



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 70/Pdt.G/2020/PN Gsk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Gresik yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara antara :

Ferdiansyah. : Bertempat tinggal : di Jalan Raya Harmony Blok B2 Nomor 4, RT. 001/RW. 003, Desa Kembangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kuasa Hukum : **Mas Maulana Ulun, S.H.,M.H. dan Imamul Mutaqin, S.HI, M.H.** Para Advokat pada kantor Hukum Mas Maulana Ulun, S.H.,M.H. & Partner yang beralamat di Jalan Eprek Nomor 04, Desa Betek Mojoagung, Jombang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 011/SK/KH-MMU/III/2019 , tanggal 03 Maret 2020, terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik dibawah register Nomor 253/SK/VII/2020/PN. Gsk, tanggal 22 Juli 2020, selanjut disebut ----- **Penggugat;**

L a w a n

1. **PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Gresik**, yang berkedudukan hukum di Jalan Dr. Soetomo Nomor 142, Kabupaten Gresik, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kuasa Hukum : **Endro Harmawan, Sulisanto, Dawud dan Andrie Sofyan**, yang kesemuanya karyawan di unit kerja Kantor Cabang Gresik Dr. Sutomo, berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor 130-KC Gresik/07-2020, tanggal 14 Juli 2020, terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik dibawah register Nomor 251/SK/VII/2020/PN. Gsk, tanggal 22 Juli 2020 selanjutnya disebut sebagai -----**Tergug**
at;

2. **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya**, berkedudukan di Jalan Indrapura Nomor 5, Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, dengan alamat di Jalan Indrapura Nomor 5 Surabaya, dalam hal ini mewmberikan kuasa kepada kuasa hukum : (1) Irwan Mardianto, (2) Andy Pardede, (3) Kuntoro (4) Awalludin Ikhwan, (5) Grace Teguh Kinanti, (6) Lastariyo Widodo, (7) Andiar Suryanto, (8) Rita Kartika Wardani, (9) Hati Yunu Kustianingsih, berdasarkan surat Kuasa Khusus

Halaman 1 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



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

Nomor SKU-344/MK.6/KN.8/2020, tanggal 10 Agustus 2020, terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 326/SK/IX/2020/PN Gsk, tanggal 16 September 2020, selanjutnya disebut sebagai

-- **Turut Tergugat I;**

- 3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik**, berkedudukan di Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo Nomor 234, Dahanrejo, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, dalam hal ini mewmberikan kuasa kepada kuasa hukum : (1) Setiadjid, (2) Eko Widiyanto, S.ST, (3) Andhi Mahligai, S.I.P. M.Hum, (4) Sharih Nirawasi, S.H., (5) Bambang Sudijanto, S.H. berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor 3590/SKK/VII/2020, tanggal 15 Juli 2020, terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 289/SK/IX/2020/PN Gsk, tanggal 12 Agustus 2020, selanjutnya disebut sebagai

---- **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut :

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 26 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 30 Juni 2020 dalam Register Nomor 70/Pdt.G/2020/PN Gsk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah nasabah debitur/debitur Tergugat sebagaimana Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 38 tanggal 18 Juli 2014, dengan jumlah pokok p embiayaan Rp. 612.000.000,- (enam ratus dua belas juta rupiah) dengan angsuran perbulan Rp. 14.850.000,- (empat belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dengan jangka waktu kredit 5 Tahun atau (60 bulan), dengan jenis agunan adalah tanah dan bangunan yang terletak di Perum Grand Gresik Harmony Blok B2 No. 4, RT 001/ RW 003. Kelurahan Kembangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, dengan bukti kepemilikan adalah Sertipikat Hak Milik No. 4269/Kembangan nama Pemegang Maharani Elisa;
2. Bahwa selama Penggugat menjadi debitur pada Tergugat, Penggugat telah melakukan pembayaran angsuran pembiayaan terhitung sejak bulan Agustus 2014 s/d bulan Februari 2016;
3. Bahwa pada tanggal 21 November 2016 telah dilaksanakan lelang atas obyek agunan SHM No. 4269/Kembangan sebagaimana tanda terima dari KPKNL

Halaman 2 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya atas surat permohonan pemberian informasi dan data lelang atas obyek agunan tanggal 28 Juni 2019;

4. Bahwa pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan milik Penggugat yang bersertifikat SHM No. 4269/Kembangan, Luas 180 m2 adalah cacat prosedur karena proses lelang tersebut tidak pernah ada pemberitahuan kepada Penggugat;
5. Bahwa sebagaimana Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Pasal 1 tentang Kebijakan Restrukturisasi Kredit telah disebutkan bahwa:

Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

- a. Penurunan suku bunga Kredit;
- b. Perpanjangan jangka waktu Kredit;
- c. Pengurangan tunggakan bunga Kredit;
- d. Pengurangan tunggakan pokok Kredit;
- e. Penambahan fasilitas Kredit; dana tau
- f. Konvensi kredit menjadi penyertaan Modal Sementara;

Dan, sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 852 /K/Sip/1972 yang Amar putusan adalah: *"Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh jurusita (somasi).dst."* Sehingga sesuai hukum, maka sebelum Tergugat membuat keputusan yang menyatakan status kredit dari nasabah debitur sebagai debitur kredit macet terlebih dahulu wajib melakukan tindakan-tindakan penyelamatan kredit sesuai tersebut diatas;

6. Bahwa juga berdasarkan Pasal 6 Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 38 tanggal 18 Juli 2014 tersebut telah diatur bahwa Penyelesaian Perselisihan para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah, mufakat namun pada kenyataannya tidak demikian, penguasaan dan pejualan (eksekusi) barang agunan secara tiba-tiba dilakukan Tergugat tanpa sepengetahuan debitur;
7. Bahwa Penggugat tidak pernah menerima Surat Peringatan ke I, Surat Peringatan ke II dan Surat Peringatan ke III dari pihak kreditur;
8. Bahwa faktanya Tergugat dalam beberapa saat tanpa melakukan kewajiban-kewajiban yaitu melakukan peringatan-peringatan dan restrukturisasi kredit kepada Penggugat sebagaimana maksud dalil posita angka 4 dan 5 diatas, namun **dengan melawan hukum** tetap membuat Keputusan yang menyatakan Penggugat sebagaimana Ddebitur Kredit Macet bahkan dengan sengaja tanpa sepengetahuan Penggugat telah melakukan Permohonan Penjualan Agunan (Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Grand Gresik

Halaman 3 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harmony Blok B2 No. 4, RT 001/ RW 003. Kelurahan Kembangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik dengan Bukti Kepemilikan Agunan adalah Sertipikat nama pemegang Hak Maharani Elisa;

