak selama  $\pm 2$  (dua) tahun. Dan sebagaimana telah disepakati oleh Penggugat I pada Pasal 8.1 tentang Cidera Janji pada Akad Pembiayaan Murabahah No. 001/MRB-30307/04/2012, yang menyatakan bahwa "Kelalaian nasabah untuk melaksanakan kewajiban menurut Akad ini untuk membayar angsuran harga jual tersebut tepat pada waktunya, dalam hal ini lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa nasabah melalaikan kewajibannya, dengan tidak diperlukan pernyataan terlebih dahulu bahwa

Hal. 51 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

#### 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

ia tidak memenuhi kewajibannya tersebut tepat pada waktunya. Untuk hal ini bank dan nasabah sepakat untuk mengesampingkan pasal 1238 KUHPer". Dan meskipun Tergugat I telah menempuh upaya penyelesaian secara musyawarah, termasuk diantaranya dengan memberikan Peringatan tertulis kepada Penggugat I, ternyata Penggugat I tetap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I hingga berakhirnya jangka waktu Akad Pembiayaan Murabahah No. 001/MRB-30307/04/2012 (5 April 2015);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya para Penggugat mengajukan alat bukti surat P.1 sampai dengan P.5 serta dua orang saksi, sedangkan untuk memenuhi dalil-dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat T.I.1 sampai dengan T.I.7;

Menimbang, bahwa saksi I para Penggugat (SAKSI I) menerangkan bahwa saksi mengenal Penggugat I dengan Penggugat II karena pernah tinggal di rumah para Penggugat selama tiga tahun, saksi tidak mengetahui apakah statusnya kontrak atau hanya tinggal saja karena semua diatur oleh ipar saksi, saksi hanya menerangkan bahwa Penggugat I dan Penggugat II berada di Jakarta dan baru kembali pada bulan Juni 2015, sedangkan mengenai hibah, saksi hanya pernah mendengar dari tetangga bahwa tanah tersebut telah dihibahkan kepada ibu Herlina (Penggugat I);

Menimbang, bahwa saksi II para Penggugat (SAKSI II) adalah merupakan mantan karyawan PT. Bank Mega Syariah (Tergugat I), menerangkan bahwa saksi pernah bekerja di Bank Mega Syariah selama 6 Tahun, kemudian di PHK tahun 2015, pada tahun 2014 saksi bertugas sebagai *Accoun Recovery Officer* (ARO) yang tugas utamanya mengedukasi dan memproses kredit macet atau menagih pembayaran yang telah menunggak 7 bulan ke atas. Pertama kali datang menemui Penggugat I tahun 2014 dalam rangka mengedukasi Penggugat I untuk membayar tunggaknya dan sempat memberi peringatan hingga peringatan ke IV. Pada tahun 2014. Waktu saksi memeriksa berkas, Sertipikah Hak Milik masih atas nama Darna Wolinelo (Penggugat II) dan peminjam atas nama Herlina Luawo (Penggugat

Hal. 52 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1). Bahwa setahu saksi untuk pecairan dana sudah harus ada dalam berkas berupa surat pernyataan hibah atau surat kuasa apabila nama Pemohon fasilitas pembiayaan berbeda dengan nama dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) yang akan dijadikan jaminan/agunan;

Menimbang, bahwa keterangan saksi pertama para Penggugat yang menerangkan bahwa selama saksi tinggal di rumah Penggugat II dan Penggugat I, hanya tinggal sendiri karena Penggugat I dan II tinggal di Jakarta, bertentangan dengan keterangan saksi kedua yang menyatakan bahwa saksi bertemu dengan Penggugat I pada tahun 2014 dalam rangka mengedukasi hingga memberi teguran I, II dan III;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam posita gugatannya membenarkan bahwa Penggugat I adalah Nasabah Tergugat I sekaligus penerima hibah atas sebidang tanah dari Penggugat II (orang Tua Penggugat I) dengan menggunakan SHM Nomor 34/Buladu sebagai agunan tambahan. Karena SHM Nomor 34/Buladu masih atas nama Penggugat II dialihkan terlebih dahulu kepemilikannya kepada Penggugat I guna kepentingan pengikatan perjanjian pemberian hak tanggungan. Untuk memenuhi hal tersebut pada tahun 2012 Penggugat II menghadap Tergugat II untuk menandatangani Akta Hibah atas SHM Nomor 34/Buladu kepada Penggugat I. Selanjutnya permohonan pembiayaan Penggugat I diproses dengan keluarnya Persetujuan Prinsip Pembiayaan Nomor 001/SP3-30307/04/2012 kemudian ditindak lanjuti dengan penutupan perjanjian/akad pembiayaan Murabahah dibawah tangan Nomor 001/MRB-30307/04/2012 tanggal 5 April 2012;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam kesimpulannya sebagaimana pada angka 2.7 menyatakan bahwa Akta Hibah Nomor 91/2015 yang terlampir dalam bukti TT.I.3 terdapat tanda tangan Penggugat II yang direkayasa serta dipalsukan namun tidak mempermasalahkan tanda tangan Penggugat I;

