



PUTUSAN

Nomor 39/PDT/2021/PT KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

MUHAMMAD HAIDIR PURNAMA, S.T., Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wirasawasta, beralamat di Jalan Pampang 2 Lorong 5 No. 10, RT/RW : 01/03, Kelurahan Pampang, Kecamatan Panakukang Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IBRAHIM TANE, SH.MH, RAITNO, S.H., FATWA AL YUSAK, S.H., HERIYAWAN, S.H., UMAR BACHMID, S.H., BAHRUL ALAM, S.H. & BASRI, S.H** Advokat/Pengacara, beralamat kantor di Kantor Ibrahim Tane, SH.MH & Partners Jl. Supu Yusuf Kompleks Cempaka Mas No. 6E Kelurahan Korumba Kecamatan Mandonga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara; Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Septemeber 2020, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat;**

Lawan :

- 1. Kepala Perwakilan PT. PNM Ventura Syariah**, beralamat di Jalan Prof. Dr. Abdurrahman Basalamah Blok A Nomor 14 kecamatan Panakukang Makassar. dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fadhil Arfan dan Achmad Faudzy legal PT.PNM Ventura Syariah Perwakilan Makassar, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula sebagai Tergugat I;**
- 2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kendari (KPKNL)**, beralamat di Jalan Made Sabara Nomor 6, kelurahan korumba kec mandonga Kota Kendari, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Adi Suharna,S.E.M.M., Mahyuddin Makmur,S.H., M.H., Yulia Yusmita,S.Kom dan Ridwan Herdianto,S.E., kesemuanya adalah Pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

Halaman 1 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



Lelang (KPKNL) selanjutnya disebut Sebagai
Terbanding II semula sebagai Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara perdata Pengadilan Negeri Kendari Nomor 103/Pdt.G/2020/PN.Kdi yang dimohonkan banding dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 17 September 2020 dalam Register Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang terletak di Jalan Laode Hadi by pass dahulu Kelurahan Bonggoea, Kecamatan Baruga, Kota Kendari sekarang menjadi Kelurahan Bonggoea, Kecamatan Wua-wua, Kota Kendari berdasarkan sertifikat hak milik nomor : 00454 Kel. Bonggoea tahun 2005 seluas 633 M² atas nama pegang hak Moh. Haidir. P. Yusuf, ST.;
2. Bahwa Penggugat pada tanggal 24 Desember 2014 mengajukan kredit terhadap PT. Permodalan Nasional Madani Ventura Syariah (tergugat I) dengan anggunan setifikat hak milik Nomor : 00454 Kel. Bonggoea tahun 2005 seluas 633 M² atas Nama Pegang Hak Moh. Haidir. P. Yusuf, ST dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 04047/2014;
3. Bahwa besar pinjaman Penggugat dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut adalah senilai Rp. 468.000.000,- (empat Ratus Enam puluh delapan Juta Rupiah) dengan nilai angsuran Rp. 4.000.000,- (Empat juta Rupiah)/bulannya;
4. Bahwa Penggugat terakhir melakukan pembayaran angsuran pada tanggal 29 Juli 2020 sebesar 4.000.000,- (Empat juta Rupiah) pada rekening PT. PNM techno Venture syariah;
5. Bahwa sisa utang pokok Penggugat yaitu sebesar Rp. 346.938.476 dan ditambah tunggakan bagi hasil senilai Rp. 233.866.220, sehingga total tunggakan Rp. 580.804.696 sampai dengan tanggal 17 Septemeber 2020 berdasarkan informasi yang penggugat terima dari staf perwakilan Tergugat I;

Halaman 2 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



6. Bahwa Penggugat mendapatkan informasi jika fasilitas kredit milik Penggugat akan dilakukan pelelangan pada tanggal 17 september 2020 oleh Kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang kendari (Tergugat II);
7. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut saat ini dinilai dengan harga taksiran diatas 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) dengan harga taksiran 2.000.000, (dua juta rupiah)/meter;
8. Bahwa Penggugat sampai dengan hari ini tidak pernah diberikan surat tegugaran apapun oleh Tergugat I baik itu surat Tegugarn 1, 2 dan 3 sesuai dengan yang digariskan oleh Undang-undang yakni sebagai berikut :
Pasal 1339 **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** (“KUHPerduta”) yang berbunyi:
“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”
yurisprudensi Mahkamah Agung No 852/K/Sip/1972, yang pada intinya memiliki kaidah hukum sebagai berikut:
“Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita (somasi). Oleh karena somasi dalam perkara ini belum dilakukan, maka pengadilan belum dapat menghukum para tergugat/pembanding telah melakukan wanprestasi, oleh sebab itu gugatan penggugat/terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima.”
pendapat J. Satrio (*Ibid*, hal 47-48), yang berpendapat sebagai berikut:
“Demikian juga kreditor tidak bisa seenaknya menyatakan debitor berada dalam keadaan lalai. Hak-hak debitor juga harus dilindungi. Ada norma-norma yang harus diindahkan oleh kreditor agar tegurannya berlaku sebagai suatu somasi yang sah.”
9. Bahwa Penggugat telah beritikad baik untuk menyelesaikan dengan berusaha untuk melakukan pelunasan pembayaran dengan mengajukan permohonan pelunasan kredit kepada Pimpinan PT. PNM Venture syariah tertanggal 09 September 2020 namun tergugat I tidak mengindahkan, olehnya itu terpaksa para Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Kendari,
10. Bahwa dengan nilai harga tanah milik penggugat senilai tersebut diatas maka penggugat jelas mengalami kerugian yang sangat besar yakni :

Halaman 3 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



Harga tanah saat ini – total tunggakan Rp. 1.000.000.000, -
Rp.580.804.696 = Rp. 419.195.304.

11. Bahwa saat ini tanah Penggugat tersebut menjadi barang yang akan dilelang oleh Tergugat I pada kantor Tergugat II dengan melawan hukum berdasarkan surat permohonan Tergugat I tertanggal 29 Juli 2020.
12. Bahwa perbuatan Tergugat II menindak lanjuti permohonan Tergugat I tersebut adalah merupakan perbuatan tidak sah dan melawan hukum
13. Bahwa untuk menghindari kerugian dan adanya hambatan dalam pelaksanaan putusan Pengadilan kelak, maka dimohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kendari, berkenan memerintahkan para Tergugat, dan siapapun juga yang berkaitan dengan tanah tersebut, agar tidak melakukan tindakan apapun terhadap tanah obyek sengketa;
14. Bahwa untuk menghindari itikat buruk para Tergugat, mengalihkan tanah obyek sengketa kepada pihak lain, maka dimohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kendari berkenan melakukan penyitaan terhadap tanah obyek sengketa;
15. Bahwa oleh karena bukti kepemilikan Penggugat merupakan alat bukti sempurna dan Tergugat tidak memiliki bukti yang sah olehnya itu Penggugat memohon putusan *Uit voerbaar bij voorraad* yakni putusan yang dapat di jalankan terlebih dahulu walupun adanya banding dan kasasi dari para Tergugat;
16. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, maka dengan ini Penggugat memohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari, melalui Majelis Hakim Yang Mulia, kiranya berkenan memutuskan :

I. DALAM PROVISI :

Memerintahkan para Tergugat untuk menghentikan proses lelang terhadap tanah milik Penggugat sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Incrash*);

II. DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kendari;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I, yang melakukan lelang terhadap tanah Penggugat adalah merupakan perbuatan tidak sah dan melawan hukum;

Halaman 4 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



4. Menyatakan bahwa proses lelang yang dilakukan Tergugat II adalah tidak sah dan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I untuk memulihkan status pembayaran fasilitas kredit milik Penggugat seperti semula atau menerima permohonan pelunasan yang dilakukan oleh Penggugat;
6. Menghukum para Tergugat untuk tidak melakukan tindakan apapun terhadap tanah milik Penggugat;
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun Tergugat menyatakan banding atau kasasi (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

SUBSIDAIR

Dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, para Terbanding semula para Tergugat mengajukan Jawaban sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

I. DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI KOMPETENSI (KOMPETENSI ABSOLUT/ABSOLUTE COMPETENTIE)

- 1) Bahwa Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo terkait dengan kewenangan absolut pengadilan, karena dasar perikatan antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah salah satu Akad Pembiayaan Syariah, yaitu Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi Hasil), dan Tergugat I adalah Lembaga Keuangan yang kegiatannya menyalurkan pembiayaan modal usaha dengan prinsip syariah, sehingga berdasarkan Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama Jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah Jo. Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Jo. Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 mengenai Judicial Review Pengujian Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah terhadap Undang-Undang Dasar 1945, Pengadilan yang

Halaman 5 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



- berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo adalah Pengadilan yang berada di Lingkungan Peradilan Agama;
- 2) Bahwa Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang sama sekali untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo. Oleh karena di dalam Pasal 10 angka 10.1 Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi Hasil) No. 029/PNMVS-MKS/AKAD/IX/2014 tanggal 18 September 2014, para pihak sepakat bahwa sesuatu sengketa yang timbul dari dan atau dengan cara apapun yang ada hubungannya dengan Akad ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai, akan di selesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas);

Hal senada juga dipertegas dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku I dan II MARI, Agustus 1993, April 1994, tentang Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, halaman 111 tentang Wewenang Absolut yang menyatakan bahwa: "Pengadilan negeri karena jabatannya (Ambtshalve) harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara tersebut, tidak tergantung pada ada/tidak adanya eksepsi dari tergugat".

Disamping itu, Pasal 134 HIR/160 RBG juga mengatur bahwa:

"apabila persengketaan itu adalah suatu perkara yang tidak masuk wewenang pengadilan negeri untuk mengadilinya, maka pada saat dalam pemeriksaan perkara itu tergugat dapat mengajukan tangkisan supaya pengadilan negeri menyatakan tidak berwenang mengadili perkara itu dan pengadilan negeri karena jabatannya harus pula menyatakan bahwa tidak berwenang mengadili perkara itu."

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dan ketentuan tersebut di atas, terbukti bahwa gugatan penggugat telah melanggar kompetensi absolut yang merupakan syarat formal dari suatu gugatan, sehingga gugatan dalam perkara a quo menjadi cacat formil.

Oleh karenanya, sudah selayaknya majelis hakim yang terhormat untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang untuk memeriksa perkara a quo dan gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Halaman 6 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



3) Bahwa untuk menghindari kelambatan yang tidak perlu dan agar proses perkara berjalan cepat dan lancar serta sesuai dengan prinsip peradilan yang harus dilakukan secara sederhana, cepat, dan biaya ringan, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat dalam perkara *a quo* untuk terlebih mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;

2. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PESONA.