9. Bahwa agunan yang Penggugat jaminkan berupa tanah dan bangunan rumah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 4269/Kembangan nama Pemegang Maharani Elisa telah dilelang dengan nilai penjualan sebesar Rp. 556.775.000,- (lima ratus lima puluh enam tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan lelang tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat, setidaknya nilai penjualan sama dengan APHT No.366/2014 tanggal 01 Desember 2014 dan Sertipikat Hak Tanggungan 165/2015 tanggal 26 Januari 2015 telah bersepakat antara pihak Debitur dengan Kreditur di hadapan Notaris Evva Yerry Mahmudah, S.H dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 765.000.000 (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah) yang berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) oleh BRI Syariah KCP Gresik tertanggal 11 Juli 2014;
10. Bahwa oleh karena keputusan Tergugat yang secara melawan hukum dengan menyatakan Penggugat sebagai debitur macet dan tindakan Tergugat yang dengan sengaja tanpa sepengetahuan Penggugat telah melakukan permohonan penjualan agunan (tanah dan bangunan yang terletak di Perum Grand Gresik Harmony Blok B2 No. 4, RT 001/ RW 003. Kelurahan Kembangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik adalah Sertipikat nama Pemegang Hak Maharani Elisa kepada Turut Tergugat 1 tersebut, dapat dianggap sebagai suatu **perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad)**;
11. Bahwa **Turut Tergugat 1** dalam kedudukan dan jabatannya telah bertindak diluar prosedur hukum atau bertindak diluar prosedur hukum atau **secara melawan hukum** menyetujui Permohonan Penjualan Agunan dari Tergugat dan telah melakukan penjualan pada tanggal 21 November 2016 padahal sepatasnya terlebih dahulu wajib meneliti keabsahan data Tergugat sebelum diproses untuk penjualan secara terbuka, sehingga kepadanya juga bertanggungjawab atas kerugian yang dialami Penggugat sebagaimana dimaksud **Pasal 1366 KUHPerdara**;
12. Bahwa seluruh tindakan ukum yang dilakukan Tergugat, Turut Tergugat I sebagaimana uraian di atas, baik perbuatan penguasaan, penjualan (eksekusi) maupun tindakan administrasi telah menimbulkan kerugian baik secara moril maupun kerugian secara materil bagi diri Penggugat, karena Penggugat telah terhalang untuk memanfaatkan atau melakukan perbuatan hukum atas Agunan tersebut;
13. Bahwa berdasarkan rekening koran yang Penggugat dapatkan dari Tergugat diketahui nilai penjualan dari proses lelang dimaksud sebesar

Halaman 4 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 556.775.000,- (lima ratus lima puluh enam tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah), sementara nilai pembiayaan dari agunan obyek Hak Tanggungan SHM No. 4269/Kembangan adalah senilai Rp. 612.000.000,- (enam ratus dua belas juta rupiah);

14. Bahwa dari jumlah penjualan lelang obyek Hak Tanggungan tersebut Penggugat menilai sangat tidak masuk akal, karena nilai penjualannya jauh dibawah nilai agunan. Dalam hal ini Penggugat merasa sangat dirugikan. terlebih lagi setelah dikurangi sisa pembayaran kredit Penggugat hanya menerima sisa sejumlah Rp. 7.316.887,-. Padahal dari total jumlah pinjaman sebesar Rp. 612.000.000,- kemudian dikurangi jumlah angsuran yang sudah Penggugat bayarkan sejumlah Rp. 190.050.000,- sama dengan Rp. 421.950.000,-. Maka dari hasil lelang apabila dikurangi jumlah sisa angsuran = Rp. 556.775.000,- - Rp. 421.950.000,- = Rp. 134.825.000,-. Pertanyaannya, dimana sisa pembayaran tersebut? Dari bukti rekening Koran diketahui Penggugat hanya menerima sisa pembayaran sebesar Rp. 7.316.887,-.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Gresik Cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah debitur yang baik dan harus dilindungi hukum;
3. Menyatakan keputusan Tergugat yang menyatakan Penggugat adalah debitur dengan kredit macet adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum dan mewajibkan Tergugat untuk melakukan restrukturisasi kredit dalam Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 38 tanggal 18 Juli 2014 kepada Penggugat;
5. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat I dalam menyetujui Permohonan Penjualan Agunan dari Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan surat-surat / akta-akta yang terbit dari hubungan hukum apapun antara Tergugat, Turut Tergugat I] maupun dengan pihak ketiga atas Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 38 tanggal 18 Juli 2014 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang kekurangan sebesar Rp. 134.825.000,- (seratus tiga puluh empat juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) serta membayar kerugian Penggugat sesuai Harga Jual awal tanah beserta bangunan senilai Rp. 1.154.035.120,- (satu milyar seratus lima puluh empat juta tiga puluh lima seratus dua puluh ribu rupiah);

Halaman 5 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan *a quo*;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menghadap kuasanya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk saudara : I Gusti Ngurah Taruna Wiradika, S.H.,M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Gresik, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Januari 2019, 2019 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang atas surat gugatan tersebut Penggugat bertetap pada gugatan semula;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi sekaligus jawaban tanggal 05 Agustus 2020, pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat :

Dalam Eksepsi :

I. Pengadilan Negeri Gresik tidak berwenang mengadili perkara *aquo* karena menyalahi ketentuan kewenangan absolut, karena yang berwenang adalah Basyarnas.

1. Bahwa Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang pada intinya menyebutkan bahwa sengketa terkait dengan Perbankan Syariah diajukan ke Pengadilan Agama **kecuali ditentukan lain dalam akad** yaitu Pengadilan Negeri atau Badan Arbitrase. Adapun mengenai sengketa dengan perbankan syariah tersebut telah diuji oleh Mahkamah Konstitusi berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Perkara Nomor 93/PUU-X/2012 yang menguji Penjelasan Pasal 55 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dengan demikian Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa perkara sengketa Perbankan Syariah dalam hal ini Pengadilan Negeri Gresik tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*.

