



PUTUSAN

Nomor 219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Tebing Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara Sengketa Perbankan Syariah pada tingkat pertama dalam persidangan Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sebagaimana tertera dibawah ini antara :

Penggugat, NIK :, lahir di -, agama Islam, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat tinggal di -, Propinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Dalam hal ini telah memberi kuasa kepada 1. -, 2. -, 3. -, Advokat, Pengacara, Penasehat Hukum pada Kantor “-” Berkantor di - menggunakan domisi elektronik dengan alamat email -, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal - yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Tebing Tinggi dengan Register Nomor - selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Penggugat**;

Melawan

1. Tergugat I, yang berkedudukan di -, Propinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

Dalam Hal ini Area - bertindak sesuai jabatannya tersebut berdasarkan Surat Kuasa Direksi -, oleh karenanya sah bertindak untuk atas nama - yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, dengan alamat - Jakarta Selatan, telah memberi Kuasa kepada:

- | | | |
|----|---|--|
| 1. | - | : Legal Officer pada - |
| 2. | - | : Legal Officer pada - |
| 3. | - | : Branch Manager pada - |
| 4. | - | : Area Collection, Restructuring & Recovery Manager - |
| 5. | - | : Area Collection, Restructuring & Recovery Manager pada - |

Hal 1 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. - : Area Collection, Restructuring & Recovery Manager pada -

menggunakan domisi elektronik dengan alamat email -, dalam hal ini untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri atas nama dan/ atau mewakili Tergugat I (-) berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor - yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Tebing Tinggi, Register Nomor -;

2. Turut Tergugat II beralamat di -, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Dalam hal ini Menteri Keuangan Republik Indonesia sebagai induk institusi a quo dalam kedudukannya mewakili Pemerintah Republik Indonesia yang beralamat di - Jakarta, telah memberi kuasa kepada :

	-	:	-
2.	-	:	-
3.	-	:	-
4.	-	:	-
5.	-	:	-
6.	-	:	-
7.	-	:	-
8.	-	:	-
9.	-	:	-
10.	-	:	-
11.	-	:	-
12.	-	:	-
13.	-	:	-

menggunakan domisi elektronik dengan alamat email - dalam hal ini untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q - c.q Kantor - serta bertindak untuk dan atas namanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor - yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Tebing Tinggi, Register Nomor -;

3. Turut Tergugat I, NIK -, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di -, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

4. Turut Tergugat II, beralamat di - Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Dalam hal ini - telah memberi kuasa khusus kepada :

Hal 2 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Nama : -
NIP : -
Pangkat/ Gol : -
Jabatan : -
2. Nama : -
NIP : -
Pangkat/ Gol : -
Jabatan : -
3. Nama : -
NIP : -
Pangkat/ Gol : -
Jabatan : -
4. Nama : -
NIP : -
Pangkat/ Gol : -
Jabatan : -
5. Nama : -
NIP : -
Pangkat/ Gol : -
Jabatan : -
6. Nama : -
NIP : -
Pangkat/ Gol : -
Jabatan : -

menggunakan domisi elektronik dengan alamat email - dalam hal ini untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili - serta bertindak untuk dan atas namanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor - yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Tebing Tinggi, Register Nomor -;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan;

Hal 3 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah mendengar keterangan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II di persidangan;

Telah memeriksa bukti surat dan mendengar keterangan saksi-saksi di persidangan;

Telah membaca kesimpulan pihak yang berperkara

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum Sengketa Perbankan Syariah tanggal 1 Agustus 2024 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Tebing Tinggi dengan register Nomor 219/Pdt.G/2024/PA.Ttd, pada tanggal 1 Agustus 2024, dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DASAR HUKUM TERGUGAT I SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO

1. Bahwa Penggugat merupakan Debitur pinjaman kredit di Bank - dengan perjanjian Kredit No. -;
2. Bahwa seperti yang sudah diketahui, Bank - mengalami proses merger bersama – sama dengan - dan Ketiganya tergabung menjadi satu bank yaitu - (*ic. Tergugat I*) dan resmi terbentuk pada tanggal 1 Februari 2021;
3. Bahwa dengan adanya merger atau Penggabungan salah satunya Bank - menjadi - sehingga pengalihan ikatan perjanjian antara nasabah dengan pihak - telah otomatis beralih kepada -, begitu juga dengan hak dan kewajiban secara otomatis telah beralih kepada bank penerima penggabungan sebagaimana dalam Pasal 2 angka 2 PP 28/1999 menyatakan, dalam merger, aktiva dan pasiva bank yang melakukan merger beralih karena hukum kepada bank hasil merger;
4. Bahwa oleh karena itu, secara jelas dan berdasar hukum bila Tergugat I kewenangan untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang dialami Penggugat karena Tergugat sebagai Bank hasil merger memiliki tanggung