Bahwa gugatan *a quo* harus dinyatakan sebagai Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*), karena tidak melibatkan pihak Pemenang Lelang/Pembeli dalam gugatan *a quo* sebagai pihak Tergugat. Adapun para pihak terkait dalam pelelangan benda jaminan atau mempunyai keterlibatan dengan proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan antara lain yaitu : 1. Nasabah (penjual), yaitu orang yang telah menjamin uang pada kreditur, namun tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan yang disepakati; 2. Kreditur adalah pihak bank atau lembaga lain yang telah memberikan uang atau modal kepada nasabah; 3. Badan Urusa Piutang dan Lelang Negara (atau Kantor Lelang); 4. Pihak atau pembeli barang jaminan, yaitu orang atau badan yang telah membeli atau menang dalam pelelangan barang jaminan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR/Pasal 215 ayat (1) RBg Penjualan barang sitaan dilakukan dengan peraturan Kantor Lelang tidak boleh dilakukan sendiri oleh Pengadilan Negeri ataupun Kantor atau Instansi lain.

Oleh karena gugatan Para Penggugat *error in persona*, maka sangatlah layak gugatan Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijke verklaard*), Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 601 K/Sip/1975, tanggal 20 April 1977.

3. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL

Bahwa Gugatan para Penggugat tidak jelas (Obscuur Libel) oleh karena beberapa hal, diantaranya :

1) Tergugat I membantah dalil Penggugat pada poin 2, 3 dan 4 dalam posita gugatan yang menyatakan Perjanjian Kredit (Akad Pembiayaan) yang pernah dibuat tanggal 24 Desember 2014 dengan besarnya pinjaman Rp. 468.000.000,- (empat ratus enam



puluh delapan juta rupiah) dan mempunyai kewajiban Angsuran sebesar Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah)/perbulan. Secara faktual Bahwa awal akad pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu pada tanggal 18 September 2014, dengan jumlah pembiayaan Rp. 390.000.000,-(Tiga Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah), kewajiban angsuran debitur setiap bulannya Rp. 12.805.000,- (dua belas juta delapan ratus lima ribu rupiah) selama 48 (empat puluh delapan) bulan. Disini jelas Penggugat sebagai debitur tergugat I keliru dan tidak punya itikad baik terhadap fasilitas akad pembiayaan yang telah disepakati dengan berasumsi awal perjanjian kredit itu pada tanggal yang telah disebutkan diatas dan tidak mengetahui besaran jumlah jumlah fasilitas akad pembiayaan yang telah diterima dan menganggap besaran pinjaman penggugat sama dengan sebesar nilai Hak Tanggungan yang ada pada Sertifikat Hak Tanggungan yaitu Rp. 468.000.000,- (empat ratus enam puluh delapan juta rupiah). Adapun besaran Nilai Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang debitur. hal ini memperjelas bahwa penggugat tidak mempunyai itikad baik terhadap fasilitas pembiayaan yang telah disepakati dan telah melakukan wanprestasi /cedera janji.

- 2) Penggugat di dalam gugatannya beberapa kali mendalilkan “Perbuatan Melawan Hukum”, namun tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perdata.

Teori Tentang Perbuatan Melawan Hukum :

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata) khususnya pasal 1365 berbunyi sebagai berikut :

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

Bahwa berdasar bunyi pasal tersebut dapat diketahui, syarat-syarat atau unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagai berikut :

- 1) Perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*)
- 2) Harus ada kesalahan
- 3) Harus ada kerugian yang ditimbulkan

Halaman 8 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



4) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian (R. Setiawan, SH. Pokok-pokok Hukum Perikatan, Binacipta, Bandung, 1987, halaman 75-76)

Bahwa R. Wirjono Prodjodikoro, SH. Juga berpendapat, suatu perbuatan dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu memenuhi unsur-unsur, yaitu adanya perbuatan yang melanggar hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian dan adanya hubungan sebab akibat.

(Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, SH, Perbuatan Melanggar Hukum dipadang dari Sudit Hukum Perdata, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000, halaman 6-31)

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa para ahli hukum tersebut memiliki pendapat atau doktrin yang pada intinya sama, yaitu suatu Perbuatan Melawan Hukum apabila perbuatan itu telah melanggar /melawan hukum. Sehingga secara a contrario kalau suatu perbuatan itu tidak melanggar/melawan hukum, maka perbuatan tersebut belum dapat digolongkan sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdata.

- 3) Penggugat di dalam gugatannya mendalilkan “Perbuatan tidak Sah”, namun tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan Perbuatan tersebut dalam Hukum Perdata;
- 4) Bahwa Penggugat beberapa kali mendalilkan dalam posita gugatan 9, 11, dan 12 menjelaskan suatu “perbuatan melawan hukum” dimana dalam hal ini Penggugat telah wanprestasi dan hal tersebut bukanlah suatu Perbuatan Melawan Hukum apabila Tergugat I mendaftarkan obyek Lelang pada Tergugat II.
 - a. Bahwa secara faktual, Tergugat I telah beritikad baik dan bermaksud untuk melakukan upaya penyelamatan pembiayaan Penggugat dengan mencoba berkomunikasi dan bertemu dengan Penggugat agar dapat menyelesaikan dan melakukan pembayaran atas fasilitas pembiayaannya. Awal perjanjian pembiayaan antara penggugat dan tergugat I dibulan September tahun 2014, sejak pertama kali pembiayaan Penggugat macet pada bulan Mei tahun 2015 hingga masa waktu perjanjian yang telah disepakati berakhir di tahun 2018 dan kewajiban pembiayaan penggugat belum dapat diselesaikan. Penggugat

Halaman 9 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



tidak dapat menyelesaikan fasilitas pembiayaan yang telah disepakati selama 48 (empat puluh delapan) bulan atau 4 (empat) tahun. Setelah masa perjanjian telah berakhir tergugat I tetap memberikan kesempatan kepada pihak Penggugat untuk dapat segera melunasi pembiayaannya hingga Tergugat I menerbitkan Surat Peringatan kepada penggugat;

- b. Bahwa Tergugat I telah menyerahkan surat peringatan kepada PENGUNGAT berupa Surat Peringatan I Nomor: S-087/PNMVS-MKS/SR/III/2020 tanggal 03 Maret 2020, Surat Peringatan II Nomor: S-101/PNMVS-MKS/SR/III/2020 tanggal 17 Maret 2020 dan Surat Peringatan III Nomor : S-131/PNMVS-MKS/SR/IV/2020 tanggal 02 April 2020 yang mana atas ketiga surat tersebut diterima oleh debitur yang merupakan Penggugat sendiri, namun Penggugat tidak pernah memberikan tanggapan maupun upaya pelunasan pembiayaan penggugat.
 - c. Bahwa setelah menjalankan poin b di atas dan mendaftarkan lelang pada Tergugat II, dengan tindakan tidak kooperatif yang dilakukan oleh Penggugat yang tidak dapat memenuhi kewajiban kepada pihak Tergugat I, hingga Tergugat I mendaftarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00454 atas nama Moh. Haidir P. Yusuf, ST, seluas 633 m2 yang terletak di Desa/Kel : Bonggoeya, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Kendari untuk dilakukan lelang Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menyatakan sebagai berikut :
“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 tersebut”.
- 5) Bahwa terbukti Gugatan *a quo* tergolong tidak jelas, tidak terang dan tidak tegas (*Obscuur Libel*). Oleh karenanya, sudah sepatutnya demi hukum Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), karena Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat

Halaman 10 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



Formal, sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedelapan, 2008, Halaman 448, yang telah memberikan definisi tentang *obscuur libel*, yakni:

“Yang dimaksud dengan *obscuur libel*, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*).”

Hal tersebut di atas juga sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Rv, dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menegaskan bahwa:

“Gugatan kabur (*kabur*) atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 21 Agustus 1974 Reg. No. 565K/Sip/1973, yang pada intinya menyatakan:

“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”.

Berdasarkan uraian di atas, jelas terbukti bahwa gugatan penggugat adalah *obscuur libel*. oleh karenanya sudah sepatutnya demi hukum majelis hakim yang terhormat untuk menolak seluruh gugatan penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

II.1 Bahwa TERGUGAT I mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi TERGUGAT I tersebut di atas secara *mutatis mutandis* tidak dipisahkan;

II.2 Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I;

A. PERJANJIAN PEMBIAYAAN ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT I TELAH MEMENUHI SYARAT SAH SUATU PERJANJIAN SEBAGAIMANA DIATUR DALAM KETENTUAN PASAL 1320 KUHPERDATA

1. Bahwa sebelumnya Tergugat I akan memberikan penjelasan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I yang adalah

Halaman 11 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



- berdasarkan Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi Hasil) Nomor 029/PNMVS-MKS/AKAD/IX/2014 tertanggal 18 September 2014 dan telah menerima pembiayaan sebesar Rp. 390.000.000,- (Tiga Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah) guna keperluan modal kerja;
2. Bahwa mengingat Penggugat selaku debitur tidak dapat melakukan pembayaran sesuai dengan yang telah disepakati yaitu sebesar Rp. 390.000.000,- (Tiga Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah) selama 48 (empat puluh delapan) bulan, terhadap akad pembiayaan mudharabah tersebut, dan saat ini debitur masih memiliki tunggakan pokok kewajiban sebesar 346.938.476,- (tiga ratus empat puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus tujuh puluh enam rupiah). Penggugat hingga saat ini tidak mampu lagi melakukan pembayaran dan melakukan pelunasan atas kewajibannya terhadap Tergugat I.
 3. Bahwa sebagai jaminan atas Akad Pembiayaan, Penggugat telah memberikan jaminan kepada Tergugat I sebidang tanah (tanah kosong) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00454 atas nama Moh. Haidir P. Yusuf, ST, atas tanah seluas 633 M² (enam ratus tiga puluh tiga meter persegi) *in casu* Obyek Lelang, sebagaimana telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 862/2014 tanggal delapan belas bulan September tahun dua ribu empat belas (18-09-2014) yang dibuat dihadapan Albert Widya Arung Raya, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris/PPAT di Kota Kendari *jo*. Sertipikat Hak Tanggungan No. 04047/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari.
 4. Bahwa pada Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi Hasil) Nomor 029/PNMVS-MKS/AKAD/IX/2014 tertanggal 18 September 2014 dan Jadwal Angsuran yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Akad Pembiayaan Mudharabah telah diatur ketentuan mengenai tanggal dan jumlah yang harus dibayarkan oleh Penggugat setiap bulannya, adapun besaran angsuran kewajiban debitur setiap bulannya yaitu Rp. 12.805.000,- (dua belas juta delapan ratus lima ribu rupiah);
- Bahwa perjanjian kredit antara tergugat i dan penggugat merupakan perjanjian utang-piutang yang telah dibuat sesuai dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320

Halaman 12 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



kuhperdata, maka perjanjian kredit/akad pembiayaan antara tergugat I dan penggugat adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat

B. PENGGUGAT ADALAH PIHAK YANG TELAH WANPRESTASI PADA PERKARA A QUO

1. Bahwa sebagaimana Tergugat I telah sampaikan pada keterangan Tergugat I diatas tentang hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I yang tertuang dalam Akad Pembiayaan Mudharabah;
2. Bahwa Sebelum pelaksanaan lelang atas tanah hak, baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, maka Kepala Kantor Lelang akan meminta keterangan tertulis mengenai bidang tanah yang akan dilelang tersebut, hal ini telah diatur Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. yang berbunyi :

Pasal 25

(1) Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus 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.

