



PUTUSAN

Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN AGAMA PEKALONGAN

Memeriksa dan mengadili perkara perdata agama pada tingkat pertama dalam persidangan Majelis Hakim yang dilangsungkan secara elektronik telah menjatuhkan Putusan dalam perkara **Ekonomi Syari'ah** tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) antara:

PENGUGAT, NIK xxxxx, Tempat dan Tanggal Lahir di Pekalongan, 29 Oktober 1975, Umur 48 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal di Xxxxx, Kelurahan Krapyak, Pekalongan Utara Kota Pekalongan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **Faris Mohammad Bisyr, S.H, M.H, dan Kawan-kawan**, keempatnya adalah Konsultan Hukum dan Advokat/Pengacara pada Kantor "**YLBH Pejuang Dua Empat**", alamat di Jalan Surabaya Gg. 5A, No. 16, Kelurahan Kauman, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, Hp.085642278524, alamat elektronik email: ylbhpejuang24@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2024, terdaftar di Register Surat Kuasa Kepaniteraan Pengadilan Agama Pekalongan Nomor: 121/SK/2024/PA.Pkl, tanggal 23 Agustus 2024, sebagai **Penggugat**;

Melawan

1. **KETUA UMUM Cq. DIREKTUR UTAMA KSPPS SM NU KOTA PEKALONGAN**, yang beralamat di Jalan Sriwijaya No. 2, Kelurahan Medono, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah 51119, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **Dr. H. Taufiq, S.H, M.H, dan Kawan-**

Halaman 1 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kawan, ketiganya adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada “**Law Office Dr. Nasokha, S.H., M.H. & Partner**”, alamat di Jalan Tentara Pelajar KM 3, No. 40, RT.001, RW.002, Desa Kutorejo, Kecamatan Kajen, Kabupaten Pekalongan 51161, HP. 085865242001, 085800219993, alamat elektronik email: sinas.pekalongan@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 September 2024, terdaftar di Register Surat Kuasa Kepaniteraan Pengadilan Agama Pekalongan Nomor: 123/SK/2024/PA.Pkl, tanggal 10 September 2024, sebagai **Tergugat I**;

2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, C.q. **Kementerian Republik Indonesia**, C.q. **Direktorat Jenderal Kekayaan Negara**, C.q. **Kantor Wilayah Semarang dan DIY**, C.q. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan**, yang beralamat di Jalan Sriwijaya No. 01 Pekalongan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **Wahyu Setiadi, Kepala KPKNL Pekalongan, dan Kawan-kawan**, kesembilannya beralamat di Jalan Sriwijaya No. 01 Pekalongan, alamat email: kpknlpekalongan@kemenkeu.go.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 September 2024, terdaftar di Register Surat Kuasa Kepaniteraan Pengadilan Agama Pekalongan Nomor: 151/SK/2024/PA.Pkl, tanggal Oktober 2024, sebagai **Tergugat II**;

3. KEMENTRIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL, C.q. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan**, alamat di Jalan Majapahit Nomor 2, Kelurahan Podosugih, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Jawa Tengah 51111, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **Maryanto, A.Ptnh., dan Kawan-kawan**, Keempatnya adalah Warga Negara Indonesia, pekerjaan PNS dan PPNPN, berdomisili hukum pada **Kantor Pertanahan Kota Pekalongan**, Jalan Majapahit Nomor 2, Kota Pekalongan, alamat email: pmpp.bpnkotapkl@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 September 2024,

Halaman 2 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdaftar di Register Surat Kuasa Kepaniteraan Pengadilan Agama
Pekalongan Nomor: 124/SK/2024/PA.Pkl, tanggal 11 September
2024, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan para pihak di depan sidang;

DUDUKPERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 25 Agustus 2024, terdaftar sebagai perkara Ekonomi Syari'ah di Kepaniteraan Pengadilan Agama Pekalongan secara elektronik melalui Aplikasi e-Court dengan Register Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl tanggal 26 Agustus 2024, dengan mengajukan dalil-dalil pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dua bidang tanah yang berdiri di atasnya masing-masing sebuah bangunan rumah, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 483/Krapyak, Luas 144 m², atas nama PENGGUGAT, dan SHM Nomor: 818/Klego Luas 213 m², terletak di Kelurahan Klego, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;
2. Bahwa Penggugat menjaminkan Sertipikat Hak Milik sebagaimana di atas sebagai Agunan pada KSPP Syariah SM NU Kota Pekalongan (Tergugat I), dengan nomor rekening: 01.106.03.00203, jangka waktu 12 (dua belas) bulan dengan plafon Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan angsuran per bulan Rp6.300.000,00 (enam juta tiga ratus ribu rupiah) pada tanggal 16 Agustus 2018, sebagaimana di dalam Surat Perjanjian Kredit yang dikeluarkan oleh Pihak Tergugat I;
3. Bahwa dalam Perjanjian Kredit tersebut hutang Pokok Penggugat adalah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Dan kewajiban Penggugat tiap bulannya adalah membayar bagi hasil atau bunga kurang lebih Rp6.300.000,00 (enam juta tiga ratus ribu rupiah) selama 12 (dua belas) bulan, dan Penggugat sudah menjalankan kewajibannya memberikan bagi hasil di muka selama kurang lebih 12 (dua belas) bulan;

Halaman 3 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalam perjalanan usaha Penggugat mengalami kendala sehingga tidak mampu untuk memberikan bagi hasil setiap bulannya, sehingga pada tanggal 23 November 2023 dapat surat Peringatan dan Teguran dari Tergugat I;
5. Bahwa kemudian tanpa surat Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat, Tergugat I melalui Tergugat II akan melakukan Penjualan Lelang Agunan sebagaimana sertipikat Hak Milik Penggugat, pada tanggal 27 Agustus 2024;
6. Bahwa kemudian atas rencana lelang yang telah ditetapkan oleh Tergugat II dengan surat Permohonan Lelang dari Tergugat I, pada tanggal 27 Agustus 2024 Penggugat berusaha mempertahankan Haknya dengan melakukan Gugatan terhadap KSPPS SM NU Kota Pekalongan dan KPKNL Pekalongan, agar proses lelang dibatalkan karena Penggugat masih mampu melakukan angsuran terbukti pada Juli 2024 Penggugat masih melakukan pembayaran angsuran dan diterima oleh Tergugat I;
7. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan Lelang Agunan Milik Penggugat dengan tanpa memberitahukan Surat Pemberitahuan Lelang Kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, karena tidak sesuai dengan Undang-undang yang berlaku sebagaimana dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016, tentang petunjuk pelaksanaan lelang;
8. Bahwa Tergugat I menetapkan Harga Limit nilai lelang objek Agunan milik Penggugat di bawah harga standar yaitu dengan harga sebesar Rp607.500.000,00 (enam ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah), untuk 2 (dua) bidang tanah rumah, padahal dalam analisa sebagaimana Internal oleh KSPPS pada waktu pengajuan adalah harga per rumah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk harga satu bidang tanah dan rumah, dan untuk keduanya berarti sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). Apabila oleh Tergugat I dan Tergugat II tanah rumah milik Penggugat dilelang dengan harga sebesar Rp607.500.000,00 (enam ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah), maka sudah barang tentu Penggugat akan mengalami kerugian besar karena sisa hutang Penggugat pada Tergugat 1

Halaman 4 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya sebesar Rp291.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh satu juta rupiah), sedangkan dalam penentuan harga limit lelang sebesar Rp607.500.000,00 (enam ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dari harga sebenarnya dalam NJOP sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), sehingga terdapat selisih harga sebesar Rp393.500.000,00 (tiga ratus sembilan puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);

9. Bahwa Agunan milik Penggugat pada tahun 2024 menurut Penaksiran harga tanah dan bangunan sebagaimana Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), hal ini menunjukkan bahwa harga pasar adalah di atas jumlah nilai harga limit lelang yang ditetapkan oleh Tergugat I atas tanah dan bangunan;

10. Bahwa Tergugat I dalam menentukan nilai limit sebesar adalah Rp607.500.000,00 (enam ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah) terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat telah melanggar hukum karena nilai limit tersebut lebih kecil dari nilai objek pajaknya (NJOP) tahun 2024 tanah dan bangunan milik Penggugat yaitu sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), sedangkan nilai limit lelang yang ditentukan oleh Tergugat I adalah sebesar adalah Rp607.500.000,00 (enam ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah), nilai limit lelang tersebut lebih kecil dari nilai NJOP tanah dan bangunan milik Penggugat, sehingga penentuan nilai limit oleh Tergugat I tidak memenuhi peraturan perundang-undangan dan melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 17, Pasal 43 dan Pasal 44;

11. Bahwa berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tahun 2024, pelelangan tanah dan bangunan milik Penggugat sebesar Rp607.500.000,00 (enam ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah) telah menimbulkan kerugian sebesar Rp393.500.000,00 (tiga ratus sembilan puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) apabila dihitung dari NJOP sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Halaman 5 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat dilakukan berdasarkan permintaan Tergugat I sebagaimana berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang penentuan nilai Limit harus berdasarkan Penilaian Profesional yang mana Tergugat I dalam menentukan Nilai Limit tersebut ternyata tidak menggunakan Jasa Penilai Profesional atau Independen dan jauh berada di bawah Nilai NJOP tahun 2024, sehingga jelas telah menimbulkan kerugian pada Penggugat, dan menunjukkan bahwa Tergugat I tidak Profesional serta melanggar Hukum berdasarkan Pasal 1340 KUHPerdara, karena jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga, dan Agunan Milik Penggugat dilelang dengan harga di bawah Standar, sebagaimana Tergugat I telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu Pasal 44 ayat (2) yang menyatakan "*Penetapan nilai limit berdasarkan penilaian oleh Penilai yang independen berdasarkan Kompetensi yang dimilikinya*", dan ternyata Tergugat I dalam menetapkan nilai limit tidak menggunakan jasa Penilai Independen, melainkan menetapkan nilai Limit menurut penilaian internal dari KSPPS SM NU sendiri, artinya bahwa harga tersebut yang ditetapkan tidak bisa dipertanggungjawabkan keabsahannya karena telah menyalahi Peraturan Menteri Keuangan, dan inilah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang jelas-jelas merugikan Penggugat dari akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut;

13. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) "*Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang*, hal tersebut merupakan perjanjian jual beli, sebagaimana akad Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I yang tercantum dalam Akad Kredit atau Pinjaman yang diberikan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), maka berlaku ketentuan pasal

Halaman 6 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1320 KUHPerdata mengenai syarat sah perjanjian dan juga Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdata;

14. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II berdasarkan permintaan oleh Tergugat I telah melanggar Hukum berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 17, dan telah melanggar ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata karena jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga, sehingga pelelangan tersebut telah tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah Perjanjian yaitu syarat Kuasa yang Halal atau sebab Halal sehingga berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdata suatu Perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang Palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan Hukum sehingga harus dinyatakan Batal Demi Hukum;

15. Bahwa Penggugat pada waktu akan terjadinya Pelelangan tanggal 27 Agustus 2024 Tergugat sudah melakukan upaya hukum yaitu mengajukan Gugatan Perdata pada tanggal 25 Agustus 2024 di Pengadilan Agama Pekalongan, serta telah melakukan Blokir sertifikat kepada Turut Tergugat. Apabila Para Tergugat saat perkara dalam proses pemeriksaan persidangan di Pengadilan Agama Pekalongan, ternyata Tergugat II tetap melaksanakan Lelang, dan tidak menghormati Majelis Hakim yang sedang melakukan pemeriksaan perkara dalam proses persidangan hukum yang sedang berjalan, dan hal tersebut adalah bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, maka Risalah Lelang yang dihasilkan dari Perbuatan Melawan Hukum harus dibatalkan;

16. Bahwa baik Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat telah mengetahui bahwa objek jaminan sampai saat ini berada dalam penguasaan Penggugat, dan Nilai Limit Lelang objek Jaminan yang dilelang berada di bawah harga pasar, sehingga jelas rangkaian Perbuatan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;

17. Bahwa berdasarkan uraian yang Penggugat sampaikan di atas adalah sangat berdasar dan beralasan hukum apabila lelang dinyatakan batal demi hukum, dan Tergugat I ditetapkan untuk menerima kembali

Halaman 7 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran utang dari Penggugat sebagaimana Plafon Hutang Penggugat;

18. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat, maka mohon Pengadilan Agama Pekalongan melakukan Sita Jaminan atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan berupa sebuah bangunan rumah, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 483/Krapyak Pekalongan Utara, Luas 144 m², atas nama PENGGUGAT, dan SHM Nomor: 818/Klego Luas 213 m², atas nama PENGGUGAT, terletak di Kelurahan Klego, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;

19. Bahwa Penggugat juga memohon kepada Pengadilan Agama Pekalongan untuk mengabulkan Putusan Provisi, yang isinya:

19.1. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat dan atau siapapun yang mendapatkan Hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap 2 (dua) bidang bangunan rumah, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 483/Krapyak Pekalongan Utara, Luas 144 m², atas nama PENGGUGAT, dan SHM Nomor: 818/ Klego, Luas 213 m², yang terletak di Kelurahan Klego, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;

19.2. Menetapkan sebelum adanya Keputusan Hukum tetap dalam perkara ini, tanah dan sebuah bangunan rumah, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 483/Krapyak Pekalongan Utara, Luas 144 m², atas nama PENGGUGAT, dan SHM Nomor: 818/Klego, Luas 213 m², yang terletak di Kelurahan Klego, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, berada dalam Kekuasaan Penggugat;

19.3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap mereka lalai memenuhi isi putusan Provisi ini, terhitung sejak Putusan dibacakan sampai dilaksanakan;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Agama Pekalongan untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi

Halaman 8 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat dan atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap sebuah bangunan rumah, dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 483/Krapyak Pekalongan Utara, Luas 144 m², atas nama PENGGUGAT, dan SHM Nomor 818/Klego, Luas 213 m², atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Kelurahan Klego, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;
2. Menetapkan sebelum adanya keputusan hukum tetap dalam perkara ini, tanah dan sebuah bangunan rumah, dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 483/Krapyak Pekalongan Utara, Luas 144 m², atas nama PENGGUGAT, dan SHM Nomor 818/Klego, Luas 213 m², atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Kelurahan Klego, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, berada dalam kekuasaan Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap mereka lalai memenuhi isi putusan Provisi ini, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dilaksanakan;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan nilai limit objek hak tanggungan pada lelang eksekusi oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 483/Krapyak Pekalongan Utara, Luas 144 m², atas nama PENGGUGAT, dan SHM Nomor 818/Klego, Luas 213 m², atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Kelurahan Klego, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, cacat hukum atau tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan total utang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp291.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh satu juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran utang dari Penggugat sebesar Rp291.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh satu juta rupiah);

Halaman 9 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara; Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan, pihak Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat telah dipanggil secara resmi dan patut untuk hadir menghadap di persidangan. Untuk memenuhi panggilan tersebut masing-masing pihak hadir diwakili oleh Kuasa Hukumnya, dan terhadap persyaratan beracara tersebut telah terpenuhi sesuai peraturan yang berlaku, semuanya sudah dimuat dalam Berita Acara Sidang;

Bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak serta telah menempuh proses mediasi dengan Mediator Non Hakim yang terdaftar di Pengadilan Agama Pekalongan yaitu **Herning Hambarrukmi, M.H.I.**, sebagaimana laporan mediator tanggal 15 Oktober 2024, ternyata mediasi tidak berhasil. Selanjutnya dibacakan surat gugatan Penggugat yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat, kecuali penambahan pada identitas Penggugat semula tertulis PENGGUGAT menjadi PENGGUGAT;

Bahwa pada persidangan pasca proses mediasi yang dinyatakan tidak berhasil, selanjutnya Ketua Majelis memberikan penjelasan bahwa oleh karena perkara ini diajukan oleh Penggugat secara E-Court, maka sesuai dengan peraturan yang berlaku bahwa terkait hak dan kewajiban bagi para pihak dalam persidangan secara elektronik guna kelancaran proses persidangan secara elektronik tersebut, dan selanjutnya para pihak menyatakan sepakat persidangan dalam perkara ini dilakukan secara elektronik, lalu Ketua Majelis menetapkan jadwal persidangan untuk acara penyampaian jawaban, replik, duplik, dan tahap pembuktian hingga kepada persidangan pembacaan putusan;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I mengajukan jawabannya secara *online*, tanggal 6 November 2024, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Halaman 10 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Dalam Eksepsi

Gugatan Kabur, Tidak Jelas (*Obscur Libel*)

- Bahwa Penggugat tidak menjelaskan mengapa Tergugat I dituduh melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Seharusnya Penggugat menjelaskan peristiwa yang seperti apa sehingga Tergugat I dituduh melakukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah kabur, tidak jelas, karena tidak disebutkan batas-batas dari objek sengketa;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak berdasar dan tidak dijelaskan pula asal usul tuduhan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, serta tidak jelas batas-batas objek sengketa pada perkara ini, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya dinyatakan gugatan ditolak;

Dalam Pokok Perkara

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui dan dapat dibuktikan kebenarannya secara hukum;
- Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat poin 1 karena tidak jelas dan kabur. Pada poin 1 tersebut, Penggugat tidak mencantumkan batas-batas dari objek sengketa pada perkara ini, sehingga pencantuman objek sengketa pada perkara ini adalah tidak jelas dan tidak terperinci. Oleh karena hal tersebut maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard/NO*).

Hal tersebut berdasarkan:

- Bahwa Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, menyatakan: "*kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima*";
- Bahwa Yurisprudensi Putusan MA RI nomor 1149 K/Sip/1979, tanggal 17 April 1979, menyatakan: "*bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*";

Halaman 11 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



c. Bahwa Yurisprudensi MA Nomor 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 menyatakan: "*gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima*";

3. Bahwa Tergugat I menerima dalil gugatan Penggugat poin 2 dan 3. Pada dalil gugatan poin 2 dan 3, menunjukkan bahwa Penggugat mengakui telah menerima fasilitas pinjaman dan menyetujui segala sesuatunya yang tertuang dalam perjanjian dalam perkara ini, termasuk terkait pelelangan terhadap objek sengketa apabila Penggugat mengalami kredit macet sebagaimana tertuang pada Pasal 12 ayat (1) perjanjian pinjaman nomor: 01.106.03.00203 terkait tentang pinjaman macet apabila peminjam tidak lancar dan/atau setidaknya minimal 3 (tiga) kali berturut-turut menunggak pembayaran angsuran. Dalam hal tersebut, pada dalil gugatan Penggugat poin 4, Penggugat mengakui mengalami kendala dan tidak mampu membayar sampai dengan November 2023. Dalil poin 4 tersebut menunjukkan bahwa Penggugat sudah melakukan pinjaman macet karena lebih dari 3 (tiga) kali berturut-turut tidak melakukan pembayaran hingga permohonan lelang terhadap objek sengketa diajukan kepada Tergugat II (surat permohonan lelang tertanggal 03 Juni 2024);

4. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat poin 5 sampai dengan poin 19 karena tidak jelas dan tidak berdasar. Hal tersebut Tergugat I tanggapi sebagai berikut:

a. Bahwa Tergugat I telah melakukan teguran/peringatan kepada Penggugat terkait pinjaman macet karena Penggugat tidak membayar angsuran, yaitu:

- Surat Peringatan 1, Nomor: 013/D.1/SP/KSPPS-SMNU/VI/2019 tanggal 20 Juni 2019;
- Surat Peringatan 2, Nomor: 011/D.1/SP/KSPPS-SMNU/VII/2019 tanggal 19 Juli 2019;
- Surat Peringatan 3 (Terakhir), Nomor: 012/A.6/KSPPS-SMNU/III/2020 tanggal 30 Maret 2020;