Hal 4 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



jawab untuk menyelesaikan persoalan hukum dari hasil penggabungan dari -;

II. KEWENANGAN PENGADILAN AGAMA TEBING TINGGI DALAM MENGADILI PERKARA A QUO.

1. Bahwa berdasarkan pada Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. - pada pasal 6 ayat (2) tentang penyelesaian perselisihan memuat tentang :
"Dalam hal, penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Agama ditempat akad ini dibuat dengan kemudian tidak mengurangi hak bank untuk memilih Pengadilan Agama lain dalam wilayah Negara Republik Indonesia";
2. Bahwa pada saat Penggugat dan Tergugat I melakukan penandatanganan Akad pembiayaan di Kantor Tergugat I yang terletak di -, sehingga jelas proses penandatanganan Akad pembiayaan antara Penggugat dan Tergugat berada di wilayah Kota Tebing Tinggi sehingga dalam penyelesaian perselisihan antara Penggugat dan Tergugat berada pada wilayah hukum Pengadilan Agama Tebing Tinggi;
3. Bahwa dengan demikian Pengadilan Agama Tebing Tinggi memiliki kewenangan untuk memeriksa, mengadili serta memutus perkara a quo;

III. POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat merupakan Debitur yang menerima fasilitas kredit dari Tergugat I (dahulu -) sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. - berikut perubahan – perubahannya yang menjadi satu kesatuan dengan nilai pinjaman sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan nilai angsuran sebesar Rp. 6.290.000,- (enam juta dua ratus Sembilan puluh ribu rupiah) tiap bulannya selama 60 (enam puluh bulan) dengan menjaminkan sebidang tanah dan bangunan berupa - (untuk selanjutnya disebut sebagai Objek perkara);
2. Bahwa selanjutnya Penggugat melaksanakan kewajibannya telah melakukan pembayaran angsuran sebanyak 6 (enam) kali pada tiap

Hal 5 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulannya dan pada angsuran ketujuh mengalami keterlambatan pembayaran. Terkait hal tersebut Penggugat mendapat Somasi dari Tergugat I sebanyak 2 (dua) kali yakni Somasi I No. - dan Somasi II No. - dengan ditanggapi Penggugat dengan melakukan pembayaran keterlambatan angsuran ketujuh dan diselesaikan Penggugat pada tanggal 27 Februari 2017;

3. Bahwa sekitar bulan Maret tahun 2017 Penggugat hijrah atau pindah ke wilayah Batam karena mendapat pekerjaan baru dan hal tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat, dan diberitahukan bahwa rumah milik Penggugat yang menjadi objek perkara ditempati oleh Sepupu Penggugat;

4. Bahwa merasa adanya tunggakan pembayaran angsuran, sekitar tahun 2019, Penggugat melalui Marketing Bank mengajukan permohonan Restruktur pembayaran angsuran kepada Tergugat I, namun permohonan tersebut ditolak Pimpinan Bank pada saat itu dengan dalih bahwa objek perkara telah dilelang dan telah dialihkan kepada pihak lain;

5. Bahwa mendapat informasi objek perkara telah dilelang, Penggugat berupa mencari kebenaran atas informasi tersebut, dan diketahui berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: - bahwa objek telah dilelang dimana pemenang lelang yakni - (ic. Turut Tergugat I) dengan nilai sebesar Rp. 250.050.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

6. bahwa setelah mengetahui nilai lelang objek perkara sebesar yang disebutkan pada point 5, Penggugat merasa dirugikan karena nilai lelang tersebut berada jauh dibawah nilai pasar yang semestinya, dimana harga pasar terhadap objek perkara pada sekitar tahun 2020 berada dinilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga dengan demikian menyebabkan kerugian bagi Penggugat sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

7. bahwa Penggugat menilai selisih antara nilai limit lelang dengan yang berada jauh dibawah nilai pasar adalah tidak wajar karena dalam menentukan nilai limit lelang yang ditentukan Tergugat I tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku. seyogianya dalam menentukan nilai limit lelang,

Hal 6 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Tergugat I harus memperhatikan nilai limit lelang terhadap objek perkara berdasar pada hasil penilaian oleh Penilai atau dari laporan hasil penaksiran oleh penaksir sebagaimana dalam penentuan nilai limit secara jelas telah terurai dalam PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27 /PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG pada Pasal 44 ayat (1) : *“Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan: a. penilaian oleh Penilai; atau b. penaksiran oleh Penaksir”*. Selanjutnya pada ayat (2) diterangkan *“Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya”*;