Menimbang, bahwa pernyataan para Penggugat dalam kesimpulan bahwa Akta Hibah Nomor 91/2015 yang terlampir dalam bukti TT.1.3 terdapat

Hal. 53 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda tangan Penggugat II direkayasa serta dipalsukan, bertentangan dengan dalil para Penggugat dalam posita angka 3 dimana para Penggugat menerangkan "bahwa untuk memenuhi anjuran dari Tergugat I, maka Penggugat II pada tahun 2012, menghadap Tergugat II untuk menandatangani Akta Hibah atas SHM Nomor 34/Buladu kepada Penggugat I. Setelah itu, permohonan pembiayaan Penggugat I pun diproses dengan keluarnya Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Nomor 001/SP3-30307/04/2012. Selanjutnya, ditindaklanjuti dengan penutupan perjanjian/akad Pembiayaan Murabahah dibawah tangan Nomor 001/MRB-30307/04/2012 tertanggal 5 April 2012";

Menimbang, bahwa para Penggugat mempersoalkan tanda tangan Penggugat II, sebagaimana dalam kesimpulan halaman 7 dan 8 angka 1.3., namun tidak mempersoalkan tanda tangan Penggugat I, sementara dalam Akta Hibah tersebut Penggugat II sebagai pemberi hibah dan Penggugat I sebagai penerima hibah;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam kesimpulan pada halaman 5 point 2.3.4 sebagai penegasan terhadap alat bukti surat P.3 berupa Surat Keterangan atas Peninjauan SHM Nomor 34/Buladu, para Penggugat memberikan penegasan bahwa Akta Hibah Nomor 91/Tahun 2015 seolah-olah pengalihan hak atas SHM Nomor 34/Buladu kepada Penggugat II baru terjadi pada tanggal 14 April 2015. Demikian pula APHT Nomor 100/Tahun 2015 seolah-olah Pemberian hak Tanggungan baru dilakukan pada tanggal 28 April 2015 yang selanjutnya diikuti dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 333/Tahun 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Tergugat I berupa Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 001/MRB-30307/04/2012 (bukti T.I.2) dimana disebutkan bahwa nasabah (Penggugat I) menyerahkan pada Bank jaminan berupa Tanah dan Bangunan Rumah berdasarkan SHM No. 34/Buladu terdaftar atas nama Herlina Luawo (Penggugat I). Keberadaan Sertipikat tersebut pada Tergugat I telah dipersiapkan untuk dijadikan Jaminan/hak tanggungan dalam rangka permohonan fasilitas pembiayaan oleh Penggugat

Hal. 54 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. Hal ini diperkuat dengan adanya Bukti Serah Terima Jaminan Tanah/Tanah dan Bangunan Nomor 001/BSTJ-30307/04/2012 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Buladu atas nama Penggugat I (bukti T.I.3). Oleh karenanya Majelis Hakim menilai bahwa antara Penggugat II sebagai Pemberi Hibah telah memberikan Hibah kepada Penggugat I sebagai penerima Hibah pada tahun 2012 atau setidaknya-tidaknya sebelum penandatanganan Akad Pembiayaan Murabahah;