Halaman 12 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Panggilan Nomor: 053/A.1/KSPPS-SMNU/XII/2023 tanggal 09 Desember 2023;
- b. Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor: 058/A.1/LELANG/ KSPPS-SMNU/VI/2024 tanggal 03 Juni 2024;
- c. Bahwa Tergugat I telah memberikan pemberitahuan lelang kepada Penggugat, surat pemberitahuan lelang Nomor: 010/A.1/KSPPS-SMNU/ VII/2024 tanggal 22 Juli 2024;
- d. Bahwa penentuan nilai limit dari objek sengketa yang diajukan lelang adalah sudah berdasarkan peraturan yang berlaku dan berdasarkan nilai pinjaman yang harus dilunasi, serta nilai limit lelang sudah ditentukan oleh Tergugat II selaku pihak yang berwenang melakukan pelelangan terhadap objek sengketa;
- e. Bahwa Penggugat tidak dapat menjelaskan apa yang dimaksud dengan penilaian harga yang professional dan tidak ada dasar hukum yang digunakan Penggugat dalam menuduh Tergugat I dan Tergugat II melakukan pelanggaran pelelangan objek sengketa;
- f. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan penafsiran sendiri terhadap nilai objek sengketa, sehingga penafsiran yang dilakukan oleh Penggugat adalah tidak berlaku dan harus dikesampingkan;
- g. Bahwa Penggugat tidak dapat menjelaskan perbuatan yang seperti apa dan dasar hukum yang bagaimana sehingga Tergugat I dituduh melakukan perbuatan melawan hukum;
- h. Bahwa lelang terhadap objek sengketa yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II tidak ada unsur merugikan Pihak Ketiga (Pembeli), maka lelang terhadap Objek sengketa adalah sah;
- i. Bahwa pembayaran angsuran pada bulan Juli 2024 yang dilakukan oleh Penggugat tersebut tidak dapat membatalkan proses pelelangan pada perkara ini;
- j. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, pada awalnya menuduh Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi pada dalil gugatan

Halaman 13 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

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)



poin 14 dan 15 Penggugat menyatakan lelang yang diajukan Tergugat I harus dibatalkan dan batal demi hukum. Dari hal tersebut, maka gugatan yang diajukan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas karena tidak berdasar dan terdapat beberapa gugatan (pembatalan lelang) yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan perbuatan melawan hukum;

k. Bahwa karena objek sengketa telah menjadi hak Tergugat I dan Tergugat I mempunyai kewenangan untuk melakukan pelelangan objek sengketa. Lelang terhadap objek sengketa dilakukan karena adanya kelalaian dan/atau keterlambatan pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I, oleh karena itu lelang objek sengketa yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II adalah sah, tidak cacat hukum, dan tidak perlu adanya persetujuan dari Penggugat terlebih dahulu. Hal tersebut berdasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang berbunyi: ***"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"***;

Dalam hal ini, Penggugat selaku debitor dan Tergugat I adalah kreditor. Penggugat masih mempunyai sisa hutang yang belum dilunasi dan telah dinyatakan lalai karena tidak ada pelunasan, sehingga Penggugat dinyatakan cidera janji;

l. Bahwa Tergugat I menolak permohonan Penggugat dalam provisi untuk seluruhnya;

m. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat terhadap objek sengketa dalam perkara ini harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dengan ini Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Pekalongan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan:

Dalam Eksepsi:

Halaman 14 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dalil eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

Menolak seluruh dalil permohonan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- 1.-----

Mengabulkan dalil jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya ditolak untuk seluruhnya;

- 3.-----

Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul karena perkara ini;

Atau sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat II mengajukan jawabannya secara *online*, tanggal 6 November 2024, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit milik Penggugat yang dijaminan oleh Tergugat I kepada Tergugat II berupa Tanah dan Bangunan dengan SHM Nomor 483/Krapyak, Pekalongan Utara, Luas 144 m², atas nama PENGGUGAT dan SHM Nomor 818/Klego Luas 213 m² atas nama PENGGUGAT ("**objek perkara**") yang dilakukan melalui Tergugat II. Dalam hal ini Penggugat meminta supaya Lelang atas Tanah dan Bangunan tersebut dianggap Perbuatan Melawan Hukum;
3. Bahwa Tergugat II telah menyatakan lelang terhadap objek sengketa *a quo* pada tanggal 27 Agustus 2024 batal dalam Reg.Btl Nomor 143 tanggal 27 Agustus 2024;

Halaman 15 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa lelang terhadap objek sengketa tersebut batal karena tidak memenuhi legalitas subjek dan objek lelang;

5. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan memberikan tanggapan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

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

Dalam Eksepsi *Error in Persona*

1. Bahwa gugatan Penggugat diajukan terhadap pihak yang salah (*error in persona*);

Dalam Perkara ini, dikarenakan lelang terhadap objek sengketa tersebut telah dinyatakan batal sehingga dalam perkara ini dan posisi Tergugat II sebagai perantara saja;

2. Bahwa gugatan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak tepat;

Tergugat II dalam perkara ini hanya sebagai perantara penjualan secara lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I dan seluruh proses lelang telah dilaksanakan sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam hal ini, Tergugat II tidak memiliki kepentingan dalam Perkara ini, karena penguasaan dokumen objek berada di Tergugat I;

Berdasarkan uraian di atas, kami pihak Tergugat II menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan *error in persona* karena diajukan terhadap pihak yang tidak tepat. Oleh karena itu, kami memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau batal demi hukum;

Dalam Pokok Perkara

Halaman 16 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II;

Tanggapan Tergugat II Terhadap Penetapan Nilai Limit

1. Bahwa dalam hal Penetapan nilai limit objek lelang, nilai limit objek lelang tersebut adalah kewenangan dari Penjual / (Tergugat I) yang dalam hal ini adalah hasil evaluasi yang transparan, yang dilakukan dengan memperhatikan nilai pasar yang wajar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa pada Pasal 12 PMK 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang angka (1) huruf (e) berbunyi:

1. Penjual bertanggungjawab terhadap:

a. dst.....

e. kebenaran formal dan materiel Nilai Limit;

Tanggapan Tergugat II Terhadap Lelang yang dianggap melanggar hukum

1. Bahwa pihak Tergugat II membantah bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II melanggar Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK. 06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang sekarang telah diperbaharui dengan PMK Nomor 122 Tahun 2023. Tergugat II menegaskan bahwa seluruh prosedur yang dilakukan dalam proses lelang telah mematuhi ketentuan yang ada dalam peraturan tersebut;
2. Bahwa **Proses Pemberitahuan Lelang** telah dilakukan setelah pemberitahuan yang sah dan memadai kepada pihak terkait sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PMK No. 122 Tahun 2023, yaitu pemberitahuan

Halaman 17 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada debitur, publikasi di media massa, serta pemberitahuan kepada pihak yang berhak;

3. Bahwa Penggugat juga mengklaim bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II bertentangan dengan **Pasal 1340 KUHPerdara**, yang menyatakan bahwa suatu jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga. Kami membantah pernyataan ini, karena:

a. Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II tidak bertentangan dengan hak pihak ketiga, karena barang yang dilelang merupakan milik debitur yang sah dan telah melalui prosedur verifikasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jika terdapat sengketa kepemilikan, hal itu tidak menjadi alasan untuk membatalkan lelang, apalagi setelah lelang selesai dan hasilnya telah diterima oleh pihak yang sah;

b. Lelang yang dilakukan tidak ada unsur kerugian atau ketidakadilan terhadap pihak ketiga, karena seluruh tahapan telah dilaksanakan dengan prinsip transparansi, kewajaran, dan sesuai dengan hukum yang berlaku;

4. Bahwa Tergugat II menanggapi bahwa klaim mengenai pelanggaran Pasal 1320 dan Pasal 1335 KUHPerdara, yang mengatur tentang syarat sah perjanjian dan sebab yang halal dalam perjanjian, adalah tidak berdasar. Tergugat II menjelaskan bahwa:

a. Lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL telah memenuhi semua syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek yang jelas, dan sebab yang halal;

b. Tidak ada alasan yang dapat membuktikan bahwa lelang tersebut dilakukan dengan sebab yang tidak halal atau terlarang. Lelang dilaksanakan sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh negara, yakni untuk mengeksekusi barang jaminan yang tidak dapat dilunasi oleh debitur;

Berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Pekalongan yang memeriksa

Halaman 18 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan mengadili perkara *a quo* berkenaan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan Penggugat di atas, Turut Tergugat mengajukan jawabannya secara *online*, tanggal 6 November 2024, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

Eksepsi Error in Persona (kekeliruan atas orang sebagai Turut Tergugat melalui surat gugatan Penggugat);

1. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat sebagai para pihak adalah kurang tepat, karena Turut Tergugat belum pernah menerima permohonan/melakukan proses peralihan kepada pemenang lelang atas akibat yang dilakukan Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan);
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah murni hutang piutang, dengan demikian jelas tidak terdapat peran dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat;

Halaman 19 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka sudah seharusnya cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau ditolak;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan Turut Tergugat dalam eksepsi tersebut di atas mohon dapat dianggap dan diterima dalam satu kesatuan pokok perkara ini;

2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat;

3. Bahwa sesuai dalil gugatan Penggugat pada Posita angka 16 yang menyatakan Turut Tergugat telah mengetahui bahwa Objek Jaminan dilelang di bawah harga pasar adalah tidak benar dan tidak berdasar, karena Turut Tergugat secara administrasi bertugas mencatat permohonan yang dilakukan oleh Tergugat I sesuai dengan Prosedur dan ketentuan yang berlaku (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);

4. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana disampaikan Penggugat;

5. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 19 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Pasal 92 Ayat (1) yang berbunyi: ***"Dalam hal tanah merupakan objek perkara pengadilan, objek penetapan status quo oleh hakim yang memeriksa perkara atau objek sita pengadilan, Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak"***. Sehingga Turut Tergugat tidaklah mungkin akan menerima Permohonan atau melakukan Pencatatan Peralihan Hak Atas Obyek *aquo* sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

III. Dalam Provisi

Menolak Provisi dari Penggugat seluruhnya;

Halaman 20 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas dasar pertimbangan hal-hal seperti tersebut di atas, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 323/Pdt.G/2024/PA PKI berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvarkelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Agama Pekalongan mempunyai pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat di atas, Penggugat mengajukan Repliknya secara *online*, tanggal 20 November 2024, pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Penggugat menolak Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya, kecuali yang diakui kebenarannya saja dan Penggugat tetap pada pendirian Penggugat;
2. Bahwa menjawab tentang Eksepsi Gugatan Kabur sebagaimana dikatakan Tergugat I, adalah salah dan tidak benar karena jelas nyata bahwa Penggugat sebagai pemilik objek sengketa yang menderita mengalami kerugian berhak untuk menuntut kepada pihak-pihak yang menyebabkan kerugian itu terjadi sehingga sudah sepatutnya mengajukan Gugatan kepada pihak-pihak yang menyebabkan kerugian tersebut, dan itu semua tersebut di dalam maksud dan tujuan Gugatan ini diajukan sehingga jelas bahwa Gugatan Penggugat tidak *Obscuure Libel* atau Kabur, karena jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan terhadap diri Penggugat adalah mutlak karena adanya hubungan hukum para pihak Tergugat. Adapun Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah rumah milik Penggugat yang akan dilelang karena bukan sengketa batas tanah atau sengketa hak kepemilikan