(3) Dalam hal Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang

Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan Barang.

(4) Berdasarkan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II meminta SKT / SKPT ke Kantor Pertanahan setempat.

(5) Biaya pengurusan SKT /SKPT atau Surat Keterangan Lurah/Kepala Desa menjadi tanggung jawab Penjual.

Pasal 26

(1) SKT/SKPT dapat digunakan lebih dari 1 (satu) kali sebagai dokumen syarat permohonan lelang, sepanjang tidak ada perubahan data fisik atau data yuridis dari Barang berupa tanah atau tanah dan



bangunan yang akan dilelang dan dokumen kepemilikan dikuasai oleh Penjual.

(2) Dalam hal tidak ada perubahan data fisik atau data yuridis dari Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual harus mencantumkan hal tersebut dalam surat permohonan lelang.

(3) Dalam hal terjadi perubahan data fisik atau data yuridis dari Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang ulang, Penjual harus menginformasikan secara tertulis hal tersebut kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dibuatkan permintaan SKT / SKPT baru kepada Kantor Pertanahan setempat.

(4) Dalam hal dokumen kepemilikan tidak dikuasai oleh Penjual, setiap akan dilaksanakan Lelang harus dimintakan SKT / SKPT baru kepada Kantor Pertanahan Setempat.

Bahwa Mengenai pengecekan legalitas formal subjek dan objek lelang ini telah diatur secara lebih rinci dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2 /KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yang menyatakan :

“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II Wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang.”

Selanjutnya diatur Pasal 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2 /KN/2017 dokumen yang harus disertakan untuk memenuhi syarat umum dan dalam Pasal 6 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2 /KN/2017 mengatur syarat khusus dalam lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang terdiri dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang. Selain itu ada pula dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang yang juga harus dipenuhi oleh penjual lelang dan peserta lelang. Begitupun peserta lelang harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2 /KN/2017.

Bahwa berdasarkan SKPT (surat keterangan pendaftaran tanah) yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Kendari Nomor : 989/SKPT/2020, tanggal 11 September 2020 yang berisikan Informasi tentang baik data fisik dan

Halaman 14 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



data yuridis bahwa lokasi objek lelang telah sesuai terletak di Desa/Kel : Bonggoeya, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara. Dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00454, seluas 633 m2 atas nama Moh. Haidir P. Yusuf, ST. Dengan demikian bahwa posita gugatan poin 1 penggugat adalah tidak benar;

3. Bahwa dalam Pasal 45 huruf b PMK No.27PMK.06/2016 tersebut diatur bahwa hanya Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) (Lelang Eksekusi Hak Tanggungan akibat cedera janji debitur) dengan Nilai Limit lebih besar dari pada Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar) yang harus ditetapkan oleh Penilai independen, sedangkan nilai limit lelang dibawah nilai tersebut dapat ditetapkan oleh penaksir internal bank.

Bahwa Penilaian yang dilakukan oleh penilai, menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI 336) dasar penilaian yang digunakan pada penilaian untuk tujuan lelang adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Penjual dapat dapat menentukan Nilai Pasar sebagai prioritas pertama (batas atas) dan Nilai Likuidasi sebagai alternatif terakhir (batas bawah) untuk menetapkan nilai limit.

Bahwa penetapan harga lelang dilakukan oleh Tim Penaksir Tergugat I, pada peraktiknya mengikuti prosedur serupa dengan penetapan penilaian menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI 366), Dari Nilai Hak Tanggungan, Harga Pasar, dan Nilai Likuidasi, pertama-tama untuk Nilai Limit dipilih harga yang tertinggi. Jika tidak laku, maka nilai limit akan diturunkan di penawaran kedua. Jika belum laku, akan terus diturunkan sampai menyentuh Nilai Likuidasi.

Bahwa dasar Tergugat I melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan telah sesuai dengan prosedur yang ada, dan dapat dilihat pada besaran Nilai Hak Tanggungan yang ada, ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang yaitu sebesar Rp. 468.000.000,- (empat ratus enam puluh delapan juta rupiah). Sedangkan Harga Nilai Pasar Rp. 443.100.000,-(empat ratus empat puluh tiga juta seratus ribu rupiah), dan untuk Nilai Likuidasi Rp.221.550.000,-(dua ratus dua puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu rupiah). Pada praktiknya tergugat I telah menentukan Nilai Limit sebesar Rp. 500.000.000,-

Halaman 15 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



(lima ratus juta rupiah) yang merupakan nilai teratas dari jumlah Nilai Hak Tanggungan, Nilai Pasar dan tidak pada nilai batas bawah (Likuidasi). Dengan demikian bahwa posita gugatan poin 7 dan 10 penggugat adalah tidak benar.

4. Dikutip dari buku Penelitian Sosio-Legal: Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum bagi Pembeli oleh Dr. Widodo Dwi Putro, S.H., M.Hum. dkk., berikut pendapat Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI, Takdir Rahmadi:

Yang penting adalah lelang itu diumumkan. Jika bisa dibuktikan ada tertulis di koran, dan harga yang ditetapkan pada waktu itu tidak mendapat respons, maka harga akan diturunkan. Mau dibikin harga tinggi, tapi tidak ada yang mau beli, bisa makin rugi krediturnya (Bank). Prinsipnya, pemenang lelang tidak bisa dikalahkan.

5. Bahwa Tergugat I membantah dalil Penggugat dalam posita gugatan poin 6 dan 9 yang menyebutkan penggugat baru mendapatkan informasi terkait proses eksekusi lelang objek jaminan pada tanggal 17 September 2020. Bahwa secara faktual tergugat I telah menyampaikan surat pemberitahuan rencana lelang KPKNL kepada Penggugat pada tanggal 18 Agustus 2020. Sehingga penggugat menjelaskan dalam permohonannya untuk melakukan pelunasan fasilitas pembiayaan kepada tergugat I pada tanggal 09 September 2020 sebesar senilai sisa pokok, dan hal tersebut Tergugat I telah menyampaikan surat balasan kepada Penggugat pada tanggal 15 September 2020, bahwa total kewajiban fasilitas pembiayaan yang seharusnya dibayarkan oleh penggugat posisi closing bulan Agustus 2020 yaitu sebesar Rp.580.804.696,-(lima ratus delapan puluh juta delapan ratus empat ribu enam ratus Sembilan puluh enam rupiah), dengan rincian Tunggakan Pokok Rp. 346.938.476,-(tiga ratus empat puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu empat ratus tujuh enam rupiah), dan Tunggakan Bagi Hasil Rp. 233.866.220,-(dua ratus tiga puluh tiga juta delapan ratus enam puluh enam ribu dua ratus dua puluh rupiah). dan dalam surat balasan tersebut tergugat I meminta kepada Penggugat untuk dapat melakukan pelunasan sesuai dengan nilai limit lelang saja yaitu Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) sebelum tanggal penetapan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah ditetapkan pada hari kamis, tanggal 17 September 2020 melalui tergugat II.

Halaman 16 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



6. Bahwa selanjutnya Penggugat secara sadar telah lalai melakukan kewajibannya terhadap Tergugat I, dan mengabaikan Surat Peringatan yang telah Tergugat I berikan.
7. Bahwa dalam Pasal 7 mengenai Akibat Cidera Janji pada Akad Pembiayaan yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I, yaitu sebagai berikut :

“Apabila Penggugat tidak memberikan tanggapan untuk memenuhi kewajiban dalam jangka waktu yang telah ditetapkan oleh Tergugat I, maka Tergugat I berhak melakukan tindakan-tindakan hukum untuk mengambil pembayaran kembali Akad Pembiayaan, bagi hasil, dan biaya lainnya serta kewajiban-kewajiban lain yang harus dipenuhi oleh Penggugat berdasarkan Akad Pembiayaan tersebut”

Maka dengan telah disampaikannya Surat Peringatan I hingga Surat Peringatan III kepada Penggugat tanpa pernah memberikan tanggapan atas surat-surat tersebut, maka Penggugat telah dengan sadar mengetahui bahwa Tergugat I akan melakukan tindakan-tindakan hukum untuk mengambil pembayaran kembali, termasuk namun tidak terbatas pada melakukan penjualan jaminan sebidang tanah (tanah kosong) dengan bukti kepemilikan SHM Nomor: 00454 atas nama Moh. Haidir P. Yusuf, ST melalui Tergugat II.
8. Bahwa fakta yang sesungguhnya adalah, Penggugat telah menerima 3 (tiga) kali Surat Peringatan dari Tergugat I sebagai akibat Penggugat telah lalai melakukan kewajibannya kepada Tergugat I yang mana tertuang dalam Surat Peringatan I Nomor: S-087/PNMVS-MKS/SR/III/2020 tanggal 03 Maret 2020, Surat Peringatan II Nomor: S-101/PNMVS-MKS/SR/III/2020 tanggal 17 Maret 2020 dan Surat Peringatan III Nomor : S-131/PNMVS-MKS/SR/IV/2020 tanggal 02 April 2020 dimana surat-surat peringatan ketiga tersebut diterima oleh debitur sendiri;.
9. Dari uraian di atas, jelas terbukti bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuat bersama Tergugat I sebagaimana yang dituangkan dalam Nomor 029/PNMVS-MKS/AKAD/IX/2014 tertanggal 18 September 2014. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya “*Hukum Perjanjian*”, PT Intermasa, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

Halaman 17 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI

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)



“Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji.....”.

Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “UU HT”), ditegaskan bahwa:

”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 tersebut.”

10. Bahwa isi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tersebut, sangat jelas menyatakan bahwa apabila Penggugat telah Wanprestasi, maka Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut.

11. Bahwa dasar dari melakukan lelang dimuka umum adalah Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan pada Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan sebagai berikut :

“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”.

Sedangkan akad pembiayaan/perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I yang merupakan dasar terjadinya Hak Tanggungan, sedangkan pemberian Hak Tanggungan itu sendiri merupakan perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian tambahan yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Adapun dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah yaitu :

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak

Halaman 18 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”

12. Bahwa dasar Tergugat I melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang mengatur:
 - Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
 - 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.
13. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 Tanggal 21 Januari 2009 memutuskan bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan. Adapun dalam perkara *a quo*, lelang yang didaftarkan oleh Tergugat I melalui Tergugat II berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 04047/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari, maka tidak dapat dilakukan pembatalan lelang atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00454, luas 633 M2 atas nama Moh. Haidir P. Yusuf, ST. Bahwa berdasarkan yurisprudensi itu pula, pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi. Karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.
14. Bahwa selanjutnya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 Tanggal 21 Januari 2009 menyatakan :

“Jika dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang”.