Menimbang, bahwa yang perlu dipertimbangkan selanjutnya apakah Akad Hibah yang dilakukan oleh Penggugat II sebagai pemberi hibah dengan Penggugat I sebagai penerima hibah atas tanah dan bangunan yang tersebut dalam SHM Nomor 34/Buladu sah menurut Hukum Ekonomi Syariah;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 685 bahwa Rukun Hibah terdiri dari (a) *Wahib* (Pemberi), (b) *Mauhub lah* (Penerima), (c) *Mauhub bih* (benda yang dihibahkan), (d) *Ikrar* (pernyataan) dan (e) *Qabd* (penyerahan);

Menimbang, bahwa dalam pasal 686 ayat (3) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tersebut juga memuat ketentuan bahwa *Ijab* dalam hibah dapat dinyatakan dengan kata-kata, tulisan atau isyarat yang mengandung arti beralihnya kepemilikan harta secara cuma-cuma.

Menimbang, bahwa kehadiran Penggugat II untuk menghadap Tergugat II dan menandatangani Akta Hibah atas Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 34/Buladu kepada Penggugat I dan membiarkan SHM tersebut untuk dijadikan pengikatan perjanjian pemberian hak Tanggungan merupakan isyarat bahwa Penggugat II secara sukarela menghibahkan SHM nomor 34/Buladu tersebut kepada Penggugat I;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan para Penggugat sebagaimana dalam petitum angka 4 (empat) agar Akta Hibah Nomor 91/Tahun 2015 tanggal 14 April 2015 dan APHT Nomor 100/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015 sepanjang mengenai Akad

Hal. 55 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hibah yang mendasari lahirnya kedua akta tersebut harus dinyatakan telah memenuhi ketentuan Hukum Ekonomi Syariah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah Akta Hibah Nomor 91/Tahun 2015 tanggal 14 April 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 100/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015 merupakan Akta-akta yang batal / batal demi hukum;

Menimbang, bahwa terkait Akta Hibah Nomor 91/Tahun 2015, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti T.I.2 berupa Akad Pembiayaan Murabahah, dimana dalam akad Murabahah tersebut disebutkan dalam pasal 3 ayat (1) huruf C dan D bahwa syarat penarikan fasilitas pembiayaan, nasabah telah menandatangani Akad Murabahah ini serta perjanjian-perjanjian jaminan yang disyaratkan oleh bank dan bukti-bukti pemilikan barang-barang jaminan telah diserahkan dan perjanjian-perjanjian pengikatan jaminan yang berkaitan dengan barang-barang jaminan tersebut telah diterima oleh bank. Kemudian dalam pasal 7 ayat 2 ditegaskan bahwa untuk kepastian jaminan guna ketertiban pembayaran lunas hutang/kewajiban nasabah kepada bank berdasarkan akad ini berikut setiap perubahannya dan sebab-sebab lainnya pada waktu dan menurut peraturan yang ditetapkan maka nasabah dengan ini menyerahkan pada bank jaminan berupa Tanah dan Bangunan Rumah berdasarkan SHM No. 34/Buladu, terdaftar atas nama Herlina Luwawo (Penggugat I);

Menimbang, bahwa hal ini sesuai pula dengan alat bukti T.I.3 berupa Bukti Serah Terima Jaminan Tanah / Tanah dan Bangunan No. 001/BSTJ-30307/4/2012 tanggal 5 April 2012 tentang Jaminan Sertifikat SHM Nomor 34/Buladu, Jalan Raya Eyato, xxxxxxxx xxxxxx, Kec. Kota Barat, xxxx xxxxxxxx;

Menimbang, bahwa dari bukti T.I.2 telah terbukti pula bahwa sejak penandatanganan Akta Murabahah Nomor 001/MRB-30307/04/2012 tanggal 5 April 2012, SHM Nomor 34/Buladu atas nama Herlina Luawo (Penggugat I)

Hal. 56 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

### Disclaimer

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

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menjadi jaminan atas Fasilitas Pembiayaan yang diberikan kepada Tergugat I. Hal ini di dukung pula dengan adanya bukti T.I.3 berupa Bukti Serah Terima Jaminan Tanah / Tanah Bangunan Nomor 001/BSTJ-30307/4/2012 tanggal 5 April 2012;

Menimbang, bahwa para Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 34/Buladu sebagai Agunan tambahan sebagaimana dalam posita nomor 2, namun tidak ada alat bukti yang mendukung tentang adanya agunan yang lain selain dari Sertifikat Hak Milik Nomor 34/Buladu tersebut;