Halaman 21 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.PkI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mempermasalahkan luas dan ukuran, akan tetapi lebih kepada Sengketa Hak Milik yang akan dilelang dengan semena-mena oleh Para Tergugat dengan tidak memperhitungkan secara pasti sesuai dengan Kaidah Hukum sehingga jelas Gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Hak Milik Penggugat yaitu objek sengketa yang akan dilelang dengan tidak menggunakan tata aturan hukum yang sesuai dengan Undang-undang dan Peraturan Menteri Keuangan terhadap 2 (dua) petak tanah rumah milik Penggugat, dengan tidak melalui mekanisme yang benar karena menurut Penggugat melalui serangkaian sistem jahat oleh Para Tergugat, yaitu Perbuatan Melawan Hukum sehingga jelas bahwa Eksepsi tersebut haruslah ditolak;

3. Bahwa menjawab Eksepsi *Error in Persona* tuduhan dari Tergugat II dan Turut Tergugat adalah salah dan keliru, karena terhadap objek sengketa tersebut jelas ada hubungan hukum secara langsung antara Penggugat dengan Tergugat II dan Turut Tergugat, dimana peran masing-masing pihak jelas karena sudah melalui serangkaian pengumuman bahwa 2 (dua) petak objek sengketa yaitu SHM Nomor: 483/Krapyak, Luas 144 m² (meter persegi), atas nama PENGUGAT, dan SHM Nomor 818/Klego Luas 213 m² (meter persegi) terletak di Kelurahan Klego, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan akan dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II, dan tentunya persyaratan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) juga yang mengeluarkan adalah Turut Tergugat, sehingga Tergugat II dan Turut Tergugat dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini, walaupun hasil akhirnya tidak laku dijual, dan walaupun Tergugat II tidak mengeluarkan Pengumuman lelang baru Penggugat tidak akan menjadikan Tergugat II sebagai pihak, atau kalau Turut Tergugat tidak mengeluarkan SKPT sebagai syarat Lelang baru Gugatan menjadi *Error*, akan tetapi ternyata sudah terbukti adanya serangkaian hubungan hukum dalam perkara ini sehingga sudah selayaknya baik Tergugat II maupun Turut Tergugat harus dan wajib menjadi pihak dalam perkara *a quo*, dan Eksepsi ini harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara (Konvensi)

Halaman 22 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat menolak Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya, kecuali yang diakui kebenarannya saja dan Penggugat tetap pada pendirian Penggugat;
2. Bahwa menjawab poin 1 dan 2 dalam Pokok Perkara Tergugat I telah mengakui adanya serangkaian perbuatan hukum yang di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan Prosedur yang akan Penggugat perjelas dan tunjukkan nanti, bahwa mengenai tuduhan Tergugat I mengenai objek sengketa yang dianggap tidak jelas karena tidak menyebutkan batas-batas kemudian menjadi kabur sebagaimana Posita angka 2 adalah dalil yang keliru karena Tergugat II kurang dalam memahami makna objek sengketa secara komprehensif dan Kasuistik, sebagaimana seharusnya disebutkan terhadap Objek Sengketa milik Panggugat adalah 2 (dua) petak Tanah Rumah yang telah bersertifikat dengan Bukti adanya Nomor SHM yang menjadi terang terhadap Objek sengketa, karena Penyebutan Nomor Sertifikat secara Inklusif telah meliputi Penjelasan secara terang dan pasti dimana Letak objek sengketa, batas dan luasnya sehingga sudah jelas objek sengketa, dan apabila Majelis Hakim perlukan maka Majelis Hakim akan melakukan Pemeriksaan Setempat untuk memastikan keberadaan objek sengketa, kecuali terhadap objek sengketa yang tidak jelas dan tidak diketahui Nomor SHM-nya atau masih dalam Letter c Desa, sehingga diperlukan penyebutan batas-batasnya, sehingga tuduhan terhadap Gugatan tidak jelas karena tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa harus dikesampingkan;
3. Bahwa menjawab poin 3 memperjelas agar Tergugat I ketahui bahwa sistem pinjaman yang Tergugat I berikan kepada Penggugat adalah sistem Murobahah dalam Syariah sebagaimana yang Penggugat jalankan selama ini adalah dengan hutang Pokok Penggugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Dan kewajiban Penggugat tiap bulannya adalah membayar bagi hasil atau bunga kurang lebih Rp6.300.000,00 (enam juta tiga ratus ribu rupiah) selama 12 (dua belas) bulan, dan Penggugat sudah menjalankan kewajibannya memberikan bagi hasil di muka selama kurang lebih 12 (dua belas) bulan hingga bulan Agustus 2024 pun masih memberikan bagi hasilnya, karena angsuran yang Penggugat lakukan tidak mengurangi

Halaman 23 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hutang Pokoknya, dan ketika terjadi Covid seharusnya Kredit tersebut juga harus ada keringanan, dan apabila terjadi macet maka bagi hasilnya pun harus dihentikan agar bagi hasil tidak sampai melebihi Hutang Pokoknya, dan yang terjadi sekarang adalah Bagi hasil atau Kewajiban Penggugat melebihi Hutang Pokoknya padahal menggunakan sistem syariah, dan inilah bentuk praktek yang harus dipertegas untuk ditolak dalam sistem Perbankan Syariah, sehingga jelas bahwa Penggugat berkewajiban mempertahankan Haknya dan siap membayar Hutang Pokoknya;

4. Bahwa menjawab Posita 4 dari Tergugat I sebagaimana pada poinnya menyalahkan langkah Penggugat dan merasa semua yang dilakukan oleh Para Tergugat sudah benar dan semua sesuai dengan Prosedur adalah tidak benar karena yang Penggugat alami hingga sekarang adalah ketidakadilan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat, sebagaimana perbuatan Tergugat II dengan memasang Pengumuman lelang terhadap objek sengketa milik Penggugat tidak pada tempatnya yaitu pengumuman lelang dipasang di Palting atau Tiang Listrik di setiap jalan masuk gang ke rumah Penggugat, juga dipasang di jendela dan pintu warung di sekitar tetangga rumah Penggugat, itu adalah bentuk intimidasi dan sekaligus pencemaran diri Penggugat di sekitar tetangga Penggugat yang jelas sangat menjatuhkan mental Penggugat karena dilakukan dengan cara-cara tidak prosedural dan di luar tata aturan yang harus diterapkan secara Syariah;

a. Bahwa sebagaimana Teguran yang dilakukan oleh Tergugat I sudah Penggugat akui sehingga Penggugat berusaha menjalankan kewajibannya yaitu tetap mengangsur memberikan bagi hasilnya, dan hingga terakhir bulan Agustus 2024 Penggugat masih membayar kewajibannya memberikan angsuran bagi hasilnya, namun surat Peringatan dari Tergugat I tidak berubah, dan malah memberikan surat Pemberitahuan Lelang;

b. Bahwa menjawab poin d hingga seterusnya adalah bahwa Tergugat I menetapkan Harga Limit nilai lelang objek Agunan milik Penggugat di bawah harga standar yaitu dengan harga sebesar Rp607.500.000,00 (enam ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah), untuk 2

Halaman 24 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua) bidang tanah rumah padahal dalam analisa sebagaimana Internal oleh KSPPS pada waktu pengajuan adalah harga per rumah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk harga satu bidang tanah dan rumah dan untuk keduanya berarti sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). Apabila oleh Tergugat I dan Tergugat II tanah rumah milik Penggugat di lelang dengan harga sebesar Rp607.500.000,00 (enam ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah), maka sudah barang tentu Penggugat akan mengalami kerugian besar karena Sisa Hutang Penggugat pada Tergugat I hanya sebesar Rp291.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh satu juta rupiah), sedangkan dalam penentuan harga limit lelang sebesar Rp607.500.000,00 (enam ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dari harga sebenarnya dalam NJOP sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), sehingga terdapat selisih harga sebesar Rp393.500.000,00 (tiga ratus sembilan puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah). Bahwa Tergugat I dalam menentukan nilai limit sebesar adalah Rp 607.500.000,00 (enam ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah) terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat telah melanggar hukum karena nilai limit tersebut lebih kecil dari nilai objek pajaknya (NJOP) tahun 2024 tanah dan bangunan milik Penggugat yaitu sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), sedangkan nilai limit lelang yang ditentukan oleh Tergugat I adalah sebesar adalah Rp607.500.000,00 (enam ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah), nilai limit lelang tersebut lebih kecil dari nilai NJOP tanah dan bangunan milik Penggugat, sehingga penentuan nilai limit oleh Tergugat I tidak memenuhi peraturan perundang-undangan dan melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 17, Pasal 43 dan Pasal 44;

c. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat dilakukan berdasarkan permintaan Tergugat I sebagaimana berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan

Halaman 25 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang penentuan nilai Limit harus berdasarkan Penilaian Profesional yang mana Tergugat I dalam menentukan Nilai Limit tersebut ternyata tidak menggunakan Jasa Penilai Profesional atau Independen dan jauh berada di bawah Nilai NJOP tahun 2024, sehingga jelas telah menimbulkan kerugian pada Penggugat, dan menunjukkan bahwa Tergugat I tidak profesional serta melanggar hukum berdasarkan Pasal 1340 KUHPdata, karena jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga, dan agunan milik Penggugat dilelang dengan harga di bawah Standar, sebagaimana Tergugat I telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu Pasal 44 ayat (2) yang menyatakan "*Penetapan nilai Limit berdasarkan penilaian oleh Penilai yang independen berdasarkan Kompetensi yang dimilikinya*", ternyata Tergugat I dalam menetapkan nilai limit tidak menggunakan jasa Penilai Independen, melainkan menetapkan nilai Limit menurut penilaian internal dari KSPPS SMNU sendiri artinya bahwa harga tersebut yang ditetapkan tidak bisa dipertanggungjawabkan keabsahannya karena telah menyalahi Peraturan Menteri Keuangan, dan inilah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang jelas-jelas merugikan Penggugat dari akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut;