Halaman 6 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa **Tergugat I** adalah institusi perbankan syariah yang menjalankan usaha berdasarkan prinsip-prinsip syariah berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan telah membuat pengikatan dengan **Penggugat** sebagaimana yang diakui sendiri oleh **Penggugat** pada butir 1 gugatan *aquo*, “bahwa **Penggugat** adalah Nasabah/Debitur pada **Tergugat** sebagaimana Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 38 tanggal 18 Juli 2014 dengan jumlah pokok pembiayaan Rp. 612.000.000,- (enam ratus dua belas juta rupiah) dengan jangka waktu kredit 5 tahun atau (60 bulan), dengan jenias Agunan adalah Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Grand Gresik Harmony Blok B2 No.4, RT 001/RW 003, Kelurahan Kembangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, dengan bukti kepemilikan adalah Sertipikat Hak Milik No.4269/Kembangan nama Pemegang Maharani Elisa, sehingga dalil **Penggugat** tersebut, merupakan **BUKTI SEMPURNA** yang tidak dapat dibantah lagi karena dinyatakan di depan Majelis Hakim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 174 HIR jo Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1925 KUHPerdata :

“Pengakuan yang dilakukan dimuka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu”

3. Bahwa ternyata Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 38 tanggal 18 Juli 2014 yang ditandatangani oleh **Penggugat** dan **Tergugat I**, dibuat oleh dan dihadapan Evva Yerry Mahmudah, SH, Notaris di Kabupaten Gresik.
4. Bahwa terkait dengan Penyelesaian Perselisihan telah tercantum di dalam Pasal 6 Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 38 tanggal 18 Juli 2014 yang bunyinya sebagai berikut:

Pasal 6 Penyelesaian Perselisihan :

- 1) Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum didalam akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan akad ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.

Halaman 7 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Dalam hal, penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut.
- 3) Para Pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa putusan yang ditetapkan oleh BASYARNAS tersebut sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir.
- 4) Tanpa mengurangi tempat Pokok BASYARNAS di Jakarta yang ditentukan di dalam Peraturan dan Prosedur Arbitrase BASYARNAS, para Pihak bersepakat memilih tempat pelaksanaan arbitrase di kota tempat cabang BANK berada. Namun penunjukan dan pembentukan Arbiter atau Majelis Arbitrase dilakukan oleh Ketua BASYARNAS.
5. Bahwa pilihan hukum untuk penyelesaian perselisihan yang telah disepakati telah diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku yang mana dengan tegas apabila para pihak telah menentukan pilihan hukum untuk penyelesaian sengketa ke arbitrase, maka Pengadilan tidak berwenang mengadili perkara *aquo* sebagaimana diatur dalam per Undang-Undang sebagai berikut:

Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Pasal 3

Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase.

Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Pasal 59

- (1) Arbitrase merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.
- (2) Putusan arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak.
- (3) Dalam hal para pihak tidak melaksanakan putusan arbitrase secara sukarela, putusan dilaksanakan berdasarkan perintah ketua pengadilan negeri atas permohonan salah satu pihak yang bersengketa.

Halaman 8 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk

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)



Penjelasan Pasal 59 Ayat (1)

**Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan
Kehakiman**

Yang dimaksud dengan “arbitrase” dalam ketentuan ini termasuk juga arbitrase syariah.

6. Bahwa karena pilihan hukum sudah ditentukan dalam suatu perjanjian yaitu Arbitrase dan tidak melalui litigasi, maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim perkara *aquo* menyatakan dalam putusan sela bahwa **Pengadilan Negeri Gresik tidak berwenang mengadili perkara *aquo*.**

II. Gugatan Penggugat tidak jelas masuk dalam kualifikasi perbuatan melawan hukum atau wanprestasi (Obscuure libel)

7. Bahwa **Penggugat** dalam menyusun posita gugatannya tidak jelas apakah masuk dalam *qualifikasi* wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.
8. Bahwa permasalahan lelang yang diungkap oleh **Penggugat** sudah sangat jelas tertera dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 366/2014 tanggal 1 Desember 2014 *jo* butir 9 gugatan *aquo* yang berisi janji-janji yang diberikan dari **Penggugat** dan diterima oleh **Tergugat I** dan telah disepakati oleh kedua belah pihak yang selanjutnya berbunyi :

Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara Lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian, dst.
9. Bahwa perlu **Tergugat I** jelaskan bahwa perikatan terdiri dari dua hal yaitu perikatan berdasarkan perjanjian dan perikatan berdasarkan undang-undang. Perikatan berdasarkan perjanjian, hak dan kewajiban timbul karena adanya kata sepakat antara dua pihak yang mengikatkan dirinya layaknya undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdata, sehingga apabila ada pihak yang tidak

Halaman 9 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan kewajibannya maka pihak tersebut dikatakan telah wanprestasi. Sedangkan perikatan berdasarkan undang-undang, hak dan kewajibannya timbul karena adanya undang-undang bukan berdasarkan perjanjian, sehingga apabila ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, maka pihak lain tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara.

10. Bahwa berdasarkan uraian di atas, urusan lelang diatur dalam perjanjian sehingga **Penggugat** yang mengajukan gugatan berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum adalah logika yang sangat keliru dan menyesatkan, karena seharusnya Gugatan diajukan berdasarkan *wanprestasi*. Maka dengan demikian gugatan **Penggugat** menjadi **TIDAK JELAS dan KABUR**, maka sudah selayaknya gugatan **Penggugat** untuk **DITOLAK**.

DALAM POKOK PERKARA

11. Bahwa segala apa yang telah didalilkan dan diuraikan diatas dalam Eksepsi, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan termuat dalam bagian pokok perkara ini.
12. Bahwa **Tergugat I** menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh **Penggugat**, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat dalam jawaban ini.
13. Bahwa **Tergugat I** hanya menjawab dalil-dalil gugatan **Penggugat** yang dipandang mempunyai relevansi secara hukum dengan **Tergugat I**;

III. Prosedur pembiayaan dari Tergugat I seluruhnya telah dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, maka telah sesuai dengan prinsip itikad baik, sehingga tidak dapat menanggung kerugian dan justru secara hukum wajib untuk dilindungi..

14. Bahwa sebagaimana yang disampaikan oleh **Penggugat** didalam gugatan *aquo* bahwa **Penggugat** telah menerima fasilitas pembiayaan dari **Tergugat I** berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 38 tanggal 18 Juli 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Evva Yerry Mahmudah, SH, Notaris di Kabupaten Gresik.
15. Bahwa atas fasilitas pembiayaan tersebut di atas, **Penggugat** telah menjaminkan objek agunan yaitu tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4269/Kembangan sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 4211/08.17/2012 tanggal 30-05-2012, Luas 180 m2, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik yang terletak

Halaman 10 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Gresik, Kecamatan Kebomas, Desa Kembangan tercatat atas nama Maharani Elisa (**Istri Penggugat**).

16. Bahwa atas jaminan tersebut telah dibuat pengikatan jaminan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 366/2014 tanggal 1 Desember 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Evva Yerry Mahmudah, SH, PPAT di Kabupaten Gresik dan telah pula diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00165/2015 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik pada tanggal 26 Januari 2015 dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 765.000.000,- (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah).