Halaman 19 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



15. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan pelelangan umum atas aset jaminan hak tanggungan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00454 dilatarbelakangi oleh perbuatan cidera janji/wanprestasi Penggugat atas kewajiban pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Akad Pembiayaan, dan pelaksanaan pelelangan tersebut demi hukum telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Akad Pembiayaan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya pelelangan aset jaminan hak tanggungan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00454 tersebut demi hukum sah dan berlaku mengikat terhadap Penggugat.
16. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian pada butir-butir sebelumnya, terang dan jelas dalam perkara *a quo*, Penggugat bukan merupakan pihak yang beritikad baik pada perkara *a quo* karena Penggugat adalah pihak yang telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I, sebagaimana diatur pada Pasal 6 Akad Nomor 029/PNMVS-MKS/AKAD/IX/2014 tertanggal 18 September 2014 antara Tergugat I dengan Penggugat.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa penggugat telah wanprestasi dan terkait prosedur pelelangan aset jaminan hak tanggungan shm nomor : 00454 telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit/akad pembiayaan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. maka sudah sepatutnya yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)

C. UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIDALILKAN KEPADA TERGUGAT I SAMA SEKALI TIDAK TERPENUHI.

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada Posita No. 9, 11 dan 12 Gugatan dalam perkara *a quo*, yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan-alasan sebagaimana yang akan Tergugat I uraikan pada butir-butir selanjutnya.
2. Bahwa untuk memperjelas perihal Tergugat I tidak melakukan suatu perbuatan melawan hukum, Tergugat I akan menguraikan perihal

Halaman 20 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



suatu perbuatan dapat disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum, apabila perbuatan tersebut telah dapat memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Unsur adanya suatu perbuatan:
Perihal perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I berupa melakukan lelang eksekusi terhadap obyek jaminan dalam Akad Pembiayaan Nomor 029/PNMVS-MKS/AKAD/IX/2014 tertanggal 18 September 2014, merupakan pelaksanaan hak dari Tergugat I, yang dilakukan sebagai akibat dari Penggugat telah wanprestasi terhadap Tergugat I, sebagaimana diatur pada Pasal 6 serta Pasal 14 ayat (2) dan (3) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.
- b. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum:
Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I yaitu melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 00454 atas nama Moh. Haidir P. Yusuf, ST, seluas 633 m2 yang terletak di Desa/Kel : Bonggoeya, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Bahkan sebaliknya tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku: telah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 jo Pasal 14 ayat (2) dan (3) serta Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.
Bahwa tidak ada unsur kesalahan dalam tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I karena tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I berupa melakukan lelang eksekusi terhadap obyek jaminan dalam Akad Pembiayaan Nomor 029/PNMVS-MKS/AKAD/IX/2014 tertanggal 18 September 2014 tersebut, telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang telah Tergugat I tegaskan pada butir-butir sebelumnya.
- d. Unsur adanya kerugian bagi korban
 - 1) Bahwa menurut Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, hal. 140, persyaratan ganti rugi menurut KUH Perdata, khususnya ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

Halaman 21 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



Saat Terjadinya Kerugian Suatu ganti rugi hanya dapat diberikan terhadap kerugian sebagai berikut:

- Kerugian yang telah benar-benar dideritanya
 - Kerugian karena kehilangan keuntungan atau pendapatan yang sedianya dapat dinikmati oleh korban".
- 2) Bahwa dari penjelasan Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. tersebut, untuk menentukan ganti rugi, Penggugat terlebih dahulu harus menentukan apa hubungan antara kerugian yang dialami oleh Penggugat dengan perkara *a quo* dan kapan Penggugat telah benar-benar menderita kerugian, sedangkan dalam Gugatan *a quo* Penggugat sendiri masih tidak dapat menentukan apa korelasi antara kerugian yang diderita oleh Penggugat dengan perkara *a quo*.
- e. Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian:
- 1) Bahwa hubungan sebab akibat merupakan faktor yang mengkaitkan antara kerugian Penggugat dengan perbuatan Tergugat I. Sebagaimana yang telah Tergugat I uraikan pada butir (a) di atas mengenai unsur adanya suatu perbuatan, yang mana pada uraian tersebut Tergugat I menegaskan perbuatan Tergugat I tersebut telah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 serta Pasal 14 ayat (2) dan (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU HT.
 - 2) Bahwa sebagai akibat tidak jelasnya dan tidak dapat dibuktikannya hubungan antara kerugian yang dialami oleh Penggugat dengan perkara *a quo* hanya berdasarkan asumsi dan taksiran belaka, maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak memenuhi unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Bahwa berdasarkan uraian di atas bahwa dengan tidak terpenuhinya seluruh unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pada pasal 1365 kuh perdata terhadap tergugat i, maka tergugat i mohon kepada majelis hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan penggugat.

Halaman 22 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



Selanjutnya Tergugat I memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar memutus Perkara Nomor 103/Pdt.G/2020/PN.Kdi dengan amar sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit Nomor 029/PNMVS-MKS/AKAD/IX/2014 tanggal 18 September 2014;
3. Menyatakan Penggugat Wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor 029/PNMVS-MKS/AKAD/IX/2014 tanggal 18 September 2014;
4. Menyatakan sah dan mengikat sehubungan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 289/75/2020 tanggal 17 September 2020 oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang muncul dalam perkara ini;

ATAU

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

Jawaban Tergugat II

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan Penggugat dalam Gugatannya, kami Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat di dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan proses pelaksanaan lelang tersebut yang dilakukan atas dasar permintaan dari Kepala Perwakilan PT PNM Ventura Syariah Kantor Perwakilan Makassar, sesuai Permohonan Lelang Jaminan Melalui Internet (e-auction) Nomor: S-276/PNMVS-MKS/SR/VII/2020 tanggal 29 Juli 2020, dalam hal ini berdasarkan Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi Hasil) Nomor 029/PNMVS-MKS/AKAD/IX/2014 tanggal 18 September 2014, Sertifikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor: 04047/2014 tanggal 24 Desember 2014 dengan

Halaman 23 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 862/2014 tanggal 18 September 2014;
3. Bahwa terhadap permintaan pelelangan yang dimohonkan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
 - a. SHM Nomor: 00454/Bonggoeya, seluas 633 m2 atas nama Moh. Haidir P. Yusuf, ST/Penggugat;
 - b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendari Nomor: 989/SKPT/2020 tanggal 11 September 2020;
 - c. Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan/Permohonan Lelang Jaminan Melalui Internet (e-auction) Nomor: S-276/PNMVS-MKS/SR/VII/2020 tanggal 29 Juli 2020;
 - d. Surat Peringatan I Nomor: S-087/PNMVS-MKS/SR/III/2020 tanggal 03 Maret 2020;
 - e. Surat Peringatan II Nomor: S-101/PNMVS-MKS/SR/III/2020 tanggal 17 Maret 2020;
 - f. Surat peringatan III Nomor: S-131/PNMVS-MKS/SR/IV/2020 tanggal 02 April 2020.
 4. Bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat II pada pokoknya dilakukan guna memenuhi bunyi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 862/2014 tanggal 18 September 2014 yang berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. "Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut berfungsi guna menjamin hutang-piutang antara Pihak pertama-Debitor (Pemberi Hak Tanggungan) dengan Pihak Kedua-Kreditor (Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama)".
 5. Bahwa berdasarkan Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa "Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan Irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan Eksekutorial pada sertifikat hak Tanggungan sehingga apabila debitor cidera janji, harus siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan Peraturan Hukum Acara Perdata".
 6. Bahwa berdasarkan hal tersebut dan setelah Tergugat I melakukan pengurusan terhadap piutang tersebut, maka Tergugat I kemudian meminta untuk dilakukan lelang oleh Tergugat II yang tidak lain guna memenuhi

Halaman 24 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bunyi klausula Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 862/2014 tanggal 18 September 2014 yang berbunyi : “Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, kreditor 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.
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan.
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.
 - d. Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan.
 - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor.
 - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditor perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
7. Bahwa guna memenuhi asas publisitas, terhadap rencana pelelangan atas obyek sengketa telah diumumkan oleh Tergugat I melalui Pengumuman Tempel/Selebaran pada tanggal 19 Agustus 2020 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Rakyat Sultra yang terbit pada hari Kamis tanggal 3 September 2020 sebagai pengumuman lelang kedua.
8. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang Tergugat I telah memberitahukan pada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan lelang Nomor: S-313/PNMVS-MKS/SR/VIII/2020 tanggal 18 Agustus 2020.
9. Bahwa oleh karena semua persyaratan pelelangan telah dipenuhi, maka selanjutnya Tergugat II melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa *a quo* dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor: 289/75/2020 tanggal 17 September 2020. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 (tiga belas) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang 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 25 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



10. Bahwa oleh karena pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan ketentuan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum.
11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka pelelangan yang diperantarai oleh Tergugat II telah sesuai Peraturan Lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1908 Jo. Tahun 1940 No.56, sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah, sehingga sah menurut Undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa: "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan" dan ini juga sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 100 angka 21 yang menyebutkan bahwa "Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan". Jadi dengan demikian lelang yang diperantarai oleh Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.
12. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam gugatannya halaman 3 (tiga) angka 12 (dua belas) dan petitum gugatannya halaman 4 (empat) angka 4 (empat) yang pada pokoknya Penggugat menganggap perbuatan Tergugat II yang telah melelang atas tanah dan bangunan milik Penggugat adalah perbuatan tidak sah dan melawan hukum.
13. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum sama sekali karena tidak ada suatu bukti apapun yang diajukan oleh Penggugat untuk mendukung dalil bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
14. Bahwa terkait dengan perbuatan melawan hukum yang menurut Penggugat dilakukan Tergugat II, berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dengan tegas menyatakan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena

Halaman 26 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut". Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, jelas bahwa suatu perbuatan dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- c. Harus ada kesalahan;
- d. Harus ada kerugian yang diderita;
- e. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut di atas bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

15. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 2 s.d. 14 Jawaban di atas, sudah jelas dan terang bahwa tidak terdapat fakta hukum yang menunjukkan bahwa Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang sehingga lelang harus dinyatakan tidak sah secara hukum, sebagaimana dalil Penggugat. Dalam hal ini, Tergugat II melaksanakan penjualan lelang terhadap objek sengketa atas permohonan Tergugat I, adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan tentang Lelang. Dengan demikian, pelaksanaan lelang tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum karena dilaksanakan dan dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta tidak dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan tidak menerima gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berharga Pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh TERGUGAT II sesuai Risalah Lelang Nomor: 289/75/2020 tanggal 17 September 2020;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul; Jikapun Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Halaman 27 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