5. Bahwa baik Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat telah mengetahui bahwa objek jaminan sampai saat ini berada dalam penguasaan Penggugat, dan Nilai Limit Lelang objek Jaminan yang dilelang berada di bawah harga pasar sebagaimana yang dijadikan dasar oleh Tergugat I adalah SISA HUTANG dan bagaimana mungkin hutang pokoknya adalah sebesar Rp300.000.000.00 (tiga ratus juta rupiah), kemudian sisa hutangnya menjadi sebesar Rp607.500.000,00 (enam ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah), kemudian dijadikan dasar harga limit lelang, dan inilah yang membuktikan bahwa Tergugat I tidak menggunakan prosedur lelang yang benar dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, sehingga jelas rangkaian perbuatan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Halaman 26 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat mohon agar Majelis Hakim memeriksa perkara Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

Dalam Eksepsi:

- Menolak jawaban dan Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menolak jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
- Membebankan biaya sesuai ketentuan aturan hukum;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Pekalongan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap Replik Penggugat di atas, Tergugat I mengajukan Dupliknya yang dikirimkan secara *online*, tanggal 4 Desember 2024, pada pokoknya menyampaikan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Gugatan Kabur, Tidak Jelas, *Obscuur Liebel*

1. Bahwa Tergugat I tetap pada dalil eksepsi semula;
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur, tidak jelas/*obscuur libel* karena Penggugat tidak dapat menjelaskan perbuatan yang bagaimana sehingga menuduh Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, dan Penggugat tidak menjelaskan batas-batas dari objek sengketa;
3. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak berdasar dan tidak dijelaskan pula asal usul tuduhan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, serta tidak jelas batas-batas objek sengketa pada perkara ini, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya dinyatakan gugatan ditolak;

Halaman 27 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat I tetap pada dalil jawaban Tergugat I, dan Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil replik yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui dan dapat dibuktikan kebenarannya secara hukum;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Replik Penggugat poin 1 sampai dengan poin 5 karena tidak benar dan tidak berdasar. Hal tersebut Tergugat I tanggapi sebagai berikut:
 - a. Bahwa dalil Replik Penggugat sebagian besar merupakan pengulangan dari gugatan Penggugat, sehingga Tergugat I tetap pada dalil jawaban semula;
 - b. Bahwa Tergugat I tidak pernah mengaku salah dalam perkara ini, karena segala sesuatunya terkait objek sengketa dalam perkara ini telah dilaksanakan secara peraturan yang berlaku, sehingga permohonan lelang yang dilakukan dalam perkara ini adalah sah. bahwa Tergugat I telah melakukan teguran/peringatan kepada Penggugat terkait pinjaman macet karena Penggugat tidak membayar angsuran, yaitu :
 - Surat Peringatan 1, Nomor: 013/D.1/SP/KSPPS-SMNU/VI/2019 Tertanggal 20 Juni 2019;
 - Surat Peringatan 2, Nomor: 011/D.1/SP/KSPPS-SMNU/VII/2019 Tertanggal 19 Juli 2019;
 - Surat Peringatan 3 (Terakhir), Nomor: 012/A.6/KSPPS-SMNU/III/2020 Tertanggal 30 Maret 2020;
 - Surat Panggilan Nomor: 053/A.1/KSPPS-SMNU/XII/2023 Tertanggal 09 Desember 2023;
 - c. Bahwa perlu Tergugat I pertegas kembali, batas-batas objek sengketa dalam gugatan harus disertakan secara rinci dan lengkap. Penggugat tidak mencantumkan batas-batas dari objek sengketa pada perkara ini, sehingga pencantuman objek sengketa pada perkara ini adalah tidak jelas dan tidak terperinci. Oleh karena hal tersebut maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*). Hal tersebut berdasarkan:

Halaman 28 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



- 1) Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, menyatakan: *"kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima"*;
- 2) Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 1149 K/Sip/1979, tanggal 17 April 1979, menyatakan: *"bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima"*;
- 3) Yurisprudensi MA Nomor 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 menyatakan: *"gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima"*;

d. Bahwa pemasangan pemberitahuan lelang objek sengketa adalah sudah sesuai dengan prosedur. Pemberitahuan tersebut sebagai informasi kepada masyarakat bahwa objek sengketa akan dijual melalui lelang;

e. Bahwa objek sengketa telah menjadi hak Tergugat I dan Tergugat I mempunyai kewenangan untuk melakukan pelelangan objek sengketa. Lelang terhadap objek sengketa dilakukan karena adanya kelalaian dan/atau keterlambatan pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I, oleh karena itu lelang objek sengketa yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II adalah sah, tidak cacat hukum, dan tidak perlu adanya persetujuan dari Penggugat terlebih dahulu. Hal tersebut berdasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang berbunyi: ***"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"***;

Dalam hal ini, Penggugat selaku debitor dan Tergugat I adalah kreditor. Penggugat masih mempunyai sisa hutang yang belum dilunasi dan telah dinyatakan lalai karena tidak ada pelunasan, sehingga Penggugat dinyatakan cidera janji;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dengan ini Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Pekalongan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dalil eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya di tolak untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

Menolak seluruh dalil permohonan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- 1.-----

Mengabulkan dalil jawaban dan Duplik Tergugat I untuk seluruhnya;

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya di tolak untuk seluruhnya;
3. Menolak permohonan sita yang diajukan Penggugat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul karena perkara ini;

Atau sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap Replik Penggugat di atas, Tergugat II mengajukan Dupliknya yang dikirimkan secara *online*, tanggal 4 Desember 2024, pada pokoknya menyampaikan sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

1. Eksepsi Gugatan Penggugat *Error In Persona* (Penggugat Salah Mengikutsertakan Kedudukan KPKNL Pekalongan *In Casu* Tergugat II)

- a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dalam Replik Penggugat pada posita halaman dua yang menyatakan “...Tergugat II dan Turut Tergugat dijadikan sebagai Pihak dalam Perkara ini walaupun hasil akhirnya tidak laku dijual dan walaupun Tergugat II tidak mengeluarkan Pengumuman lelang baru Penggugat tidak akan menjadikan Tergugat II sebagai Pihak atau kalau Turut Tergugat tidak

Halaman 30 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengeluarkan SKPT sebagai syarat Lelang baru Gugatan menjadi Error, akan tetapi ternyata sudah terbukti adanya serangkaian hubungan hukum dalam perkara ini sehingga sudah selayaknya baik Tergugat II maupun Turut Tergugat harus dan wajib menjadi Pihak dalam Perkara a quo, dan Eksepsi ini harus ditolak”;

b. Bahwa perlu Penggugat ketahui, Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat Lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan (Pasal 1 Angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 122/2023);

c. Bahwa pengumuman lelang dibuat oleh Penjual, hal ini kemudian dijelaskan di dalam Pasal 12 PMK 122/2023 yang menyebutkan:

“Penjual bertanggungjawab terhadap:

a. keabsahan kepemilikan clan/ atau kewenangan menjual Barang;

b. keabsahan dokumen persyaratan Lelang;

c. keabsahan syarat Lelang tambahan;

d. keabsahan Pengumuman Lelang;

e. dst...”

d. Bahwa lebih lanjut, di dalam Pasal 61 Ayat (2) PMK 122/2023 menjelaskan bahwa *“Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual, kecuali untuk Lelang Terjadwal Khusus pengumuman dilakukan oleh Penyelenggara Lelang”;*

e. Bahwa dengan demikian, pengumuman lelang tidak pernah dikeluarkan oleh pihak perantara lelang dalam hal ini seluruh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di seluruh unit vertikal yang tersebar di seluruh Indonesia tidak akan pernah membuat pengumuman lelang. Karena pengumuman lelang adalah syarat wajib penjual (pemohon lelang) sebelum pelaksanaan lelang;

Halaman 31 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



f. Bahwa perlu Penggugat ketahui, pelaksanaan lelang atas obyek sengketa **telah dibatalkan** oleh Pejabat Lelang pada hari Selasa, tanggal 27 Agustus 2024 dikarenakan terdapat perbedaan data sehingga tidak memenuhi legalitas;

g. Bahwa dengan demikian berdasarkan fakta hukum tersebut, tuntutan Penggugat tersebut telah tersingkirkan (*set aside*) dengan belum terlaksananya lelang hak tanggungan atas obyek sengketa, dan dalam hal ini Tergugat II tidak memiliki kepentingan lagi dalam perkara ini, karena penguasaan dokumen objek sengketa berada di Tergugat I. Oleh karenanya, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil Penggugat dalam Repliknya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Duplik ini. Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam Eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Duplik pada pokok perkara ini;

2. Tanggapan Tergugat II Terhadap Penetapan Nilai Limit

a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Replik Penggugat pada halaman 4 huruf c yang pada intinya menyatakan bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II objek sengketa dilakukan berdasarkan permintaan Tergugat I sebagaimana berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang penentuan nilai Limit harus berdasarkan Penilaian Profesional yang mana Tergugat I dalam menentukan Nilai Limit tersebut ternyata tidak menggunakan Jasa Penilai Profesional atau Independen dan jauh berada di bawah Nilai NJOP tahun 2024, sehingga jelas telah menimbulkan kerugian pada Penggugat;

Halaman 32 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



b. Bahwa dalil Penggugat tersebut hanya mengulang-ulang dalil dalam Gugatan yang telah Tergugat II bantah dalam Jawaban dan tidak ada hal yang baru dalam Replik Penggugat;

c. Bahwa dalil/alasan Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali karena didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

- Pasal 55 ayat (1) dan (2) PMK 122/2023 menyebutkan:

(1) *Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.*

(2) *Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”;*

- Kemudian Pasal 56 PMK 122/2023 menegaskan bahwa:

(1) *Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*

- laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
- laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
- harga perkiraan sendiri;*

(2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki;*

(3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan;*

(4) *Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela;*

- Bahwa selain itu terdapat pembatasan wewenang Pejabat Lelang Kelas I yang ditegaskan di dalam Pasal 60 ayat (6) PMK 122/2023

Halaman 33 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



yang menyebutkan: *"Pejabat Lelang Kelas I tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan hasil penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1);*

d. Bahwa selain itu, Penggugat telah mengajukan gugatan yang prematur karena faktanya tidak ada pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa karena lelang telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang. Sehingga dalil dalam Replik yang diajukan oleh Penggugat tidak beralasan dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada;

e. Bahwa karena lelang belum dilaksanakan maka belum ada peralihan kepemilikan. Oleh karena itu, tidak ada akibat hukum apapun terhadap objek sengketa, maka gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II tidak berdasar;

f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas bahwa tidak ada tindakan Tergugat II yang merugikan Penggugat. Oleh karena itu, sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