17. Bahwa semua dokumen pembiayaan dan pengikatan jaminan **telah dibuat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku oleh pejabat publik yang berwenang** dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga **Tergugat I** telah melakukan tindakannya berdasarkan itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 *jo* Pasal 1340 *jo* Pasal 1341 KUHPerdata, maka **Tergugat I** berhak untuk dilindungi undang-undang dan wajib secara hukum untuk tidak menanggung kerugian dari adanya gugatan *aquo*. Dengan demikian maka sudah selayaknya gugatan *aquo* **DITOLAK**.

IV. Penggugat adalah nasabah yang tidak beritikad baik sehingga Tergugat I tidak berkewajiban untuk memberikan restrukturisasi kepada Penggugat

18. Bahwa **Penggugat** pada butir 2 gugatan *aquo* menyatakan “bahwa selama **Penggugat** menjadi **Debitur** pada **Tergugat**, **Penggugat** telah melakukan pembayaran angsuran pembiayaan terhitung sejak bulan Agustus 2014 s/d bulan Februari 2016”, namun sejak bulan November 2015 sampai dengan Januari 2016 **Penggugat** tidak membayar angsuran secara penuh sebagaimana yang telah disepakati, sehingga **Penggugat** dapat dikategorikan sebagai nasabah yang tidak memiliki itikad baik.

19. Bahwa **Penggugat** tidak memiliki itikad baik juga dikuatkan dengan pernyataan **Penggugat** pada butir 7 gugatan *aquo* yang menyatakan “bahwa **Penggugat** tidak pernah menerima surat peringatan ke I, surat peringatan ke II dan surat peringatan III dari pihak Kreditur”, padahal jelas surat peringatan I, II dan III telah dilayangkan kepada **Penggugat** dan telah diterima oleh **Penggugat** serta Istri **Penggugat** dengan membubuhkan tanda tangannya sebagai tanda terima yang sah.

20. Bahwa setiap BANK khususnya yang bergerak di Perbankan Syariah memiliki kebijakan internal terkait dengan pemberian restrukturisasi dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan prinsip syariah sebagaimana

Halaman 11 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatur didalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah di dalam Pasal 54 tentang Restrukturisasi Pembiayaan yang berbunyi :

Pasal 54 :

"Restrukturisasi Pembiayaan wajib memenuhi prinsip kehati-hatian dan Prinsip Syariah.

Dengan demikian berdasarkan Pasal 54 tersebut, BANK Syariah tidak serta merta dengan mudahnya memberikan restrukturisasi kepada nasabah yang kurang lancar atau macet melainkan harus dengan proses analisa terlebih dahulu terkait dengan kelayakan pemberian restrukturisasi sehingga terhadap fasilitas pembiayaan **Penggugat**, **Tergugat** memiliki keyakinan untuk tidak memberikan restrukturisasi pembiayaan kepada **Penggugat**.

21. Bahwa ternyata **Penggugat** tidak cermat dan tidak mengikuti perkembangan hukum sehingga salah dalam menerapkan hukum, hal ini dibuktikan dengan masih digunakannya dasar hukum berupa Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005, padahal **Tergugat I** adalah institusi Perbankan Syariah, maka sudah tentu peraturan yang digunakan adalah sebagaimana Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, sehingga dengan demikian sudah sewajarnya dalil **Penggugat** pada butir 5 gugatan *aquo* untuk diabaikan.

V. Agunan yang menjadi jaminan telah diikat hak tanggungan sehingga **Tergugat I** berhak melakukan lelang apabila **Penggugat** wanprestasi.

22. Bahwa dalam gugatan *aquo*, nasabah dalam hal ini **Penggugat** telah mengakui menerima fasilitas pembiayaan dari **Tergugat I** (*vide* butir 1 gugatan *aquo*) sebagaimana tertuang di dalam Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 38 tanggal 18 Juli 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Evva Yerry Mahmudah, SH, Notaris di Kabupaten Gresik.

23. Bahwa fasilitas pembiayaan tersebut di atas, **Penggugat** telah menjaminkan objek agunan yaitu tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4269/Kembangan sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 4211/08.17/2012 tanggal 30-05-2012, Luas 180 m2, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Gresik, Kecamatan Kebomas, Desa Kembangan tercatat atas nama Maharani Elisa (**Istri Penggugat**).

24. Bahwa atas jaminan tersebut di atas telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 366/2014 tanggal 1 Desember 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Evva Yerry Mahmudah,

Halaman 12 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH, PPAT di Kabupaten Gresik dan telah pula diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00165/2015 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik pada tanggal 26 Januari 2015 dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 765.000.000,- (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah).

25. Bahwa ternyata dalam pelaksanaan akad sebagaimana tersebut di atas, **Penggugat** telah gagal bayar sebagaimana diakui sendiri oleh **Penggugat** (*vide* butir 2 gugatan *aquo*, "*Penggugat hanya membayar dari Agustus 2014 s/d Ferbuari 2016*"), sehingga **Penggugat** telah wanprestasi dan untuk itu atas perbuatan **Penggugat**, **Tergugat I** telah memberikan peringatan secara lisan baik melalui telepon maupun bertatap muka langsung, namun tidak juga membuahkan hasil sehingga **Tergugat I** memberikan peringatan secara tertulis sebanyak tiga kali agar **Penggugat** menyelesaikan kewajibannya. Adapun peringatan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Surat Peringatan I (satu) Nomor ND.B.287/KCP-GRESIK/11/2015 tanggal 25 November 2015.
- b. Surat Peringatan II (dua) Nomor ND.B.293/KCP-GRESIK/12/2015 tanggal 03 Desember 2015.
- c. Surat Peringatan III (tiga) Nomor ND.B.08/KCP-GRESIK/01/2016 tanggal 11 Januari 2016.

Surat Peringatan I, II dan III sebagaimana yang telah **Tergugat I** sampaikan di atas, sekaligus membantah pernyataan **Penggugat** pada butir 7 gugatan *aquo* yang menyatakan "*bahwa Penggugat tidak pernah menerima surat peringatan ke I, surat peringatan ke II dan surat peringatan ke III dari pihak Kreditur*". Padahal nyata-nyata surat peringatan tersebut telah diterima oleh **Penggugat** dan **Istri Penggugat**.