Menimbang, bahwa apabila bukti T.I.1 berupa Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP.3) antara PT. Bank Mega Syariah dan Herlina Luawo sebagai nasabah (Penggugat I) dikaitkan dengan yang diterangkan para Penggugat dalam posita gugatannya angka 4 tentang adanya pencairan dana pembiayaan, telah terbukti bahwa pada bulan April 2012, Penggugat I selaku nasabah telah menerima fasilitas pembiayaan dari Tergugat I selaku bank;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Rumusan Hukum Kamar Agama Tahun 2019 dirumuskan bahwa gugatan pembatalan akad ekonomi Syariah oleh debitur yang akadnya bertentangan dengan hukum Islam hanya dapat dilakukan sebelum objek akad dimanfaatkan oleh debitur, dan apabila akad tersebut dibatalkan, debitur dihukum mengembalikan pokok pinjaman ditambah *margin nisbah* sesuai dengan masa pinjaman yang telah berjalan;

Menimbang, bahwa dari rumusan hukum tersebut dapat dipahami bahwa perkara a quo disamping Akta-akta dan Akadnya tidak bertentangan dengan Hukum Islam juga Penggugat I selaku debitur telah mengambil manfaat dari objek akad atau telah menerima fasilitas pembiayaan dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas gugatan para Penggugat sebagaimana dalam petitum angka 4 yang memohon agar Akta Hibah Nomor 91/2015 tanggal 14 April 2015 dan APHT

Hal. 57 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 100/Tahun 2015 tanggal 28 April 2015 antara Penggugat I dan Tergugat I, sebagai Akta-Akta Akad yang batal / batal demi hukum harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum para Penggugat sebagaimana angka 4 (empat) dinyatakan di tolak, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan para Penggugat lainnya menjadi tidak beralasan, oleh karenanya gugatan para Penggugat selain dan selebihnya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa dalil-dalil dan alat-alat bukti yang tidak dipertimbangkan, baik yang diajukan oleh para Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I, II, III dan IV dinilai oleh Majelis Hakim sebagai dalil-dalil dan alat bukti yang tidak relevan dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa tentang biaya perkara, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan ketentuan pasal 192 ayat (1) Rbg., biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah, dan dalam perkara ini karena gugatan para Penggugat dinyatakan ditolak dan sebagian lainnya tidak dapat diterima, maka pihak para Penggugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

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

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan para Penggugat dalam petitum angka 4 (empat);
2. Menyatakan gugatan para Penggugat selain dan selebihnya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara Rp.2.480.000,- (dua juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah);

Hal. 58 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Gororontalo pada hari Senin, tanggal 27 Juni 2022 M., bertepatan dengan tanggal 27 Dzulqaidah 1443 H, oleh kami **Drs.H.Mursidin, M.H.**, sebagai Ketua Majelis, **Drs. Burhanudin Mokodompit** dan **Drs. Syafrudin Mohamad, M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota pada hari itu juga putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dengan dibantu oleh **Fikri Hi. Asnawi Amiruddin, S.Ag.**, sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri Penggugat II, Tergugat I, Turut Tergugat I, III dan IV, diluar hadirnya kuasa para Penggugat dan Turut Tergugat II serta tanpa hadirnya Tergugat II.

Hakim Anggota

Ketua Majelis,

**Drs. Burhanudin Mokodompit.**

**Drs. H. Mursidin, M.H.**

**Drs. Syafrudin Mohamad, M.H.**

Panitera Pengganti,

**Fikri Hi. Asnawi Amiruddin, S.Ag.**

## Perincian biaya :

- Pendaftaran	: Rp	30.000,00
- Proses	: Rp	60.000,00
- Panggilan	: Rp	2.300.000,00
- PNB	: Rp	70.000,00
- Redaksi	: Rp	10.000,00
- Meterai	: Rp	<u>10.000,00</u>
J u m l a h	: Rp	2.480.000,00

(dua juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah).

Hal. 59 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo



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

Untuk Salinan

Panitera Pengadilan Agama Gorontalo

**Drs. Taufik H. Ngadi, M.H**

Hal. 60 dari 60 Hal. Putusan No.129/Pdt.G/2022/PA.Gtlo

**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)