Menimbang, bawa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Kendari telah menjatuhkan putusan tanggal 4 Maret 2021 Nomor 103/Pdt.G/2020/PN. Kdi yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sehubungan adanya perkara ini, yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 570.000,00 (lima ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Kdi tanggal 19 Maret 2020 yang dibuat oleh Drs. L. M. SUDISMAN, S.H.,M.H., Panitera Pengadilan Negeri Kendari yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding secara e-court terhadap putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 102/Pdt.G/2020/PN.Kdi. tanggal 4 Maret 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 12 April 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 10 Agustus 2021 ;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 14 April 2021 dan Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 15 April 2021 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Kendari telah memberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat dan Para Terbanding semula Para Penggugat untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang dan oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 04 Maret 2021 Perkara No.103/Pdt.G/2019/PN.Kdi. adalah sangat keliru dan

Halaman 28 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



tidak berdasar hukum dan telah mencederai hukum karena dalam pertimbangan Judex Pactie Pengadilan Negeri Kendari sangat tidak adil dan sangat berpihak kepada Para Tergugat/Para Terbanding dan tidak mempertimbangkan secara komperhensif bukti-bukti yang diajukan dan terungkap dalam persidangan;

2. Bahwa setelah membaca dan mendalami isi putusan dan pertimbangan-pertimbangan hukum judex factie pengadilan negeri kendari Penggugat/Pembanding menilai judex factie telah salah menyimpulkan isi gugatan Penggugat/Pembanding yang hanya menilai dari satu aspek saja yakni dari segi surat peringatan 1,2 dan 3 yang mana telah dibantah pula oleh saksi yang diajukan oleh Penggugat/ Pembangding;
3. Bahwa Gugatan Penggugat/Pembanding sangat jelas menyebutkan isi gugatan Penggugat/Pembanding maupun didalam replik Penggugat/ Pembanding sudah banyak menyebutkan dasar-dasar pelanggaran dalam pelelangan fasilitas kredit dari Tergugat I/Terbanding I yakni tidak adanya surat peringatan, pengingkaran tanggungjawab debitir dalam akad mudharabah dan instruksi pemerintah mengenai kredit macet;
4. bahwa hal tersebut merupakan perbuatan yang menjadikan terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum karena tidak mengikuti prosedur dalam pelelangan dan tahapan-tahapan sebelum dilakukan pelelangan fasilitas kredit oleh debitur yang mengakibatkan kerugian bagi kreditur dalam hal ini Penggugat/Pembanding adapun hal-hal tersebut akan dijelaskan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I/Terbanding I tidak menjalankan prinsip-prinsip akad mudharabah yang merupakan akad perikatan antara Penggugat dan Tergugat I dalam hal ini hak dan kewajiban para pihak yang mengikatkan dirinya dalam prinsip mudharabah tersebut harus dilaksanakan.

Sesuai dengan yang digariskan dalam pasal 1320 KUHPerdara adanya kesepakatan para pihak dalam berkontrak yang mana Penggugat/Pembanding pada saat melakukan kontak tersebut dengan Tergugat I memahami bahwa akad tersebut berdasarkan akad mudharabah atau bagi hasil.

Sedangkan pengertian mudharabah menurut Dewi Gemala dalam bukunya hukum perikatan islam di Indonesia adalah

Halaman 29 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



perjanjian dimana salah satu pihak menanamkan modal dan pihak lain memperdagangkannya dengan pengertian nanti akan berbagi atas laba keuntungan yang diperoleh dengan suatu resiko yang disepakati, dan semua kerugian yang diakibatkan oleh perdagangan ditanggung oleh pemodal.

Dalam perkara a quo Tergugat I/Terbanding I telah melanggar prinsip-prinsip mudharabah tersebut yang mana Penggugat dan Terguat I telah menyepakatinya pada awal perjanjian akad kredit ini dibuat oleh para pihak ataukah merupakan akal-akalan dari Tergugat I untuk memikat nasabah dengan prinsip hukum syariah akan tetapi pelaksanaannya tidak berdasarkan pada ketentuan hukum syariah islam tetapi menggunakan prinsip konvensional yang mana Tergugat I/Terbanding I tidak pernah memanggil ataupun menemui Pembanding untuk menanyakan ataupun mengetahui permasalahan keterlambatan atau macetnya pembayaran kredit oleh Pembanding akan tetapi yang dilakukan oleh Tergugat I hanya menagih serta memberikan ancaman bukan solusi yang membangun justru mempersulit keadaan kreditur/Pembanding. Olehnya itu patutlah dalil Tergugat I tersebut dikesampingkan menurut hukum;

2. Bahwa didalam surat keputusan direksi bank Indonesia pasal 4 kualitas kredit digolongkan menjadi 5 bagian kalsifikasi yakni :
 1. Kredit Lancar
 2. Kredit dalam Perhatian Khusus
 3. Kredit Kurang Lancar
 4. Kredit diragukan
 5. Kredit Macet.

Dan didalam penjelasan peraturan tersebut disebutkan tindakan penyelamatan dana oleh Kreditur dilakukan sejak kredit memerlukan perhatian khusus karena disana terjadi tunggakan selama 90 Hari atau lebih maka pihak Kreditur haruslah memanggil pihak Debitur untuk didengar permasalahan-permasalahan apa yang menjadi hambatan serta halangan-halangan melakukan pembayaran kredit untuk mencari solusi-solusi melalui upaya reconditioning, rescheduling dan restruturing agar kredit yang bermasalah dapat disehatkan sebagai upaya kreditur membantu debitur.

Dalam perkara aquo Tergugat I/Terbanding I tidak pernah

Halaman 30 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



melakukan upaya- upaya yang digariskan dalam aturan tersebut terlebih akad perjanjian antara penggugat dan tergugat I adalah akad Mudharabah atau bagihasil yang mana Tergugat I adalah kreditur atau pemberi modal usaha kepada Penggugat haruslah ikut serta dalam memberikan bantuan pemikiran dan pengawasan agar prinsip mudharabah ini berjalan dengan baik. Akan tetapi Tergugat I tidak melakukan hal-hal tersebut untuk melaksanakan prosedur-prosedur sebelum melakukan lelang dan tidak langsung melakukan pelelangan tersebut. Olehnya itu patutlah dalil Tergugat I dikesampingkan menurut Hukum;

3. Bahwa Standar Penilaian Indonesia atau SPI 336 sebagai dasar penilaian yang digunakan untuk tujuan lelang adalah Nilai Pasar sebagai prioritas utama dan kemudian Nilai Likuiditas sebagai opsi terburuk untuk menentukan nilai limit.

Akan tetapi dalam perkara Aquo Tergugat I didalam melakukan penilaian atas nilai lelang atas fasilitas kredit penggugat tidak memperhitungkan nilai pasar pada obyek tanah milik Penggugat. Perlu penggugat jelaskan duduk posisi tanah fasilitas kredit Penggugat yakni tanah kelas 1A yang harga jualnya kisaran Rp.1.000.000,- pemeeter persegi namum Tergugat melakukan lelang dengan harga yang tidak pantas dengan nilai Rp. 500.000 /Meter hal tersebut tidak sejalan dengan nafas perjanjian saling menguntungkan. Oleh karena itu Penggugat meyakini jika tergugat hanya mementingkan dirinya sendiri namun merugikan Penggugat. Olehnya itu dalil Tergugat I patutlah dikesampingkan menurut hukum;

4. Bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan terutama ;

Pasal 26 dijelaskan “selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 14, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan”.

Dan didalam penjelasan pasal 26 tersebut sangat jelas disebutkan sebagai berikut :

Pasal 26

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi

Halaman 31 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227).

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte Hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertipikat Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam Pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Dan juga dalam penjelasan umum angka 9 dijelaskan pula sebagai berikut :

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara

umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura). Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya

Halaman 32 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI

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)



Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas. Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan ketentuan tersebut baik itu diudalam pasal 9, 14 dan pasal 26 Undang-Undang Nomor : 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan sangat jelas menyebutkan perihal eksekusi hak tanggungan baik itu melalui perantaraan pemerintah dalam hal ini KPKNL ataupun melalui bawah tangan haruslah mengikuti pasal 224 H.I.R yakni harus mendapat izin dan dibawah pimpinan ketua pengadilan Negeri dalam perkara aquo pengadilan yang berwenang memberikan izin eksekusi adalah pengadilan negeri kendari.

Akan tetapi dalam perkara aquo tergugat I dalam melakukan eksekusi untuk dilakukan pelelangan tidak pernah mengajukan permohonan eksekusi atau tidak mendapat izin dari Pengadilan Negeri Kendari. Olehnya itu Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum;

5. Bahwa mengenai bukti T.1. 1– T.1.5 adalah bukti surat peringatan yang diberikan kepada penggugat/pembanding adalah palsu atau rekayasa oleh tergugat i semata untuk memuluskan upaya pelelangan yang dilakukan oleh tergugat II atas Fasilitas Kredit Milik Penggugat/ Pembanding dalam hal ini tanah sertifikat hak milik No. 00454 Tahun 2005 Kelurahan Bonggoeya. yang mana fakta hukumnya pembanding tidak pernah menerima surat peringatan dari terbanding I. yang lebih mencengangkan lagi

Halaman 33 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



di jawaban tergugat 1 menyebutkan permasalahan antara pbanding dengan terbanding 1 telah terjadi sejak tahun 2016 akan puncaknya pada tahun 2020 akan tetapi tergugat 1 baru memberikan surat peringatan 1, 2 pada tahun 2020 seharusnya dan menurut aturan sejak tergugat 1 merasa pbanding sejak 90 hari sudah tidak lancar memberikan pembayaran angsuran tergugat 1 sudah melayangkan surat peringatan 1 kepada pbanding. bukan nanti sudah akan dilakukan pelelangan barulah tergugat 1 menyampaikan surat peringatan 1, 2 dan 3.

Yang mana esensi surat peringatan tersebut adalah sebagai warning kepada pbanding agar segera mencari solusi –solusi untuk melaksanakan kewajibannya serta tergugat 1 pula bisa mengetahui apa permasalahan- permasalahan yang terjadi agar tercapai solusi-solusi penyelesaian bukan menjadi sarana pelengkap administrasi lelang semata.

Bahwa berdasarkan seluruh keberatan - keberan yang telah diuraikan oleh Pbanding tersebut diatas; Maka dengan ini Pbanding memohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, melalui Majelis Hakim yang mulia, kiranya berkenan memutuskan :

Mengadili

- Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dari Pbanding ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 103/Pdt.G/2020/PN.Kdi.