26. Bahwa dikarenakan **Penggugat** setelah diperingati sebanyak tiga kali tetap juga tidak mengindahkan kewajibannya, maka adalah wajar apabila **Tergugat I** mengajukan lelang kepada **Turut Tergugat I**.
27. Bahwa sejalan dengan uraian diatas adalah jelas sah secara hukum bahwa **Tergugat I** adalah pemegang hak tanggungan peringkat I (pertama) atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut di atas. Dengan demikian **Tergugat I** berhak dan berwenang untuk melakukan eksekusi dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan obyek jaminan tersebut sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
28. Bahwa proses pembiayaan kepada **Penggugat** oleh **Tergugat I** sampai dengan pemberian hak tanggungan telah memberikan dasar hukum yang kuat bagi **Tergugat I** untuk mendapatkan haknya yaitu pelunasan atas

Halaman 13 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk

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

seluruh hutang **Penggugat** dengan menjual agunan melalui pelelangan umum sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun yang dimaksud dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan :

“Apabila debitur 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 asset tersebut.”

Pasal 6 huruf (e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

Lelang eksekusi terdiri dari :

e). Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)

29. Bahwa **Tergugat I** membantah dalil **Penggugat** pada butir 6 dan butir 8 gugatan *aquo* yang pada intinya menyatakan “bahwa *Tergugat tanpa melakukan peringatan-peringatan dan restrukturisasi kredit kepada Penggugat dengan melawan hukum melakukan penjualan (eksekusi) barang agunan secara tiba-tiba dilakukan Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat*” Bahwa yang perlu **Penggugat** sadari adalah, **Tergugat I** wajib memenuhi prinsip kehati-hatian dan sesuai prinsip syariah apabila akan memberikan restrukturisasi kepada nasabah, namun terhadap **Penggugat**, **Tergugat I** memiliki keyakinan untuk tidak memberikan restrukturisasi kepada **Penggugat**.
30. Bahwa sejalan dengan butir 29 di atas, proses lelang yang dilakukan oleh **Tergugat I** tidaklah secara tiba-tiba karena **Tergugat I** sebelumnya telah menerbitkan Surat Peringatan I (25 November 2015), Surat Peringatan II (03 Desember 2015) dan Surat Peringatan III (11 Januari 2016) yang telah diterima oleh **Penggugat** dan **Istri Penggugat** dan juga telah diberitahukan pula kepada **Penggugat** melalui surat pemberitahuan lelang ulang eksekusi hak tanggungan (17 Oktober 2016) yang selanjutnya lelang dilaksanakan pada tanggal 21 November 2016, sehingga **Penggugat** masih diberikan kesempatan untuk melakukan penjualan sendiri terhadap objek jaminan guna menyelesaikan kewajibannya, namun hal tersebut tidak kunjung dilakukan oleh **Penggugat**, maka **Tergugat I** mengambil langkah sesuai dengan ketentuan yang berlaku melakukan lelang eksekusi terhadap jaminan milik **Penggugat**.

Halaman 14 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VI. Lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I telah prosedur hukum yang berlaku dan tidak dapat dibatalkan.

31. Bahwa lelang yang dilakukan untuk pemenuhan dan pelunasan kewajiban **Penggugat** telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan telah pula diberitahukan kepada **Penggugat** terkait pelaksanaan lelang sebagaimana surat dari **Tergugat I** No.S.B KC-GRESIK DR.SUTOMO/10/2016 tanggal 17 Oktober 2016 perihal Pemberitahuan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan sekaligus membantah pernyataan **Penggugat** pada butir 4, butir 9 dan butir 10 gugatan *aquo* yang menyatakan bahwa *"proses lelang tersebut tidak pernah ada pemberitahuan kepada Penggugat"* sehingga sudah sewajarnya pernyataan tersebut diabaikan dan menyatakan n perbuatan **Tergugat I** yang telah memberitahukan kepada **Penggugat**, tidaklah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

32. Bahwa **Tergugat I** membantah dalil **Penggugat** pada butir 9 gugatan *aquo* yang menyatakan *"bahwa setidaknya nilai penjualan sama dengan APHT No. 366/2014 tanggal 01 Desember 2014 dan Sertipikat Hak Tanggungan 165/2015 tanggal 26 Januari 2015 telah bersepakat antara pihak Debitur dengan Kreditur di hadapan Notaris Evva Yerry Mahmudah,S.H dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 765.000.000,- (tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah)...dst"*. Menanggapi hal tersebut, maka perlu **Tergugat I** jelaskan bahwa terkait dengan penentuan nilai limit obyek lelang adalah merupakan hak **Tergugat I** hal ini telah diatur berdasarkan Pasal 1 ayat (28) dan Pasal 1 ayat (19) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang selanjutnya berbunyi :

Pasal 1 ayat (28) :

"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"

Yang dimaksud Penjual adalah sebagaimana diatur didalam Pasal 1 ayat (19) yang berbunyi :

Pasal 1 ayat (19) :

"Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang"

Halaman 15 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian **Tergugat I** yang merupakan badan hukum dan sebagai pemegang hak tanggungan, berhak dan berwenang untuk menjual obyek jaminan secara lelang dan menentukan limit lelang maka tindakan **Tergugat I** telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana pernyataan **Penggugat**. Dengan demikian pernyataan **Penggugat** tidak ada dasarnya sehingga sudah selayaknya **DITOLAK**.

33. Bahwa tidaklah berdasar pernyataan **Penggugat** pada butir 12 gugatan *aquo* yang menyatakan atas perbuatan **Tergugat I** yang melakukan lelang melalui **Turut Tergugat I** menyebabkan kerugian moril dan materil bagi **Penggugat**, padahal dalam hal ini **Tergugat I** lah yang telah dirugikan oleh **Penggugat**, akibat perbuatan **Penggugat** menyebabkan kinerja **Tergugat I** memburuk dan menyebabkan kurangnya bagi hasil yang diterima oleh pihak ketiga dalam hal ini nasabah tabungan, tentunya hal ini akan mempengaruhi kepercayaan masyarakat dan juga dalam hal ini memberikan nilai yang kurang baik dimata Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan. Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk mengabaikan pernyataan **Penggugat** tersebut.

35. Bahwa **Tergugat I** membantah dalil **Penggugat** pada butir 13 dan 14 gugatan *aquo*, yang dapat dikatakan perhitungan pada butir 14 gugatan *aquo* tidak *valid* dan tidak dapat dipertanggungjawabkan dan hanya merupakan asumsi dari **Penggugat** saja. Perlu **Penggugat** ketahui bahwa berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 38 tanggal 18 Juli 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Evva Yerry Mahmudah, SH, Notaris di Kabupaten Gresik, total hutang/kewajiban **Penggugat** adalah sebesar Rp. 890.035.120,- (delapan ratus sembilan puluh juta tiga puluh lima ribu seratus dua puluh rupiah) bukanlah Rp. 612.000.000,- (enam ratus dua belas juta rupiah), sedangkan harga limit lelang adalah sebesar Rp. 580.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah) bukanlah Rp. 556.775.000,- (lima ratus lima puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Dengan demikian tidaklah masuk akal jika **Tergugat I** harus mengembalikan sisa lelang sebesar Rp. 134.825.000,- (seratus tiga puluh empat juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) padahal jelas nyata-nyata bahwa dalam hal ini **Tergugat I** yang dirugikan atas perbuatan **Penggugat**.