8. Bahwa dalam Pelelangan yang dimenangkan oleh Turut Tergugat I merupakan pelelangan yang kedua dimana artinya pada pelelangan pertama tidak ada pembeli yang mana Penggugat tidak mengetahui berapa nilai limit lelang yang ditentukan oleh Tergugat I. Semestinya dalam Pelelangan II, berdasarkan peraturan harus berdasar laporan penilai atau penafsir, dan Tergugat I tidak diperkenankan menerapkan nilai likuidasi sebagai nilai limit lelang sehingga tindakan Tergugat I telah melanggar peraturan Pasal 51 PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG yang berisi tentang: *“Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi”*;

9. Bahwa atas kerugian yang dialami Penggugat dari hasil lelang, Penggugat telah mencoba melakukan penyelesaian dengan pihak Tergugat I termasuk mempertanyakan mengapa pada saat akan dilakukan lelang terhadap objek perkara tidak transparan karena tidak ada pemberitahuan lelang terhadap objek perkara, termasuk dimana seharusnya sebelum dilakukan pelelangan, Tergugat I wajib mengirimkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali. Perlu diketahui Penggugat tidak pernah menerima

Hal 7 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberitahuan akan dilakukannya lelang objek perkara, selain itu terhadap keterlambatan pembayaran angsuran sejak untuk pembayaran angsuran kedelapan, Penggugat tidak pernah mendapat surat peringatan dari Tergugat. Terhadap surat peringatan yang pernah diterima Penggugat, merupakan surat peringatan terhadap pembayaran angsuran ketujuh, dan Penggugat telah membayarkan angsuran ketujuh, sehingga secara hukum surat peringatan tersebut tidak berlaku lagi atau kadaluarsa, sehingga surat peringatan tersebut secara hukum tidak dapat dijadikan persyaratan yang telah ditentukan;

10. Bahwa dengan tidak adanya surat Peringatan terhadap Penggugat dan surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat, seharusnya Tergugat II tidak menerima/menolak permohonan lelang yang disampaikan Tergugat I, dimana dalam prosedurnya Tergugat II melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang yaitu Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Tanggungan, Bukti perincian jumlah, bukti peringatan wanprestasi debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur. Namun tanpa kelengkapan dokumen lelang yang diterima Tergugat II dari Tergugat I, pelelangan terhadap objek perkara semestinya tidak dapat dilaksanakan. Sehingga dengan demikian lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II merupakan cacat hukum karena telah melanggar peraturan yang berlaku;

11. Bahwa pada suatu waktu Penggugat bertemu dengan Turut Tergugat II selaku Pemenang lelang di Kantor Tergugat I dan dihadapkan pada Kepala Cabang - pada saat itu guna menyelesaikan permasalahan yang dialami Penggugat. Dari pertemuan tersebut diketahui bahwa Turut Tergugat II sebagai pemenang lelang atas objek perkara telah melakukan pinjaman sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan menjaminkan objek perkara. Kemudian Penggugat mempertanyakan atas objek jaminan sama apa boleh dijaminkan kembali oleh orang lain, dan kemudian ditanggapi oleh Kepala Cabang dimana hal tersebut sebenarnya tidak diperbolehkan karena telah melanggar kebijakan perusahaan;

Hal 8 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

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 herannya secara tiba - tiba, Tergugat I memberikan sejumlah uang sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) melalui pengiriman via transfer bank dengan dalih merupakan uang sisa hasil lelang objek perkara. Hal ini semakin menunjukkan Tergugat I telah melakukan kesalahan dalam pelaksanaan pelelangan terhadap objek perkara dan menginginkan Penggugat tidak lagi menuntut kerugian atas objek perkara yang telah dilelang, karena seyogianya bila memang bila uang yang diberikan Tergugat I merupakan sisa uang lelang seharusnya diberikan setelah lelang terlaksana;

13. Bahwa Penggugat telah berupaya melakukan penyelesaian secara kekeluargaan atau damai dengan melayangkan Surat Somasi sebanyak 2 (dua) kali yakni Somasi I pada bulan Oktober tahun 2021 dan Somasi II tanggal 11 November 2021 namun Tergugat I tidak memiliki itikad baik dengan mengabaikan surat somasi tersebut. Begitu juga dengan Surat Somasi dari Kuasa Hukum Penggugat telah memberikan Surat Somasi sebanyak 2 (dua) kali yakni Somasi I No. - dan Somasi II No. - namun Tergugat I tidak memberikan tanggapan atau jawaban atas Surat Somasi;