Dan mengadili Sendiri

I. DALAM PROVISI :

Memerintahkan para Tergugat untuk menghentikan proses lelang terhadap tanah milik Penggugat sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Incrash*);

II. DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kendari;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I, yang

Halaman 34 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



melakukan lelang terhadap tanah Penggugat adalah merupakan perbuatan tidak sah dan melawan hukum;

4. Menyatakan bahwa proses lelang yang dilakukan Tergugat II adalah tidak sah dan melawan hukum.
5. Menghukum Tergugat I untuk memulihkan status pembayaran fasilitas kredit milik Penggugat seperti semula atau menerima permohonan pelunasan yang dilakukan oleh Penggugat.
6. Menghukum para Tergugat untuk tidak melakukan tindakan apapun terhadap tanah milik Penggugat.
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun tergugat menyatakan banding atau kasasi (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

SUBSIDAIR

Dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari telah memberikan putusannya dalam perkara perdata Reg. No. 103/Pdt.G/2020/PN.Kdi. tanggal 17 September 2020 yang pada intinya “Menolak Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya”;
2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari sebelum menjatuhkan putusan hukumnya telah dengan sangat cermat dalam mempelajari teori atau dogma hukumnya, sehingga dalam mempertimbangkan perkara a quo Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan terlebih dahulu dengan cara menganalisa secara yuridis normatif sehingga didapat suatu formulasi yang tepat sebagai frame work dalam membuat suatu putusan yang benar dalam perkara Aquo. Sehingga didalam putusannya Majelis Hakim memberikan pertimbangan yang cukup matang dengan sangat jelas;
3. Bahwa Putusan itu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari sudah tepat dan benar dalam menerapkan Hukum dimana perbuatan para Tergugat/ Pemanding khususnya Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat

Halaman 35 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



II/Terbanding II, dalam melakukan prosedur pelelangan telah didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang ternyata berdasarkan fakta hukum terbukti bahwa Tergugat I/Terbanding I adalah Penjual yang berhak melakukan penjualan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang dipegangnya (bukti T1-4);

4. Bahwa dalil Penggugat/Pembanding didalam point 2 dan point 3.5 memori bandingnya Bahwa secara faktual dan fakta hukum dalam Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari Bahwa ternyata dalam perkembangannya Penggugat/Pembanding kemudian tidak dapat lagi memenuhi kewajibannya yakni melakukan pembayaran angsurannya ke pada Tergugat I/Terbanding I (wanprestasi) sebagaimana yang telah diperjanjikan kemudian oleh Tergugat I/Terbanding I. Tergugat I/Terbanding I telah beritikad baik dan bermaksud untuk melakukan upaya penyelamatan pembiayaan Penggugat/Pembanding dengan mencoba berkomunikasi dan bertemu dengan Penggugat/Pembanding agar dapat menyelesaikan dan melakukan pembayaran atas fasilitas pembiayaannya. Awal perjanjian pembiayaan antara penggugat/Pembanding dan tergugat I/Terbanding dibulan September tahun 2014, hingga masa waktu perjanjian yang telah disepakati berakhir di tahun 2018 dan kewajiban pembiayaan penggugat/Pembanding belum dapat diselesaikan. Penggugat/Pembanding tidak dapat menyelesaikan fasilitas pembiayaan yang telah disepakati selama 48 (empat puluh delapan) bulan atau 4 (empat) tahun. Setelah masa perjanjian telah berakhir tergugat I tetap memberikan kesempatan kepada pihak Penggugat/Pembanding untuk dapat segera melunasi pembiayaannya hingga Tergugat I/Terbanding I menerbitkan Surat Peringatan kepada penggugat/ Pembanding;
 - a. Bahwa Tergugat I/Terbanding I telah menyerahkan surat peringatan kepada Penggugat/ Pembanding berupa Surat Peringatan I Nomor: S-087/PNMVS-MKS/SR/III/2020 tanggal 03 Maret 2020, Surat Peringatan II Nomor: S-101/PNMVS-MKS/SR/III/2020 tanggal 17 Maret 2020 dan Surat Peringatan III Nomor : S-131/PNMVS-MKS/SR/IV/2020 tanggal 02 April 2020 yang mana atas ketiga surat tersebut diterima oleh debitur yang merupakan Penggugat/Pembanding sendiri, namun Penggugat/Pembanding tidak pernah memberikan tanggapan maupun upaya pelunasan pembiayaan penggugat/Pembanding.

Halaman 36 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



b. Bahwa dengan tindakan tidak kooperatif yang dilakukan oleh Penggugat/Pembanding yang tidak dapat memenuhi kewajiban kepada pihak Tergugat I/Terbanding I, hingga Tergugat I/Terbanding I mendaftarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00454 atas nama Moh. Haidir P. Yusuf, ST, seluas 633 m² yang terletak di Desa/Kel : Bonggoeya, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Kendari untuk dilakukan lelang Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menyatakan sebagai berikut :

“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”..

c. Bahwa di persidangan Penggugat/Pembanding telah 5 (lima) kali diberikan kesempatan untuk menghadirkan Saksi sejak tanggal 07 Januari 2021, 14 Januari 2021, 21 Januari 2021, 28 Januari 2021 dan tanggal 04 Februari 2021.

d. Bahwa sebagai syarat materil alat bukti saksi Penggugat/Pembanding adalah merupakan keterangan yang seharusnya bersumber dari penglihatan dan pendengaran sendiri, serta apa yang dialami saksi, pendapat kesimpulan saksi bukan merupakan kesaksian (vide pasal 171 HIR/308 RBG). Batas minimal alat bukti saksi sekurang-kurangnya dua orang saksi karena kalau satu orang saksi bukan merupakan saksi. Hal ini sesuai dengan asas *unnus testis nullus testis* (vide pasal 169 HIR/306 RBG). Bahwa untuk saksi penggugat/Pembanding tidak memiliki landasan pengetahuan dan tanpa melihat dan mengalami sendiri peristiwa hukum yang terjadi dan hanya dapat menghadirkan 1 (satu) orang saksi saja.

Bahwa Kualifikasi keterangan saksi baru dapat diterima sebagai alat bukti apabila saksi menerangkan perihal yang dilihat, didengar, dialami (vide pasal 171 ayat (1),(2) HIR/ 308 RBG). Keterangan saksi yang tidak memenuhi kaidah dalam HIR/RBG tersebut bukan merupakan alat bukti (*testimonium de auditu* keterangan seorang saksi mengenai suatu fakta atau kejadian, bersumber dari kata orang lain). Namun kesaksian *de auditu* dapat dipakai untuk mendukung alat bukti saksi

Halaman 37 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



batas minimal. Ketika memberikan keterangan kesaksian seorang saksi dilarang membuat sebuah kesimpulan, mengemukakan pendapat, memperkirakan sendiri, apabila hal tersebut terjadi dalam sebuah kesaksian maka keterangannya harus dikesampingkan (vide pasal 171 ayat (2) HIR/ pasal 308 ayat (2) RBG).

Bahwa untuk saksi penggugat/Pembanding sama sekali tidak mengetahui peristiwa hukum dalam perjanjian kredit yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I baik dari pemberian surat peringatan, isi perjanjian kredit serta bentuk objek jaminan dan sertifikat Penggugat yang menjadi agunan di PT. PMN Ventura Syariah Kantor Perwakilan Makassar;

5. Bahwa Tergugat I/Terbanding I menolak dengan tegas dalil Pembanding didalam memori bandingnya Point 3.1 Halaman 3, oleh karena :

a. Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi Hasil) Nomor 029/PNMVS-MKS/AKAD/IX/2014 tertanggal 18 September 2014 yang dibuat antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Terbanding I telah sesuai sebagaimana telah diatur Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) :

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu pokok persoalan tertentu;
- Suatu sebab yang tidak terlarang.

Sehingga Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Terbanding I terikat dan wajib mematuhi Akad a quo, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1233 KUH Perdata:

“Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”

Begitu juga diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata :

“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”.

Bahwa sehubungan hal tersebut diatas dapat dijelaskan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. (*asas pacta sunt servanda*).

Halaman 38 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



b. Bahwa dalam Pasal 6 mengenai TINDAKAN YANG DAPAT DILAKUKAN TERHADAP PERBUATAN CIDERA JANJI pada Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi Hasil) Nomor 029/PNMVS-MKS/AKAD/IX/2014 tertanggal 18 September 2014 yang telah disepakati, dijelaskan bahwa :

Dalam hal terjadi salah satu atau seluruh keadaan di bawah ini:

- 6.1. PPU menggunakan Pembiayaan tidak sesuai dengan tujuan sebagaimana ditetapkan dalam SP3.
- 6.2. PPU tidak memenuhi ketentuan dalam Akad ini dan atau SP3.
- 6.3. PPU dinyatakan bubar, berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham dan atau ketentuan lain yang berlaku.
- 6.4. PPU meminta penundaan pembayaran, baik pembiayaan maupun bagi hasil untuk PNM VS, tanpa adanya pembuktian sebagaimana dimaksud pada pasal 3 ayat 7.
- 6.5. PPU meminta keputusan Pengadilan untuk menyatakan PPU pailit atau dalam keadaan tidak mampu membayar kewajibannya.
- 6.6. Jika sebahagian atau keseluruhan harta kekayaan PPU disita oleh badan peradilan.
- 6.7. Dokumen-dokumen atau ijin-ijin yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang kepada PPU untuk melakukan kegiatan usahanya dan atau untuk menandatangani Akad ini ternyata adalah palsu, tidak sesuai atau telah habis masa berlakunya dan tidak diperpanjang oleh PPU.
- 6.8. pernyataan dan jaminan yang dibuat oleh PPU dalam Akad ini adalah tidak benar baik sebagian maupun seluruhnya
- 6.9. Jika PPU melanggar dan/atau menyimpangi atau melanggar prinsip-prinsip syariah
- 6.10. Jika PPU melakukan pengalihan usahanya dengan cara apapun termasuk penggabungan, konsolidasi, ataupun akuisisi dengan pihak lain, tanpa ijin tertulis dari PNM VS.
- 6.11. Jika PPU lalai dalam memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain, yang memberikan dampak tidak terpenuhinya kewajiban PPU kepada PNM VS.

PNM VS berhak memutuskan Akad ini dan PPU wajib untuk seketika dan sekaligus memenuhi kewajiban-kewajibannya baik pembayaran kembali Fasilitas Pembiayaan dan bagi hasil pendapatan porsi PNM VS yang

Halaman 39 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI

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)



belum diperhitungkan, maupun kewajiban keuangan PPU lainnya kepada PNM VS tanpa perlu adanya keputusan pengadilan untuk itu.