36. Bahwa sampai dengan diterbitkannya Salinan Risalah Lelang Nomor 1423/2016 tanggal 21 November 2016 menandakan bahwa lelang yang dilakukan **Tergugat I** melalui **Turut Tergugat I** telah sesuai dengan

Halaman 16 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan. Adapun ketentuan tersebut menyatakan sebagai berikut:

Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/Pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”

33. Bahwa sudah jelas lelang yang dilakukan oleh **Tergugat I** melalui **Turut Tergugat I** sudah sesuai prosedur sehingga tidak dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh **Tergugat I** di atas, mohon kiranya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* **Menolak Gugatan Penggugat** untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan **Penggugat Tidak Dapat Diterima**.

VII. Lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I tidak terbukti melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

34. Bahwa ternyata **Penggugat** sebelumnya telah melaporkan **Tergugat I** atas dugaan tindak pidana perbankan syariah di Kepolisian Daerah Jawa Timur pada tanggal 17 September 2018 berdasarkan Laporan Informasi Nomor LI/429/IX/RES.2.2/2019, namun setelah dilakukan penyelidikan oleh Pihak Kepolisian, ternyata atas laporan tersebut **belum dapat dilanjutkan ketahap penyidikan** hal mana berdasarkan Surat Kepolisian Daerah Jawa Timur Nomor B/12340/XI/RES.2.2./2019/Ditreskrimsus tanggal 21 November 2019 perihal : pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan.

Dengan demikian, maka lelang yang dilakukan oleh **Tergugat I** melalui **Turut Tergugat I** telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan seluruh dalil-dalil serta fakta hukum yang diuraikan diatas, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam eksepsi:

1. Menerima eksepsi **Tergugat I** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Gresik tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*.

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 17 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan **Penggugat** seluruhnya.
2. Menyatakan **Tergugat I** telah melaksanakan tindakannya berdasarkan itikad baik sehingga dilindungi oleh undang-undang dan tidak dapat menanggung kerugian dari perkara *aquo*
3. Menyatakan lelang yang dilakukan **Tergugat I** telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku.
4. Menghukum **Penggugat** untuk membayar biaya perkara sepenuhnya yang timbul dalam perkara ini

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

Jawaban Turut Tergugat I :

EKSEPSI

Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

1. Eksepsi Kompetensi Absolut

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat 2 Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 38 tanggal 18 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Evva Yerry Mahmudah, S.H., antara Penggugat dengan PT. BRI Syariah Kantor Cabang Gresik Dr. Sutomoin casu Tergugat, menyebutkan bahwa ***“Dalam hal, penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka para pihak bersepakat , dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku didalam Badan Arbitrase tersebut.”***
- b. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, menyebutkan bahwa ***“Undang-undang ini mengatur penyelesaian sengketa atau beda pendapat antar para pihak dalam suatu hubungan hukum tertentu yang telah mengadakan perjanjian arbitrase yang secara tegas menyatakan bahwa semua sengketa atau beda pendapat yang timbul atau yang mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan dengan cara arbitrase atau melalui alternatif penyelesaian sengketa”.***
- c. Bahwa Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, menegaskan bahwa ***“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase”.***

Halaman 18 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara No. 70/Pdt.G/2020/PN.Gsk. adalah Basyarnas bukan Pengadilan Negeri Gresik.

2. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- a. Bahwa pengajuan permohonan lelang atas objek perkara oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I didasarkan pada adanya Perjanjian Kredit yaitu Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 38 tanggal 18 Juli 2014 antara PT. BRI Syariah Kantor Cabang Gresik *in casu* Tergugat sebagai Kreditur dengan **Ferdiansyah** *in casu* Penggugat sebagai Debitur, serta istri Penggugat bernama **Maharani Elisa** (yang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini) sebagai **Penjamin Hutang**.
- b. Bahwa dengan menjadi Penjamin Hutang yang ikut menyetujui dan menandatangani perjanjian kredit tersebut, maka **Maharani Elisa** adalah pihak yang juga terikat dengan segala akibat hukum dari pelaksanaan perjanjian kredit. Dengan demikian, jika Penggugat mengajukan gugatan terhadap pelaksanaan perjanjian kredit, **Maharani Elisa** juga harus ditarik dan dilibatkan di dalam perkara ini.
- c. Disamping itu, perlu Turut Tergugat I tegaskan bahwa terhadap objek perkara telah terjual pada pelaksanaan lelang tanggal 21 Nopember 2016 sesuai Risalah Lelang Nomor 1423/2016.
- d. Bahwa dengan terjualnya objek perkara tersebut, maka hak kepemilikan atas objek perkara tersebut juga telah beralih kepada Pembeli Lelang sebagai pemilik objek perkara saat ini. Oleh karenanya Pembeli Lelang tersebut haruslah dimasukkan juga sebagai pihak dalam perkara *aquo*.
- e. Bahwa dengan tidak dimasukkannya **Maharani Elisa** sebagai Penjamin Hutang dan **Pembeli Lelang** sebagai pemilik objek perkara saat ini, maka tentu saja gugatan Penggugat ini akan menjadi cacat formil karena kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I dalam Jawaban ini.

Halaman 19 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I.

A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Perkara yang Diajukan oleh Tergugat Kepada Turut Tergugat I Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

3. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat adalah terkait dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I yaitu pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas barang tidak bergerak yang dilaksanakan oleh Tergugat melalui perantaraan Turut Tergugat I terhadap objek berikut:

Sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM No.4269, luas 180M², atas nama Maharani Elisa (pihak yang tidak ditarik dalam perkara ini), terletak di Perum Grand Gresik Harmony Blok B2 No.4, RT. 001 / RW. 003, Kelurahan Kembangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik..

(Selanjutnya akan dapat disebut sebagai **Objek Perkara**).

4. Bahwa dapat Turut Tergugat I tegaskan, pelelangan atas objek perkara merupakan akibat dari tindakan wanprestasi atau cedera janjinya Penggugat atas **Perjanjian Kredit** yaitu **Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 38 tanggal 18 Juli 2014**, dimana kreditnya dinilai macet oleh Tergugat.

5. Bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat, Tergugat telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat-surat peringatan tertulis kepada Penggugat untuk melunasi kewajibannya, adapun surat-surat peringatan tersebut sebagai berikut:

- ☐ Surat Nomor: ND.B.287/KCP-GRESIK/11/2015 tanggal 25 November 2015 perihal Surat Peringatan 1
- ☐ Surat Nomor: ND.B.293/KCP-GRESIK/12/2015 tanggal 03 Desember 2015 perihal Surat Peringatan 2
- ☐ Surat Nomor: ND.B.08 KCP-GRESIK/01/2016 tanggal 11 Januari 2016 perihal Surat Peringatan III.

6. Bahwa pada kenyataannya Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Tergugat memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut:

“apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Halaman 20 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa telah disepakati dalam akta-akta perikatan antara Penggugat dengan Tergugat dan telah terdapat akta hak tanggungan atas objek perkara tersebut, oleh karenanya perikatan tersebut merupakan Undang-Undang bagi kedua belah pihak. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan 1338 KUHPerdara, yang mengatur sebagai berikut:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

8. Bahwa selanjutnya, PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Gresikin casu Tergugat mengajukan surat permohonan lelang Nomor: S.B.007/KC-Gresik DR.SUTOMO/9/2016 tanggal 29 September 2016 hal Permohonan Lelang Hak Tanggungan.
9. Bahwa terhadap permintaan tersebut, Turut Tergugat I telah melakukan verifikasi kelengkapan dokumen persyaratan lelang sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 (**PMK 27/2016**) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, dan berkas permohonan tersebut telah dinyatakan lengkap secara **formal** sesuai dengan syarat-syarat permohonan lelang eksekusi hak tanggungan dan kemudian ditindaklanjuti oleh Turut Tergugat I dengan menerbitkan surat Nomor S-3884/WKN.10/KNL.01/2016 tanggal 11 Oktober 2016 hal Penetapan Jadwal Lelang yang ditujukan kepada Pemohon Lelang yaitu Tergugat yang pada intinya menetapkan jadwal pelaksanaan lelang pada tanggal 21 Nopember 2016.
10. Bahwa penerbitan Surat Penetapan Jadwal Lelang tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa *“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.*
11. Bahwa jadwal pelaksanaan lelang telah diumumkan melalui Selebaran/Pengumuman Tempel Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 17 Oktober 2016 dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat kabar Harian **Duta Masyarakat** yang terbit pada tanggal 01 Nopember 2016. Hal ini sesuai amanat Pasal 54 PMK 27/2016 yang berbunyi sebagai berikut:

(1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

Halaman 21 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
- b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan
- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

12. Bahwa guna memenuhi ketentuan persyaratan lelang, Turut Tergugat Itelah mengajukan permintaan penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas objek lelang kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik dan terhadap permintaan tersebut telah diterbitkan SKPT Nomor: 184/2016 tanggal 13 April 2016 yang menerangkan bahwa objek lelang *in casu* objek perkara benar-benar terdaftar atas nama **Maharani Elis** yang dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama untuk kepentingan PT. BRI Syariah Cabang Pembantu Gresik *in casu* Tergugat.

Pasal 25 PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

- (1) Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan setempat.
- (2) Permintaan penerbitan SKT/SKPT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II."

13. Bahwa lelang atas objek perkara telah dilaksanakan pada tanggal 21 Nopember 2016 dan laku terjual sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 1423/2016 dengan pemenang/pembeli lelang yang tidak digugat dalam perkara ini.

14. Bahwa dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Turut Tergugat I telah melaksanakan prosedur lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek perkara sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku.

B. Turut Tergugat I Menolak Dengan Tegas Dalil Penggugat Yang Menyatakan Tidak Pernah Ada Pemberitahuan Lelang Kepada Penggugat

15. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dan membantah posita Penggugat angka 4 yang pada intinya menyatakan bahwa tidak pernah ada pemberitahuan lelang kepada Penggugat.

Halaman 22 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa perlu Turut Tergugat I tegaskan, Tergugat selaku kreditur telah menyampaikan surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada Penggugat selaku debitur sesuai suratnya Nomor: S.B. KC-GRESIK DR. SUTOMO/10/2016 tanggal 17 Oktober 2016, untuk memenuhi dokumen persyaratan lelang sebagaimana ketentuan Pasal 6 ayat 5 huruf b angka (1) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Pasal 6 ayat 5 huruf b angka (1) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang:

"Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk Lelang Eksekusi sebagai berikut:"

5. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri dari:

b. dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari:

(1) salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, kecuali debitur Hak Tanggungan adalah Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN. Dalam hal pemilik jaminan bukan debitur maka pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang juga disampaikan kepada pemilik jaminan;

17. Bahwa dengan demikian, dalil Penggugat tersebut sangat mengada- adasehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak dalil Penggugat tersebut.

C. Turut Tergugat I Menolak Dengan Tegas Dalil dan Petitum Penggugat Yang Menyatakan Turut Tergugat I Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

18. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dan membantah dalil Penggugat pada posita angka 11 dan Petitum Penggugat angka 5 yang menyatakan perbuatan Turut Tergugat I dalam menyetujui permohonan penjualan lelang dari Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum.

19. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa *"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"*.

Halaman 23 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada butir A dalam pokok perkara jawaban ini, berkas permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat telah lengkap secara **formal** sesuai dengan syarat-syarat permohonan lelang eksekusi hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan bagi Turut Tergugat I untuk menolak permohonan lelang tersebut.
21. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak dan mengesampingkan dalil dan Petitum Penggugat tersebut.

D. Turut Tergugat I Menolak Dengan Tegas Petitum Penggugat Yang Pada Intinya Menyatakan Risalah Lelang atas Pelaksanaan Lelang Objek Perkara Adalah Tidak Sah dan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum yang Mengikat.

22. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas petitum Penggugat pada angka 6 yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan tidak sah dan tidak memiliki hukum yang mengikat terhadap surat-surat / akta-akta yang terbit dari hubungan hukum apapun antara Tergugat, Turut Tergugat I maupun dengan pihak ketiga atas Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor:38 tanggal 18 Juli 2014.
23. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi atas objek perkara *a quo* adalah sah menurut hukum karena dilaksanakan berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang menegaskan bahwa pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyadari hasil penjualan tersebut. Selanjutnya sesuai pasal 14 Undang Undang Hak Tanggungan mengamanatkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan (*in casu* Tergugat I) dapat melaksanakan penjualan lelang atas agunan / jaminan yang diikat Hak Tanggungan secara *parate executie*.
24. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*incraht*), melalui tata cara dan dengan menggunakan **Parate Executie** sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata, sehingga sangat jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I atas permohonan dari Tergugat dilakukan atas dasar *parate executie* berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.