14. Bahwa akibat tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan pelelangan terhadap objek perkara yang jauh dibawah nilai pasar jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena itu kami memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

15. Bahwa oleh karena pelelangan yang dilaksanakan Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar peraturan yang berlaku, sudah patut dan selayaknya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Agama Tebing Tinggi untuk menyatakan Kutipan Risalah Lelang Nomor : - tidak sah secara hukum;

16. Bahwa sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*, sudah

Hal 9 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

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

sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II mengganti segala kerugian yang dialami Penggugat, sehingga Penggugat meminta kepada Majelis hakim pemeriksa perkara untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat secara tunai dan sekaligus atas rugi secara materil sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setelah putusan ini dibacakan;

17. Bahwa guna menghindari kerugian yang semakin besar pada Penggugat, oleh karena itu Penggugat mohon pada Majelis Hakim pada Pengadilan Agama Tebing Tinggi berkenan meletakkan sita atas objek perkara berupa sebidang tanah dan bangunan berupa - yang dikuasai oleh Turut Tergugat I;

18. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan hukum, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara pada Pengadilan Agama Tebing Tinggi untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk patuh dan taat terhadap putusan ini;

19. Bahwa oleh karena Penggugat khawatir terhadap Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat mohon kepada Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu) perhari jika Tergugat I dan Tergugat II lalai atau sengaja tidak memenuhi isi putusan;

20. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang sangat sulit disangkal keberadaanya maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (*uit voerbaar bij voerraad*)

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan tersebut diatas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Agama Tebing Tinggi untuk berkenaan menentukan suatu hari dan tanggal persidangan serta memanggil para

Hal 10 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

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

pihak untuk menghadap dipersidangan guna memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya mengambil keputusan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan pelelangan terhadap objek perkara dengan nilai dibawah pasar merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Kutipan Risalah Lelang Nomor : - tidak sah secara hukum;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi secara tunai dan sekaligus atas rugi secara materil sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
5. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap objek perkara berupa sebidang tanah dan bangunan berupa - yang dikuasai oleh Turut Tergugat I;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (*uit voerbaar bij voerraad*)
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Subsidaïr :

Apabila Hakim berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa pada persidangan yang telah ditentukan Penggugat dan Tergugat telah dipanggil secara resmi dan patut untuk datang menghadap di persidangan, terhadap panggilan tersebut Penggugat hadir didampingi Kuasa Hukumnya di persidangan, begitu juga Tergugat I, Tergugat II dan Turut

Hal 11 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

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

Tergugat II hadir diwakili Kuasa Hukumnya sedangkan Turut Tergugat I tidak pernah hadir dan tidak pula mengutus orang lain sebagai wakil atau kuasanya yang sah meskipun Turut Tergugat I telah dipanggil secara resmi dan patut untuk hadir dipersidangan namun tidak hadir juga dan ternyata ketidakhadiran Turut Tergugat I tersebut tanpa suatu alasan yang dapat dibenarkan oleh undang-undang;

Bahwa, Kuasa Penggugat telah menunjukkan Kartu Advokat dan Berita Acara Pengambilan Sumpahnya selaku Advokat (*dilampirkan pada Surat Kuasa Khusus*) di persidangan;

Bahwa, Kuasa Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat II telah menyerahkan Surat Kuasa Khusus dan telah pula menunjukkan Kartu ID Card Intansi masing-masing di persidangan;

Bahwa setiap persidangan Majelis Hakim telah melakukan upaya damai di setiap persidangan dengan menasihati Penggugat melalui Kuasanya untuk tidak melanjutkan gugatannya dan berdamai dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, namun usaha tersebut tidak berhasil karena Penggugat melalui Kuasanya menyatakan tetap ingin melanjutkan gugatannya terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Bahwa, Penggugat melalui Kuasanya dan Para Tergugat serta Turut Tergugat II melalui Kuasanya, masing-masing telah melaksanakan mediasi dengan Mediator **Dr. Rusli Halil Nasution, S. HI., M.A., CPM**, akan tetapi dalam laporannya tanggal 27 agustus 2024 mediator *a quo* menyatakan mediasi gagal mencapai kesepakatan damai;

Bahwa gugatan Penggugat tertanggal 1 Agustus 2024 yang ditandatangani oleh Kuasanya telah dibacakan, yang pada pokoknya isi posita dan petitum gugatan *a quo* dipertahankan oleh Kuasa Penggugat, selengkapny sebagaimana diuraikan dalam berita acara sidang perkara ini;