Bahwa dalam Pasal 7 mengenai Akibat Cidera Janji pada Akad Pembiayaan yang telah disepakati antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Terbanding I, yaitu sebagai berikut :

“Apabila Penggugat tidak memberikan tanggapan untuk memenuhi kewajiban dalam jangka waktu yang telah ditetapkan oleh Tergugat I/Terbanding I, maka Tergugat I/Terbanding I berhak melakukan tindakan-tindakan hukum untuk mengambil pembayaran kembali Akad Pembiayaan, bagi hasil, dan biaya lainnya serta kewajiban-kewajiban lain yang harus dipenuhi oleh Penggugat berdasarkan Akad Pembiayaan tersebut”

Maka dengan telah disampaikannya Surat Peringatan I hingga Surat Peringatan III kepada Penggugat/Pembanding tanpa pernah memberikan tanggapan atas surat-surat tersebut, maka Penggugat/Pembanding telah dengan sadar mengetahui bahwa Tergugat I/Terbanding I akan melakukan tindakan-tindakan hukum untuk mengambil pembayaran kembali, termasuk namun tidak terbatas pada melakukan penjualan jaminan sebidang tanah (tanah kosong) dengan bukti kepemilikan SHM Nomor: 00454 atas nama Moh. Haidir P. Yusuf, ST melalui Tergugat II.

- c. Bahwa akad pembiayaan/perjanjian kredit antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding I yang merupakan dasar terjadinya Hak Tanggungan, sedangkan pemberian Hak Tanggungan itu sendiri merupakan perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian tambahan yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Adapun dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah yaitu :

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

BAHWA PERJANJIAN KREDIT ANTARA TERBANDING I DAN PEMBANDING MERUPAKAN PERJANJIAN UTANG-PIUTANG YANG TELAH DIBUAT SESUAI DENGAN SYARAT-SYARAT SAHNYA SUATU PERJANJIAN SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 1320

Halaman 40 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



KUHPERDATA, MAKA PERJANJIAN KREDIT ATAU AKAD PEMBIAYAAN ANTARA TERBANDING I DAN PEMBANDING ADALAH SAH DAN MEMILIKI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT

6. Bahwa Tergugat I/Terbanding I, sebelum melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan milik Penggugat dimana setelah masa perjanjian kredit pembiayaan Pembanding telah berakhir Tergugat I/Terbanding I tetap memberikan kesempatan kepada pihak Penggugat dan telah beberapa kali menemui Penggugat untuk membicarakan penyelesaian kewajiban pembiayaan Penggugat untuk segera melunasi pembiayaannya hingga Tergugat I/Terbanding I menerbitkan Surat Peringatan kepada penggugat.

Bahwa Tergugat I/Terbanding I telah menyerahkan surat peringatan kepada Penggugat/Pembanding berupa Surat Peringatan I Nomor: S-087/PNMVS-MKS/SR/III/2020 tanggal 03 Maret 2020, Surat Peringatan II Nomor: S-101/PNMVS-MKS/SR/III/2020 tanggal 17 Maret 2020 dan Surat Peringatan III Nomor : S-131/PNMVS-MKS/SR/IV/2020 tanggal 02 April 2020 yang mana atas ketiga surat tersebut diterima oleh debitur yang merupakan Penggugat/Pembanding sendiri, namun Penggugat/Pembanding tidak pernah memberikan tanggapan maupun upaya pelunasan kewajiban pembiayaan penggugat. Olehnya itu tidak benar jika Tergugat I/Terbanding I tidak menerapkan prinsip-prinsip syariah;

7. Bahwa dalil Penggugat/Pembanding didalam point 3.3 halaman 4 memori bandingnya sangat tidak berdasar dan mengada-ada, oleh karena berdasarkan Laporan Hasil Penilaian Agunan tanggal 06 Mei 2020, sangat jelas dan terang bahwa Harga Nilai Pasar (batas atas) objek jaminan Penggugat yang berupa tanah kosong dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00454 adalah sebesar Rp. 443.100.000,-(empat ratus empat puluh tiga juta seratus ribu rupiah), dan untuk Nilai Likuidasi (batas bawah) Rp.221.550.000,-(dua ratus dua puluh satu juta lima ratus lima puluh ribu rupiah)

Tergugat I/Terbanding I telah menetapkan Nilai Limit sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berdasarkan Nilai Pasar sebagai prioritas Pertama (batas atas) dan Nilai Likuidasi sebagai alternatif terakhir (batas bawah). Tergugat I juga memperhitungkan Nilai Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan piutang debitur, dimana jumlah besaran Hak Tanggungan tersebut Rp.468.000.000,-(empat ratus enam puluh delapan juta rupiah).

Halaman 41 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



8. Bahwa Tergugat I/Terbanding I tidak sependapat dengan dalil Penggugat/Pembanding dalam Point 4 halaman 5 memori bandingnya, oleh karena Penggugat/Pembanding telah keliru memahami dalam penerapan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah. Tergugat I dalam melakukan Eksekusi Lelang Objek Hak Tanggungan telah sesuai dan mengikuti prosedur dalam aturan perundang-undangan yang telah ditetapkan.

Bahwa Penggugat/Pembanding telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuat bersama Tergugat I/Terbanding I sebagaimana yang dituangkan dalam Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi Hasil) Nomor 029/PNMVS-MKS/AKAD/IX/2014 tertanggal 18 September 2014. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya "*Hukum Perjanjian*", PT Intermasa, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau "lalai" atau ingkar janji.....".

9. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai "UU HT"), ditegaskan bahwa:
"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."
10. Bahwa isi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tersebut, sangat jelas menyatakan bahwa apabila Penggugat/Pembanding telah Wanprestasi, maka Tergugat I/Terbanding I selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut.
11. Bahwa dasar dari melakukan lelang dimuka umum adalah Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan pada Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah



Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan sebagai berikut :

“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”.
Sedangkan akad pembiayaan/perjanjian kredit antara Penggugat/ Pemanding dengan Tergugat I/ Terbanding I yang merupakan dasar terjadinya Hak Tanggungan, sedangkan pemberian Hak Tanggungan itu sendiri merupakan perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian tambahan yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Adapun dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah yaitu :

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”

12. Bahwa dasar Tergugat I/ Terbanding I melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang mengatur:
 - Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
 - 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.
13. Tergugat II/ Terbanding II telah melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur :

Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan;

 - hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.



- Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
14. Bahwa isi ketentuan Pasal 29 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tersebut, sangat jelas mengatur :
- “Dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi”.
15. Bahwa berdasarkan poin 9 di atas dan dengan telah dijalankannya proses pelelangan sebagaimana diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Tergugat I/Terbanding I telah menjalankan ketentuan serta perundang-undangan yang berlaku dalam melakukan penjualan jaminan melalui Tergugat II/Terbanding II.
16. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 Tanggal 21 Januari 2009 memutuskan bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan. Adapun dalam perkara *a quo*, lelang yang didaftarkan oleh Tergugat I/Terbanding I melalui Tergugat II/Terbanding II berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 04047/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari, maka tidak dapat dilakukan pembatalan lelang atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00454, atas nama Moh. Haidir P. Yusuf, ST. Bahwa berdasarkan yurisprudensi itu pula, pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi. Karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.
17. Bahwa selanjutnya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 Tanggal 21 Januari 2009 menyatakan :

Halaman 44 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



“Jika dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang”.

18. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka terbukti demi hukum dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan pelelangan umum atas aset jaminan hak tanggungan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00454 dilatarbelakangi oleh perbuatan cidera janji/wanprestasi Penggugat/ Pemanding atas kewajiban pembayaran hutang Penggugat/ Pemanding kepada Tergugat I/Terbanding I berdasarkan Akad Pembiayaan, dan pelaksanaan pelelangan tersebut demi hukum telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Akad Pembiayaan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya pelelangan aset jaminan hak tanggungan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00454 tersebut demi hukum **sah** dan berlaku **mengikat** terhadap Penggugat.
19. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian pada butir-butir sebelumnya, terang dan jelas dalam perkara *a quo*, Penggugat/Pemanding bukan merupakan pihak yang beritikad baik pada perkara *a quo* karena Penggugat/Pemanding adalah pihak yang telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I/Terbanding I, sebagaimana diatur pada Pasal 6 Akad Nomor 029/PNMVS-MKS/AKAD/IX/2014 tertanggal 18 September 2014 antara Tergugat I/Terbanding I dengan Penggugat/Pemanding. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa penggugat/pemanding telah wanprestasi dan terkait prosedur pelelangan aset jaminan hak tanggungan sertifikat hak milik (shm) nomor: 00454 telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit/akad pembiayaan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. maka sudah sepatutnya yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan penggugat/pemanding harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Selanjutnya berdasarkan dasar dan alasan-alasan hukum Kontra Memori banding Terbanding I sebagaimana tersebut diatas, memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kendari Yang Terhormat agar memutus Perkara dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 45 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



6. Menolak Permohonan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Permohonan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
7. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 103/Pdt.G/2020/PN.Kdi. tanggal 17 September 2020;
8. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit Nomor 029/PNMVS-MKS/AKAD/IX/2014 tanggal 18 September 2014;
9. Menyatakan Penggugat/Pembanding Wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor 029/PNMVS-MKS/AKAD/IX/2014 tanggal 18 September 2014;
10. Menyatakan sah dan mengikat sehubungan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 289/75/2020 tanggal 17 September 2020 oleh Tergugat I/Terbanding I melalui perantaraan Tergugat II/Terbanding II;
11. Menghukum Pembanding untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
12. Mohon Putusan yang seadil-adilnya;
ATAU

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

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding II/Tergugat II telah menerima pemberitahuan dan penyerahan Memori Banding Nomor: 103/Pdt.G/2020/PN.Kdi dari Aplikasi E Court Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 14 April 2021. Oleh karena itu, Kontra Memori Banding yang diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang dan untuk itu mohon agar dapat diterima (vide Pasal 47 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004);
2. Bahwa Terbanding II/Tergugat II dengan tegas menyatakan menolak seluruh keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding/Penggugat dalam Memori bandingnya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa Terbanding II/Tergugat II sangat sependapat terhadap seluruh diktum Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Kdi tanggal 04 Maret 2021 yang telah tepat dan benar Menolak gugatan dari Penggugat Muhammad Haidir Purnama, ST tersebut. Sehingga demi

Halaman 46 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



penegakan hukum dan menjunjung tinggi keadilan, Terbanding II/Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang memeriksa perkaraa *quo* untuk menerima dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kendari tersebut;

4. Bahwa semua alasan-alasan yang dikemukakan oleh Pembanding/Penggugat sebagaimana tersebut dalam Memori banding bukanlah merupakan alasan-alasan yang dapat dipertimbangkan di tingkat banding, karena merupakan penilaian bukti/fakta yang telah dipertimbangkan dengan benar di tingkat Pengadilan Negeri;
5. Bahwa Dalam Halaman 5 (lima) Angka 4 (empat) Memori Banding pada Point Jawaban dan Alasan/Keberatan Pembanding yang pada Intinya menyatakan bahwa tindakan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II yang melakukan pelelangan Hak Tanggungan obyek jaminan kredit Muhammad Haidir Purnama, ST tanpa izin dari Pengadilan Negeri setempat adalah melanggar hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum.