3. Tergugat II Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena adanya dugaan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang diselenggarakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah perbuatan yang melawan hukum dan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku (halaman 4 dan 5 poin 5);

b. Bahwa dalil Penggugat yang demikian adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali. Tergugat II dapat menyampaikan bahwa pada faktanya pelaksanaan lelang yang dimohonkan Tergugat I atas objek sengketa telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang karena dokumen lelang terdapat perbedaan data sehingga tidak memenuhi legalitas, dengan demikian belum ada akibat hukum yang terjadi;

Halaman 34 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



c. Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata mengatur dengan tegas mengenai perbuatan melawan hukum yakni, *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."* Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Adanya suatu perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- 4) Adanya kerugian bagi korban;
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Kelima 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;

d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas bahwa tidak ada tindakan Tergugat II yang merugikan Penggugat. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tindakan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

III. Simpulan

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II sampaikan dan jelaskan di atas, maka Tergugat II berikan simpulan sebagai berikut:

1. KPKNL Pekalongan *in casu* Tergugat II selaku perantara lelang belum melaksanakan lelang atas objek sengketa karena lelang pada Selasa 27

Halaman 35 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2024 dibatalkan oleh Pejabat Lelang karena dokumen lelang terdapat perbedaan data sehingga tidak memenuhi legalitas, dengan demikian belum ada akibat hukum yang terjadi;

2. Selain itu juga, Penggugat telah salah menarik pihak, karena pada faktanya tidak ada pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa. Sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak beralasan dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada;

3. Oleh karena lelang belum dilaksanakan, maka belum ada peralihan kepemilikan. Oleh karena itu tidak ada akibat hukum apapun terhadap objek sengketa, maka gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II tidak berdasar;

4. Berdasarkan seluruh uraian di atas, dalil Penggugat terhadap adanya pelaksanaan lelang eksekusi oleh Tergugat II tersebut tidak terbukti sama sekali, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan sebagai berikut:

Dalam provisi:

Menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam pokok perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Halaman 36 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Pekalongan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Bahwa terhadap Replik Penggugat di atas, Turut Tergugat mengajukan Dupliknya yang dikirimkan secara *online*, tanggal 4 Desember 2024, pada pokoknya menyampaikan sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

Eksepsi *Error in Persona* (kekeliruan atas orang sebagai Tergugat melalui surat gugatan)

1. Bahwa Turut Tergugat menolak Replik Penggugat untuk seluruhnya kecuali diakui kebenarannya saja dan Turut Tergugat tetap pada jawaban Penggugat;
2. Bahwa Turut Tergugat mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) berdasarkan permohonan Tergugat II, sebatas informasi status riwayat tanah dan Turut Tergugat telah melakukan proses Pendaftaran Permohonan SKPT dimaksud sesuai dengan tugas pokok serta ketentuan yang berlaku;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan Turut Tergugat dalam Eksepsi tersebut di atas mohon dapat dianggap dan diterima dalam satu kesatuan pokok perkara ini;
3. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh Replik Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya;
4. Bahwa pada Posita Nomor 5 Replik Penggugat perlu dijelaskan jika lelang atau harga limit lelang adalah mutlak kewenangan Pihak Tergugat I dan Tergugat II. Pihak Turut Tergugat secara administrasi hanya mencatat peralihan haknya pada pemenang lelang berdasarkan risalah lelang sesuai dengan undang-undang yang berlaku;

III. Dalam Provisi

Menolak Provisi dari Penggugat untuk seluruhnya;

Atas dasar pertimbangan hal-hal seperti tersebut di atas, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 323/Pdt.G/ 2024/PA PKI berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 37 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Agama Pekalongan mempunyai pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa pada sidang terakhir (kesepuluh) pada hari Rabu, tanggal 18 Desember 2024, Majelis Hakim telah meminta konfirmasi kembali kepada pihak Penggugat terhadap gugatannya, bahwa selama persidangan ditunda belum ada hal-hal yang disepakati oleh para pihak, dan terhadap objek gugatan Penggugat tidak ada pelaksanaan lelang, namun Penggugat menyatakan tetap dengan gugatannya semula;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah bermusyawarah yang kesimpulannya mengambil alih bahwa terhadap pemeriksaan perkara ini tidak dilanjutkan ke tahap pembuktian, karena mencukupkan dari hasil jawab menjawab para pihak di atas dan diperoleh fakta bahwa adanya kontradiksi antara dalil gugatan Penggugat dengan yang terjadi dalam pemeriksaan di persidangan tentang objek gugatan yang disengketakan, sehingga kepada para pihak tidak dibebankan untuk mengajukan kesimpulan;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala yang tercatat dalam Berita Acara Sidang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditentukan Jurusita Pengadilan Agama Pekalongan telah memanggil para pihak secara resmi dan patut agar hadir menghadap di muka sidang. Penggugat telah

Halaman 38 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipanggil secara *online*, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat telah dipanggil secara surat tercatat yang dilaksanakan oleh Petugas PT. Pos Indonesia, sesuai dengan ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana perubahan pertama dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, sesuai dengan Pasal 15 dan 17 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik, sebagaimana telah diperbaharui dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022, ternyata masing-masing para pihak hadir diwakili oleh Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat yang didampingi atau dihadiri oleh pengacara/advokat pilihannya masing-masing, dan Majelis Hakim telah memeriksa syarat formil dan materil surat kuasa, isinya berupa pemberian kuasa yang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan dan ketertiban umum, juga kartu tanda pengenalan/identitas advokat yang masih aktif dan berita acara sumpah advokat yang masing-masing telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, maka Pengadilan berpendapat bahwa pemberian kuasa khusus dimaksud telah memenuhi syarat formil dan materil sebagaimana diatur dalam pasal 123 HIR *j/s.* pasal 1792 dan 1795 KUH Perdata, pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat, SEMA Nomor 6 Tahun 1994 dan SK KMA Nomor KMA/032/SK/IV/2006 tentang Pemberlakuan Buku II tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama Edisi Revisi 2021 Mahkamah Agung RI, serta Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik, sebagaimana telah diperbaharui dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022, sehingga secara hukum penerima kuasa telah sah untuk mewakili masing-masing pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sebelum memeriksa pokok perkara telah mendamaikan Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat, namun

Halaman 39 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak berhasil, dengan demikian pemeriksaan perkara *a quo* telah memenuhi maksud pasal 130 HIR;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengikuti proses mediasi dengan Mediator Non Hakim yang telah terdaftar di Pengadilan Agama Pekalongan, **Herning Hambarrukmi, M.H.I.**, berdasarkan laporan mediator tanggal 15 Oktober 2024 mediasi tidak berhasil. Dengan demikian pemeriksaan perkara *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 4 dan 7 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya damai dan proses mediasi dalam perkara ini tidak berhasil, maka Ketua Majelis menyatakan bahwa pemeriksaan perkara ini beralasan dilanjutkan, lalu dibacakan gugatan Penggugat tanpa terjadi perubahan, kecuali tentang nama Penggugat, semula tertulis PENGGUGAT, diperbaiki menjadi: PENGUGAT;

Menimbang, bahwa pada persidangan pasca proses mediasi yang dinyatakan tidak berhasil, selanjutnya Ketua Majelis memberikan penjelasan bahwa oleh karena perkara ini diajukan oleh Penggugat secara E-Court, maka terkait tentang hak dan kewajiban bagi para pihak dalam persidangan secara elektronik guna kelancaran proses persidangan secara elektronik tersebut, dan selanjutnya para pihak menyatakan sepakat persidangan dalam perkara ini dilakukan secara elektronik, lalu Ketua Majelis menetapkan jadwal persidangan untuk acara penyampaian jawaban, replik, duplik, dan tahap pembuktian hingga kepada persidangan pembacaan putusan, oleh karenanya pelaksanaan persidangan tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 sampai dengan Pasal 22 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, sebagaimana telah diperbaharui dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merupakan sengketa ekonomi syariah terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat ke Pengadilan Agama Pekalongan, dengan

Halaman 40 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyampaikan dalil dan alasan permasalahan dalam perkara ini adalah bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan PMH karena tanpa surat Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat, Tergugat I melalui Tergugat II akan melakukan Penjualan Lelang Agunan pada tanggal 27 Agustus 2024 terhadap 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama PENGUGAT (Penggugat) Nomor: 483/Krapyak, Luas 144 meter persegi, dan SHM Nomor: 818/Klego Luas 213 meter persegi, dan terhadap 2 (dua) bidang tanah tersebut berdiri di atasnya masing-masing sebuah bangunan rumah, terletak di Kelurahan Klego, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;

Menimbang, bahwa Penggugat menambahkan dalil gugatannya bahwa Penggugat menjaminkan Sertipikat Hak Milik sebagaimana di atas sebagai Agunan pada KSPP Syariah SM NU Kota Pekalongan (Tergugat I), dengan nomor rekening: 01.106.03.00203, jangka waktu 12 (dua belas) bulan dengan plafon Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan angsuran per bulan Rp6.300.000,00 (enam juta tiga ratus ribu rupiah) pada tanggal 16 Agustus 2018, dengan Akad Murobahah, sebagaimana di dalam Surat Perjanjian Kredit yang dikeluarkan oleh Pihak Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Kredit tersebut hutang Pokok Penggugat adalah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Kewajiban Penggugat tiap bulannya adalah membayar bagi hasil atau bunga kurang lebih Rp6.300.000,00 (enam juta tiga ratus ribu rupiah) selama 12 (dua belas) bulan, dan Penggugat sudah menjalankan kewajibannya memberikan bagi hasil di muka selama kurang lebih 12 (dua belas) bulan. Dan dalam perjalanan usaha Penggugat mengalami kendala sehingga tidak mampu untuk memberikan bagi hasil setiap bulannya, sehingga pada tanggal 23 November 2023 Penggugat mendapatkan surat Peringatan dan Teguran dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas keberatan Penggugat tersebut maka Penggugat dalam petitum gugatannya memohon kepada Pengadilan Agama Pekalongan agar:

Dalam Provisi:

Halaman 41 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat dan atau siapapun yang mendapatkan Hak daripadanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap sebuah bangunan rumah, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 483/Krapyak Pekalongan Utara, Luas 144 m², atas nama PENGGUGAT, dan SHM Nomor 818/Klego, Luas 213 m², atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Kelurahan Klego, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;
2. Menetapkan sebelum adanya Keputusan Hukum tetap dalam perkara ini, tanah dan sebuah bangunan rumah, dengan SHM Nomor 483/Krapyak Pekalongan Utara, Luas 144 m², atas nama PENGGUGAT, dan SHM Nomor 818/Klego, Luas 213 m², atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Kelurahan Klego, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, berada dalam Kekuasaan Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap mereka lalai memenuhi isi putusan Provisi ini, terhitung sejak Putusan dibacakan sampai dilaksanakan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan nilai limit objek hak tanggungan pada lelang eksekusi oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 483/Krapyak Pekalongan Utara, Luas 144 m², atas nama PENGGUGAT, dan SHM Nomor: 818/Klego, Luas 213 m², atas nama PENGGUGAT, terletak di Kelurahan Klego, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, Cacat Hukum atau tidak Sah dan Batal Demi Hukum;
4. Menyatakan Total Utang Penggugat kepada Tergugat I sejumlah Rp291.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh satu juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran utang dari Penggugat sebesar Rp291.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh satu juta rupiah);

Halaman 42 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa perkara *a quo* yang diajukan oleh Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang merupakan sengketa ekonomi syariah, berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, *jo.* Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, *jo.* Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *jo.* Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013, *jo.* Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2023 huruf C tentang Rumusan Hukum Kamar Agama Tahun 2023 angka 4 huruf b yang menyatakan: "*sengketa pelanggaran terhadap prinsip-prinsip syari'ah (Mas'uliyah Taqsiriyah/Dhaman 'Udwan) yang dilakukan oleh nasabah atau konsumen atau pelaku usaha sektor ekonomi syari'ah merupakan kewenangan peradilan agama*", dengan demikian maka perkara ini merupakan kewenangan absolut Pengadilan Agama untuk mengadilinya, dan oleh karena subyek hukumnya berada dalam wilayah yurisdiksi Pengadilan Agama Pekalongan maka secara kompetensi relatif Pengadilan Agama Pekalongan berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya sebelum mengajukan tuntutan pokok perkara terlebih dahulu mengajukan tuntutan Provisi. Tentang tuntutan Provisi ini Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Putusan Provisi/Pendahuluan adalah Putusan yang bersifat serta merta yang sifatnya mendesak yang apabila tidak dilakukan akan menimbulkan kerugian yang besar, sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 53 RV sampai dengan pasal 57 RV, serta pasal 332 RV *Jo.* pasal 351 RV *Jo.* pasal 195 HIR. Hal tersebut juga diatur dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil *Jo.*

Halaman 43 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEMA Nomor 4 Tahun 2001, yang pada prinsipnya mengatur hal-hal yang bersifat darurat dan segera;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari jawaban dan duplik Tergugat II telah diperoleh dasar bahwa terhadap pengajuan permohonan lelang dari Tergugat I kepada Tergugat II terhadap objek lelang berupa 2 (dua) buah dokumen milik Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 483/Krapyak Pekalongan Utara, Luas 144 m² (meter persegi), dan SHM Nomor: 818/Klego Luas 213 m² (meter persegi), dan kedua bidang tanah berdiri sebuah bangunan rumah, terletak di Kelurahan Klego, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang pada hari Selasa, tanggal 27 Agustus 2024 dalam Reg.Btl Nomor 143, dikarenakan terdapat perbedaan data sehingga tidak memenuhi legalitas;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban dan duplik Tergugat II, Majelis Hakim memperoleh alasan bahwa permohonan Provisi dari Penggugat tidak ada yang bersifat darurat dan tidak ada yang bersifat mendesak, kedua dokumen milik Penggugat yang sangat dikhawatirkannya akan dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II, ternyata belum dilaksanakan sehingga dapat dinyatakan pelaksanaan lelang tersebut belum terjadi, dengan demikian permohonan Provisi Penggugat tersebut harus ditolak, sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi MA RI No.279 K/Pdt/1976 tanggal 5 Juli 1977 yang menyatakan bahwa *"Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak"*;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa dalam perkara ini Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan permohonan kepada Pengadilan Agama Pekalongan agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini melakukan Sita Jaminan atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan berupa sebuah rumah, dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 483/ Krapyak Pekalongan Utara, Luas 144 m² (meter persegi), atas nama PENGUGAT, dan SHM Nomor: 818/Klego Luas 213 m² (meter persegi), atas nama

Halaman 44 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT, terletak di Kelurahan Klego, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pengugat tentang permohonan Sita Jaminan tersebut di atas Ketua Majelis Hakim telah menangguhkannya dan telah disebutkan dalam Penetapan Hari Sidang Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl tanggal 26 Agustus 2024, yang menyatakan bahwa Majelis Hakim perlu mendengar terlebih dahulu jawaban dan duplik dari pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Pengugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat masing-masing/secara terpisah telah mengajukan Eksepsi, dan jawaban dalam pokok perkara yang isinya menyangkal dan menolak Gugatan PMH Pengugat tersebut, baik eksepsi, pokok perkara maupun provisi, maka Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar gugatan Pengugat ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Pengugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard/NO*);

Menimbang, bahwa atas penyangkalan dan penolakan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan menyimpulkan hal-hal yang menjadi keberatannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat I bahwa gugatan *a quo* termasuk gugatan kabur, karena Pengugat tidak menjelaskan mengapa Tergugat I dituduh melakukan Perbuatan Melawan Hukum, padahal sebelum diajukan jaminan pinjaman Pengugat berupa 2 (dua) SHM atas nama Pengugat yang dimohonkan untuk dilelang ke Tergugat II selaku lembaga yang berwenang untuk melakukan lelang Tergugat I telah terlebih dahulu melakukan prosedur hukum yang berlaku, yaitu teguran/peringatan kepada Pengugat terkait

Halaman 45 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjaman macet karena Penggugat tidak membayar angsuran sebanyak 3 (tiga) kali surat, yaitu tanggal 20 Juni 2019, tanggal 19 Juli 2019, dan tanggal 30 Maret 2020, serta surat panggilan tanggal 09 Desember 2023, namun Penggugat tetap tidak mengindahkan teguran di atas, kemudian dilanjutkan dengan surat pemberitahuan lelang tanggal 22 Juli 2024. Seharusnya Penggugat menjelaskan peristiwa seperti apa sehingga Tergugat I dituduh telah melakukan perbuatan melawan hukum;

2. Bahwa objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini kabur, tidak jelas, karena tidak disebutkan batas-batas dari objek sengketa;
3. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak berdasar dan tidak dijelaskan pula asal usul tuduhan terhadap Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, serta tidak jelas batas-batas objek sengketa pada perkara ini, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard/NO*) atau ditolak;
4. Bahwa Tergugat II telah menyatakan lelang terhadap objek sengketa a quo pada tanggal 27 Agustus 2024 batal dalam Reg.Btl Nomor 143 tanggal 27 Agustus 2024, yang telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang karena dokumen lelang yang diajukan oleh Tergugat I terdapat perbedaan data sehingga tidak memenuhi legalitas, dengan demikian belum ada akibat hukum yang terjadi terhadap objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat yang diajukan terhadap Tergugat II adalah pihak yang salah (*error in persona*), sehingga dalam perkara ini dan posisi Tergugat II hanya sebagai perantara saja;
5. Bahwa gugatan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak tepat;
6. Bahwa oleh karena Tergugat II dalam perkara ini hanya sebagai perantara penjualan secara lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I dan seluruh proses lelang telah dilaksanakan sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka dalam hal ini, Tergugat II tidak memiliki kepentingan dalam perkara ini, karena penguasaan dokumen objek perkara masih berada di

Halaman 46 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangan Tergugat I, dan belum dimohonkan perubahan status atau balik nama ke pihak Turut Tergugat sebagai pejabat yang berwenang untuk melakukan perubahan status sertifikat tanah;

7. Menurut Turut Tergugat bahwa dalam dalil gugatan Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat sebagai pihak adalah kurang tepat (*Error in Persona*), karena Turut Tergugat belum pernah menerima permohonan proses peralihan kepada pemenang lelang atas akibat yang dilakukan oleh Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan);

8. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah murni hutang piutang, dengan demikian jelas tidak terdapat peran dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil poin 1 gugatan Penggugat karena tidak jelas dan kabur, karena Penggugat tidak mencantumkan batas-batas dari objek sengketa pada perkara ini, sehingga pencantuman objek sengketa pada perkara ini adalah tidak jelas dan tidak terperinci, maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat;

2. Bahwa Tergugat I menerima dalil gugatan Penggugat poin 2 dan 3, yang menunjukkan bahwa Penggugat mengakui telah menerima fasilitas pinjaman dan menyetujui segala sesuatunya yang tertuang dalam perjanjian dalam perkara ini, termasuk terkait pelelangan terhadap objek sengketa apabila Penggugat mengalami kredit macet sebagaimana tertuang pada Pasal 12 ayat (1) perjanjian pinjaman Nomor 01.106.03.00203 terkait tentang pinjaman macet apabila peminjam tidak lancar dan/atau setidaknya minimal 3 (tiga) kali berturut-turut menunggak pembayaran angsuran. Dalam hal tersebut, pada dalil gugatan Penggugat poin 4, Penggugat mengakui mengalami kendala dan tidak mampu membayar sampai dengan November 2023. Dalil poin 4 tersebut menunjukkan bahwa Penggugat sudah melakukan pinjaman macet karena lebih dari 3 (tiga) kali berturut-turut tidak melakukan pembayaran hingga permohonan lelang terhadap objek sengketa diajukan kepada Tergugat II (surat permohonan lelang tertanggal 03 Juni 2024);