Halaman 24 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang atas objek perkara telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, **maka tidak dapat dibatalkan**. Hal tersebut sebagaimana ditegaskan pada Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".

serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut:

"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

26. Bahwa sesuai uraian tersebut di atas, tidak terdapat fakta hukum yang menunjukkan Turut Tergugat I melanggar ketentuan prosedur lelang dan tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang serta melawan hukum/melanggar undang-undang. Dalam hal ini, Turut Tergugat I melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek perkara atas permohonan Tergugat adalah dalam kapasitas melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka petitum Penggugat pada angka 6 adalah petitum yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karena itu, sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak petitum Penggugat tersebut.

27. Bahwa dengan demikian, proses lelang atas objek perkara dan Risalah Lelang sudah seharusnya dinyatakan sah dan berdasarkan hukum.

28. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya baik karena bukan kewenangan Turut Tergugat I untuk menjawab maupun karena sudah terjawab dengan jelas pada uraian Jawaban ini.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 25 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
3. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Turut Tergugat II :

Sehubungan dengan gugatan Ferdiansyah yang diwakili Kuasa Hukumnya Mas Maulana Ulun, SH.MH. dkk. Para Advokat pada kantor Hukum Mas Maulana Ulun, SH.MH. & Partner yang beralamat di Jl. Eprek No. 04 Ds. Betek Mojoagung Jombang yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik Register Perkara No. 70/Pdt.G/2020/PN.Gsk. perkenalkan kami SHARIH NIRAWASI, SH. dan BAMBANG SUDIJANTO, SH. yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2020, Nomor : 3590/SKK/VII/2020, bertindak untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik selaku Turut Tergugat II menyampaikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa setelah Turut Tergugat II membaca serta mencermati isi dari surat gugatan Penggugat baik dalam posita gugatan Penggugat maupun Petitum Penggugat tidak ada satu dalil dan/ataupun keberatan yang di tujukan kepada Turut Tergugat II, oleh karena itu Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara a quo untuk memutus dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut Penggugat telah mengajukan repliknya tanggal 03 September 2020, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat II mengajukan duplik, tanggal 10 September 2020, sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan duplik, yang selengkap-lengkapnya replik dan duplik dimaksud sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dan untuk menyingkat isi putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Halaman 26 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II pada pokoknya adalah sebagai berikut : bahwa Pengadilan Negeri Gresik tidak berwenang mengadili perkara aquo karena menyalahi ketentuan kewenangan absolut, karena yang berwenang adalah Basyarnas.(Badan Syariah Nasional);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat mengajukan tanggapan sebagaimana dalam repliknya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I sebagaimana tersebut diatas, akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti awal Tergugat yang diberi tanda T - 1 adalah benar antara Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam perjanjian kredit (Akad pembiayaan murabahan Bil Wakalah) dihadapan Notaris Evva Verry Mahmudah, S.H. Notaris di Gresik Nomor 38, tanggal 18 Juli 2014 dengan total kewajiban nasabah adalah sejumlah Rp. 890.035.120,00 (delapan ratus sembilan puluh juta tiga puluh lima ribu seratus dua puluh rupiah) dengan jangka waktu pinjaman selama 60 (enam puluh) bulan dan dengan angsuran perbulannya sejumlah Rp. 14.833.919,00 (empat belas juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan belas rupiah);

Menimbang, bahwa sebagai jaminan atas Akad pembiayaan murabahan Bil Wakalah tersebut Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.3632/Desa Kembangan yang terletak di Perum Grand Gresik Harmoni Blok B2 Nomor 04;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan perjanjian Perbankan Syariah berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada pokoknya menentukan sebagai berikut bahwa : Ayat (1) Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama. Ayat (2) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimanadimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad. Ayat (3) Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Menimbang, bahwa didalam Akad pembiayaan murabahan Bil Wakalah yang dibuat dihadapan Notaris Evva Verry Mahmudah, S.H. Notaris di Gresik Nomor 38, tanggal 18 Juli 2014 Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam perjanjian kredit (Akad pembiayaan murabahan Bil Wakalah) dihadapan Notaris Evva Verry Mahmudah, S.H. Notaris di Gresik Nomor 38, tanggal 18 Juli 2014 dalam Pasal 6 menyebutkan "Dalam hal penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini tidak mencapai kesepakatan,

Halaman 27 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka para pihak bersepakat dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain untuk menyelesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) menurut peraturan dan prosedur arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut;

Menimbang, bahwa dengan telah bersepakat antara Penggugat dan Tergugat dalam Akad pembiayaan murabahah Bil Wakalah) yang dibuat dihadapan Notaris Evva Verry Mahmudah, S.H. Notaris di Gresik Nomor 38, tanggal 18 Juli 2014 maka berlaku terhadap Penggugat dan Tergugat Pasal 1338 KUHPPerdata yang menentukan : Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menentukan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 6 Akad pembiayaan murabahah Bil Wakalah) yang dibuat dihadapan Notaris Evva Verry Mahmudah, S.H. Notaris di Gresik Nomor 38, tanggal 18 Juli 2014, maka Pengadilan Negeri Gresik tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara sengketa Perbankan Syariah antara Penggugat dan Tergugat, Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II dan yang berwenang adalah Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut sudah selayaknya untuk dikabulkan dan membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan perkara ini;

Memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan :

MENGADILI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I,;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Gresik tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 971.000,- (sembilan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Halaman 28 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik, pada hari: **Senin, tanggal 12 Oktober 2020** oleh : E d d y, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Eni Martiningrum, S.E.,S.H.,M.H. dan Ariyas Dedy, S H. masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Nomor 70/Pdt.G./2020/PN. Gsk tanggal 30 Juni 2020 putusan tersebut diucapkan pada hari ini : **Rabu, tanggal 14 Oktober 2020** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Muhlis, S.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat serta Kuasa Hukum Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Eni Martiningrum, S.E.,S.H.,M.H.

E d d y, S.H.

Ariyas Dedy, S H.

Panitera Pengganti,

M u h l i s, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

PNBP Pendaftaran Permohonan	:	Rp. 30.000,00
Biaya ATK	:	Rp. 75.000,00
Biaya Panggilan	:	Rp.810.000,00
PNBP Panggilan	:	Rp. 40.000,00
Redaksi	:	Rp. 10.000,00
Materai	:	Rp. 6.000,00
J U M L A H -----	:	Rp. 971.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

Halaman 29 dari 30 - Putusan Nomor. 70/Pdt.G/2020/PN Gsk