Bahwa sudah jelas dan terang Pada Putusan Pengadilan Negeri Kendari dimaksud, Bahwa tidak terdapat fakta hukum yang menunjukkan bahwa Terbanding II / Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang sehingga Terbanding II / Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini, Terbanding II / Tergugat II melaksanakan penjualan lelang terhadap objek sengketa atas permohonan Terbanding I/Tergugat I sesuai Dokumen-dokumen yang diwajibkan dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang mana mengacu pada Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996, Pihak Kreditur berhak menjual Objek jaminan Debitur tanpa izin Pengadilan Negeri setempat dan sesuai juga Peraturan Menteri Keuangan Nomor Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang terkait Permohonan eksekusi Lelang Hak Tanggungan tidak perlu mendapat izin dari Pengadilan Negeri setempat, Pihak Kreditur bisa langsung bermohon lelang eksekusi Hak tanggungan ke KPKNL dan juga KPKNL adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan tentang Lelang. Dengan demikian, pelaksanaan lelang tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum karena dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta tidak dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 47 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



6. Bahwa oleh karena itu, Terbanding II/Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara untuk mempertahankan seluruh diktum/putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 103/Pdt.G/2020/PN Kdi tanggal 04 Maret 2021, serta menolak keberatan-keberatan Pemanding/ Penggugat dalam Memori bandingnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terbanding II/Tergugat II memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menyatakan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding II/Tergugat II dapat diterima untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding/Penggugat atau setidaknya menyatakan permohonan Banding *a quo* tidak dapat diterima (*nietonvankelijkverklaard*);
3. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 103/Pdt.G/2020/PN Kdi tanggal 04 Maret 2021.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*exaequoet bono*);

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Kdi, turunan resmiputusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Kdi tanggal 4 Maret 2021 dan setelah pula membaca dan memperhatikan Memori Banding serta Kontra Memori Banding, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menolak eksepsi Tergugat I dengan pertimbangan pada pokoknya sebagai berikut :

Menimbang bahwa dalam Jawaban Tergugat I yang mendalilkan bahwa Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* terkait dengan kewenangan absolute pengadilan, karena dasar perikatan antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah salah satu Akad Pembiayaan Syariah, yaitu Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi Hasil). dan Tergugat I adalah Lembaga Keuangan yang kegiatannya menyalurkan pembiayaan modal usaha dengan prinsip syariah, sehingga berdasarkan Undang—Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama Jo. Peraturan Mahkamah Agung

Halaman 48 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah Jo.Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Jo. Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 mengenai Judicial Review Pengujian Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah terhadap Undang-Undang Dasar 1945, Pengadilan yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo adalah Pengadilan yang berada di Lingkungan Peradilan Agama;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 14 Tahun 2016 tentang TATA CARA PENYELESAIAN PERKARA EKONOMI SYARIAH.Dimana dalam Pasal 1 Perma 14 tahun 2016 dinyatakan sebagai berikut :

1. Ekonomi Syariah adalah usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang perorang, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut prinsip syariah.
2. Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan ekonomi syariah berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.
3. Akad Ekonomi Syariah adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih atas dasar sukarela yang menimbulkan hak dan kewajiban berdasarkan prinsip syariah.
4. Perkara Ekonomi Syariah adalah perkara di bidang ekonomi syariah meliputi bank syariah, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, obligasi syariah, surat berharga berjangka syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, penggadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah, bisnis syariah, termasuk wakaf, zakat, infaq, dan shadaqah yang bersifat komersial, baik yang bersifat kontensius maupun volunteer;

Menimbang, bahwa Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 55 ayat (1) yang berbunyi "Penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama". Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 yang berbunyi "Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat(1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad". Sedangkan Pasal 55 ayat (3)

Halaman 49 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



berbunyi "Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah".

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 mengenai Judicial Review Pengujian Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah terhadap Undang-Undang Dasar 1945 dimana dalam amar putusannya dimana Pasal 55 ayat (2) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 adalah bertentangan dengan Undang-undang dasar 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim bahwa dalam gugatan Penggugat yang menjadi perkara pokoknya adalah mengenai perikatan antara Penggugat dan Tergugat I dimana Penggugat ada mengagunkan sertifikat hak milik Nomor 00454 Kel. Bonggoea tahun 2005 seluas 633 m² atas nama pemegang hak Moh Haidir P Yusuf, ST., sedangkan menurut Tergugat I oleh karena antara Penggugat dengan Tergugat adalah salah satu Akad Pembiayaan Syariah, yaitu Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi Hasil), dan Tergugat I adalah Lembaga Keuangan yang kegiatannya menyalurkan pembiayaan modal usaha dengan prinsip syariah, sehingga berdasarkan Undang—Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama Jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah Jo. Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Jo. Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 mengenai Judicial Review Pengujian Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah terhadap Undang-Undang Dasar 1945, Pengadilan yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo adalah Pengadilan yang berada di Lingkungan Peradilan Agama;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim belum bisa dikatakan bahwa perikatan antara Penggugat dan Tergugat I adalah kewenangan dari Pengadilan Agama, walaupun dalam jawaban Tergugat I mendalilkan antara Penggugat dan Tergugat I melakukan perikatan berdasarkan prinsip Syariah ;

Halaman 50 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut majelis hakim belum melihat apakah benar perikatan antara Penggugat dan Tergugat I didasari oleh Prinsip Syariah karena para pihak belum menyerahkan bukti-bukti dipersidangan sehingga atas dasar tersebut Majelis Hakim beranggapan apa yang dldalikan oleh Tergugat I adalah asumsi atau pendapat dan itu harus dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara pokok dalam gugatan ini belum diperiksa maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Kendari berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan dalam perkara ini, dengan demikian eksepsi Tergugat lntentang Kompetensi Absolut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tentang eksepsi tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri dalam pertimbangannya menyatakan bahwa “majelis hakim belum melihat apakah benar perikatan antara Penggugat dan Tergugat I didasari oleh Prinsip Syariah karena para pihak belum menyerahkan bukti-bukti dipersidangan sehingga atas dasar tersebut Majelis Hakim beranggapan apa yang dldalikan oleh Tergugat I adalah asumsi atau pendapat” dan itu harus dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara, namun demikian ternyata pada saat mempertimbangkan pokok perkara dan para pihak telah mengajukan bukti-bukti, Majelis Hakim Pengadilan Negeri tidak pernah mempertimbangkan kembali tentang eksepsi terkait dengan kewenangan absolut tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana diakui oleh Tergugat I di dalam Jawabannya atas gugatan Penggugat tersebut, bahwa dasar perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah adanya Akad Pembiayaan Syariah, yaitu Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi Hasil) dimana Tergugat I adalah Lembaga Keuangan yang kegiatannya menyalurkan pembiayaan modal usaha dengan prinsip syariah, demikian pula di dalam Memori Bandingnya Penggugat sebagai Pemanding yang menyatakan bahwa “Dalam perkara a quo Tergugat I/Terbanding I telah melanggar prinsip-prinsip mudharabah tersebut yang mana Penggugat dan Terguat I telah menyepakatinya pada awal perjanjian akad kredit ini dibuat oleh para pihak.....dan seterusnya”;



Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti-bukti para pihak khususnya bukti Tergugat I bertanda TI-1 berupa Akad Mudharabah(Bagi Hasil) No. 029/PNMVS-MKS/AKAD/IX/2014 tertanggal 18 September 2014 yang isinya bahwa antara PT. PNM Ventura Syariah yang diwakili oleh Henry Kisinger Sappetaw, IR, Msi.selaku Kepala Perwakilan PT. PNM Ventura Syariah yang selanjutnya disebut PNM-VS dan Moh. Haidir P. Yusuf, ST yang selanjutnya disebut Perusahaan Pasangan Usaha (PPU) dimana kedua belah pihak PNM-VS dan PPU telah setuju dan sepakat untuk membuat, melaksanakan dan mematuhi Akad Pembiayaan Mudharabah..... dan seterusnya, surat bukti bertanda TI-2 berupa Surat No. 034/PNMVS-MKS/SP3/IX/2014 Perihal Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan dari Kepala Perwakilan PT. PNMVS ditujukan kepada Moh. Haidir P. Yusuf, S.T., surat-surat bukti bertanda TI-5, TI-6 dan TI-7 berupa Surat Peringatan yang dibuat oleh Kepala Perwakilan PT. PNM Ventura Syariah Kantor Perwakilan Makassar, membuktikan bahwa dasar perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah adanya Akad Pembiayaan Syariah, yaitu Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi Hasil), sehingga persengketaan antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut termasuk ke dalam pengertian Perkara Ekonomi Syariah dan sesuai dengan ketentuan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 kemudian dirubah menjadi Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama, perkara Ekonomi Syariah termasuk kewenangan dari Peradilan Agama;

Menimbang, bahwa kemudian tentang eksepsi Tergugat I yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, yaitu bahwa di dalam Akad Pembiayaan Mudharabah (Bagi Hasil) antara Penggugat dengan Tergugat I (bukti TI-1) pada Pasal 10 khususnya ayat 10.1 dinyatakan bahwa “tanpa mengurangi hak PNMVS sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan 7 di atas sesuatu sengketa yang timbul dari atau dengan cara apapun yang ada hubungannya dengan akad ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai akan diselesaikan di Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas), sehingga dengan demikian di dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut terdapat klausula arbitrase;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang terikat dalam perjanjian arbitrase, kemudian Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Halaman 52 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



menyatakan bahwa adanya suatu perjanjian Arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat di dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat eksepsi Tergugat I beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Kdi tanggal 04 Maret 2021 tentang eksepsi tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan yang menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan dan dinyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, maka Pembanding harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan diubah dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Pasal 160 R.Bg. (Rechts Reglement Buiten Gewesten) Stb. 1927 Nomor 27 Reglement Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 103/Pdt.G/2020/PN Kdi tanggal 4 Maret 2021 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Halaman 53 dari 54 halaman Putusan Nomor 39/PDT/2021/PT KDI



3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada hari Selasa tanggal 11 Mei 2021, oleh kami **DWI DAYANTO, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **HARI WIDODO, S.H., M.H.** dan **VIKTOR PAKPAHAN, S.H., M.H., M.Si.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tanggal 22 April 2021 Nomor 39/PDT/2021/PT KDI, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 18 Mei 2021 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, dengan dihadiri para Hakim Anggota, **ISMAIL, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya ;

Hakim-Hakim Anggota,
Ttd
HARI WIDODO, S.H., M.H.

Ttd
VIKTOR PAKPAHAN, S.H., M.H., M.Si.

Hakim Ketua,
Ttd
DWI DAYANTO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti
Ttd
ISMAIL, S.H.

Perincian biaya perkara :

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| 1. Materai putusan | Rp. 10.000,00. |
| 2. Redaksi putusan | Rp. 10.000,00. |
| 3. Administrasi/pemberkasan | <u>Rp. 130.000,00.</u> |
| Jumlah | Rp. 150.000,00 |
- (seratus lima puluh ribu rupiah).