Halaman 47 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat poin 5 sampai dengan poin 19 karena tidak jelas dan tidak berdasar, karena Tergugat I telah melakukan teguran/peringatan kepada Penggugat terkait pinjaman macet karena Penggugat tidak membayar angsuran sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu tanggal 20 Juni 2019, tanggal 19 Juli 2019, dan tanggal 30 Maret 2020, serta surat panggilan tanggal 09 Desember 2023;
4. Bahwa terhadap kelalaian Penggugat tersebut di atas, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II dengan surat bertanggal 03 Juni 2024, juga telah memberikan pemberitahuan lelang kepada Penggugat dengan suratnya bertanggal 22 Juli 2024;
5. Bahwa oleh karena objek sengketa telah menjadi hak Tergugat I dan Tergugat II mempunyai kewenangan untuk melakukan pelelangan objek sengketa. Lelang terhadap objek sengketa dilakukan karena adanya kelalaian dan/atau keterlambatan pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I, oleh karena itu lelang objek sengketa yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II adalah sah, tidak cacat hukum, dan tidak perlu adanya persetujuan dari Penggugat terlebih dahulu, berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
6. Bahwa pihak Tergugat II membantah tentang lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II menurut Penggugat telah melanggar Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diperbaharui dengan PMK Nomor 122 Tahun 2023. Tergugat II menegaskan bahwa seluruh prosedur yang dilakukan dalam proses lelang telah mematuhi ketentuan yang ada dalam peraturan tersebut;
7. Bahwa **Proses Pemberitahuan Lelang** telah dilakukan setelah pemberitahuan yang sah dan memadai kepada pihak terkait sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023, yaitu pemberitahuan kepada debitur, publikasi di media massa, serta kepada pihak yang berhak;

Halaman 48 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Penggugat mengklaim bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II bertentangan dengan **Pasal 1340 KUHPerdata**, yang menyatakan bahwa suatu jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga. Tergugat II membantah pernyataan tersebut karena lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II tidak bertentangan dengan hak pihak ketiga, karena barang yang dilelang merupakan milik debitur (Penggugat) yang sah dan telah melalui prosedur verifikasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jika terdapat sengketa hak milik, hal itu tidak menjadi alasan untuk membatalkan lelang;
9. Bahwa Tergugat II menanggapi bahwa klaim mengenai pelanggaran Pasal 1320 dan Pasal 1335 KUHPerdata, yang mengatur tentang syarat sah perjanjian dan sebab yang halal dalam perjanjian, adalah tidak berdasar, karena lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL telah memenuhi semua syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek yang jelas, dan sebab yang halal;
10. Menurut Turut Tergugat bahwa dalil gugatan Penggugat pada Posita angka 16 yang menyatakan Turut Tergugat telah mengetahui bahwa objek jaminan dilelang di bawah harga pasar adalah tidak benar dan tidak berdasar, karena Turut Tergugat secara administrasi bertugas mencatat permohonan yang diajukan oleh Tergugat I sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);
11. Bahwa Turut Tergugat menolak tuduhan Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena tidak jelas tentang apa Turut Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena Turut Tergugat belum berbuat apa-apa berkaitan perubahan status/balik nama dokumen/sertifikat tanah yang dimiliki oleh Penggugat;
12. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 19 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Pasal 92 Ayat (1)

Halaman 49 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berbunyi: “*Dalam hal tanah merupakan objek perkara pengadilan, objek penetapan status quo oleh hakim yang memeriksa perkara atau objek sita pengadilan, Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak*”, sehingga Turut Tergugat tidaklah mungkin akan menerima Permohonan atau melakukan Pencatatan Peralihan Hak Atas Obyek *aquo* sebelum adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat di atas, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak menyangkut kewenangan mengadili, baik relatif maupun absolut, maka terhadap alasan eksepsi tersebut haruslah diperiksa dan diputus bersama pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap sebanyak 12 (dua belas) point yang telah disimpulkan di atas Para Tergugat dan Turut Tergugat sangat keberatan terhadap gugatan PMH Penggugat, dengan alasan karena gugatan Penggugat kabur (*Obscuure Libel*) karena Penggugat sebagai pihak yang tidak beralas hukum membatalkan Akad Murabahah yang telah bersama-sama ditandatangani oleh Penggugat (Debitur) dengan Tergugat I (Kreditur), sementara Penggugat telah menikmati manfaat akad, tidak jelas batas-batas tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik yang dijadikan jaminan oleh Penggugat pada Tergugat I, kesalahan Tergugat II sebagai pihak karena pelaksanaan lelang telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang karena dokumen lelang yang diajukan oleh Tergugat I terdapat perbedaan data sehingga tidak memenuhi legalitas, dengan demikian belum ada akibat hukum yang terjadi terhadap objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat, juga kesalahan Turut Tergugat yang diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini karena Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini belum waktunya karena belum ada pemenang lelang/ perubahan status hak milik terhadap sertifikat objek perkara;

Halaman 50 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati dalil-dalil bantahan yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, Majelis Hakim telah memperoleh fakta bahwa pelaksanaan lelang terhadap 2 (dua) buah dokumen Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat dengan Nomor 483/Krpyak berupa tanah seluas 144 m² (meter persegi) dan SHM Nomor 818/Klego berupa tanah seluas 213 m² (meter persegi) dan berdiri di atas tanah tersebut masing-masing sebuah bangunan rumah, terletak di Kelurahan Klego, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, yang sangat dikhawatirkan oleh Penggugat akan dilelang pada tanggal 27 Agustus 2024 oleh Tergugat II, sehingga Penggugat mengajukan perkara ini ke Pengadilan Agama Pekalongan pada tanggal 25 Agustus 2024 dengan maksud agar permohonan lelang tersebut dapat ditarik dan dibatalkan kembali oleh Tergugat I yang diajukan kepada Tergugat II selaku Pejabat yang berwenang untuk melakukan objek lelang, karena menurut Tergugat I bahwa Penggugat telah mencederai janji (Wanprestasi) terhadap Akad Murabahah dengan prinsip Syari'ah yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I, setelah Tergugat I menyampaikan somasi (teguran) selama 3 (tiga) kali dan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Penggugat, namun Penggugat tetap tidak mengindahkan teguran Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawaban dan dupliknya menyatakan bahwa terhadap pengajuan permohonan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Tergugat II untuk dilakukan lelang terhadap objek lelang berupa dokumen sertifikat milik Penggugat sebanyak 2 (dua) buah sebagaimana tersebut di atas telah dinyatakan batal oleh Pejabat Lelang pada hari Selasa, tanggal 27 Agustus 2024 dalam Reg.Btl Nomor 143, dikarenakan terdapat perbedaan data sehingga tidak memenuhi legalitas;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban dan duplik Tergugat II di atas telah jelas bahwa apa yang sangat dikhawatirkan oleh Penggugat tentang akan dilaksanakan lelang terhadap 2 (dua) buah dokumen sertifikat milik Penggugat yang merupakan penentu dari pokok perkara dalam perkara ini harus dinyatakan tidak ada. Dan dengan tidak adanya pelaksanaan objek lelang

Halaman 51 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut semestinya Penggugat harus mencabut perkara *a quo*, karena tidak ada objek lelang yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Tergugat I, apalagi tentang perubahan status terhadap kedua dokumen tersebut yang dituduhkan oleh Penggugat kepada Tergugat II juga belum terjadi sama sekali;

Menimbang, bahwa oleh karena antara gugatan Penggugat dengan objek perkara yang dipersengketakan terdapat kontradiksi, maka gugatan yang demikian dinyatakan kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat harus dinyatakan beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*), maka pemeriksaan pokok perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dan oleh karena dalil-dalil eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan beralasan menurut hukum dan dikabulkan, maka pokok perkara dalam perkara ini secara hukum tidak dapat dipertimbangkan lebih lanjut, namun status pokok perkaranya perlu dinyatakan dalam putusan ini, dan oleh karenanya gugatan Penggugat dalam pokok perkara harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta pemeriksaan di atas jelaslah, oleh karena terjadinya kontradiksi antara gugatan Penggugat dengan objek yang digugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan ketentuan hukum perdata yang berlaku di Indonesia (*lihat: M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata*), Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cet. Kedelapan, Oktober 2008, hal. 111-112), bahwa gugatan Penggugat demikian keadaannya adalah cacat formil yang dikualifikasikan mengandung kekaburan (*Obscuur Libel*) karena kontradiksi antara gugatan dengan kenyataan objek gugatan dan

Halaman 52 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cacat formil *error in persona* karena kesalahan sasaran pihak yang digugat (*gemis aanhoeda nigheid*), oleh karenanya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi MA RI No. 1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1971 poin 2 juga disebutkan, bahwa Gugatan disebut Kabur (*Obscuur Libel*) adalah Gugatan apabila tidak jelas objek yang disengketakan tidak menyebutkan lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luas serta tidak ditemukan objek sengketa. Berkaitan dengan perkara ini adalah Penggugat tidak menjelaskan tentang batas-batas tentang objek yang disengketakan;

Menimbang, bahwa perkara ini termasuk sengketa Ekonomi Syari'ah, berdasarkan pasal 181 ayat (1) HIR. ditetapkan bahwa biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah, dalam hal ini adalah kepada Penggugat;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Provisi:

Menolak Gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Membebankan Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah **Rp291.000,00** (dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).

Demikian Putusan ini dijatuhkan dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Kamis**, tanggal **19 Desember 2024 Miladiyah** bertepatan dengan tanggal **17 Jumadil Akhir 1446 Hijriyah**, yang terdiri dari **Drs. Husaini, S.H., M.H.** sebagai Ketua Majelis, **Dra. Hj. Ernawati, M.H.I.** dan **Ikhsanuddin, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan dibacakan pada hari dan tanggal

Halaman 53 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pkl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dalam sidang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **H. Paryanto, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Penggugat/Kuasa Hukum, Tergugat I/Kuasa Hukum dan Tergugat II/Kuasa Hukum serta Turut Tergugat/Kuasa Hukum secara elektronik.

Ketua Majelis,

Drs. HUSAINI, S.H., M.H.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

IKHSANUDDIN, S.H.

Dra. HJ. ERNAWATI, M.H.I.

Panitera Pengganti,

H. PARYANTO, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

-	Pendaftaran	: Rp 30.000,00
-	Proses / ATK	: Rp 75.000,00
-	Panggilan Penggugat	: Rp 0,00
-	Panggilan Tergugat	: Rp126.000,00
-	PNBP Panggilan	: Rp 40.000,00
-	Redaksi	: Rp 10.000,00
-	<u>M e t e r a i</u>	<u>: Rp 10.000,00 +</u>

J u m l a h : **Rp291.000,00**

(dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).

Halaman 54 dari 54 halaman, PUTUSAN Eksyar Nomor 323/Pdt.G/2024/PA.Pk1.

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)