Bahwa gugatan Penggugat dibacakan yang pada pokoknya tetap dipertahankan oleh Penggugat, yang selengkapny sebagaimana dalam berita acara sidang perkara ini;

Hal 12 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis, tertanggal 5 Agustus 2024 yang diajukan secara e-litigasi tertanggal 17 September 2024 sebagaimana berikut :

1. Bahwa telah dilakukan merger (penggabungan) antara 3 (tiga) Bank Syariah di Indonesia yaitu -, - dan - dimana - merupakan Bank yang menerima penggabungan sedangkan - dan - merupakan Bank yang menggabungkan diri.
2. Bahwa Penggabungan (merger) sebagaimana yang telah dijelaskan pada butir 1 di atas telah dituangkan ke dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat - yang dibuat dan dihadapkan -, Notaris di Jakarta Selatan *juncto* Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. -, perihal: Penerimaan Pemberitahuan Penggabungan Perseroan -.
3. Bahwa berdasarkan ketentuan pada butir 1 dan 2 di atas, maka - mengubah nama Perseroan menjadi - dan perubahan nama Perseroan dituangkan ke dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perubahan Nama - menjadi - yang dibuat dan dihadapkan -, Notaris di Jakarta Selatan *juncto* Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.- tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas - *juncto* Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.- perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar -.
4. Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka *legal standing* TERGUGAT I yang semula - telah berubah menjadi - dan efektif pada tanggal **1 Februari 2021**. Oleh karena itu, segala hak dan kewajiban dari - telah diambil alih oleh - berkedudukan sebagai **TERGUGAT I**.
Selanjutnya perkenankan TERGUGAT I mengajukan Jawaban terhadap Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT yang terdaftar pada Pengadilan Agama Tebing Tinggi dengan nomor perkara No. 219/Pdt.G/2024/PA.Ttd tanggal 05 Agustus 2024 sebagai berikut:

Hal 13 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa **TERGUGAT I** membantah semua dalil **PENGUGAT** kecuali yang diakui secara tegas oleh **TERGUGAT I**.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **TERGUGAT I** menolak seluruh dalil-dalil dalam Gugatan yang diajukan oleh **PENGUGAT**, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya oleh **TERGUGAT I**, serta terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon kembali dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Jawaban ini.
2. Bahwa **TERGUGAT I** akan menjelaskan terlebih dahulu yang menjadi latar belakang hubungan hukum antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa **PENGUGAT** merupakan nasabah **TERGUGAT I** (dulunya adalah -- yang mendapat fasilitas pembiayaan dari **TERGUGAT I** yaitu pembiayaan Murabahah sebagaimana yang tercantum dalam Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah - (selanjutnya disebut sebagai "**AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH -**");
 - b. Bahwa untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan pembiayaan tepat pada waktunya, **PENGUGAT** menyerahkan jaminan kepada **TERGUGAT I** sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi sesuai - (**PENGUGAT**).
 - c. Bahwa terhadap - telah dilakukan pengikatan jaminan sesuai prosedur dan ketentuan berlaku sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. - dibuat di hadapan PPAT. -. Selanjutnya telah dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat sesuai **Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama (I) -**.
 - d. Bahwa seiring berjalannya waktu **PENGUGAT** tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada **TERGUGAT I** yang

Hal 14 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



mengakibatkan **PENGGUGAT** wanprestasi atau cidera janji terhadap akad pembiayaan yang telah disepakati bersama dengan **TERGUGAT I** sebagaimana yang tercantum dalam **AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH -**.

e. Bahwa dikarenakan **PENGGUGAT** telah wanprestasi, maka **TERGUGAT I** memberikan surat peringatan kepada **PENGGUGAT** dengan tujuan agar **PENGGUGAT** selaku nasabah segera melakukan pembayaran atas kewajibannya kepada **TERGUGAT I**. Adapun surat peringatan yang diberikan oleh **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut:

- (i) Surat No.- Perihal Surat Peringatan I (Pertama);
- (ii) Surat No. - Perihal Surat Peringatan II (Dua);
- (iii) Surat No.- Perihal Surat Peringatan III (Tiga).

Berdasarkan Pasal 1238 KUHPdata, **PENGGUGAT** telah dinyatakan wanprestasi dalam pelaksanaan **Akad Murabahah Bil Wakalah -**.

f. Bahwa sesuai dengan catatan administrasi **TERGUGAT I** bahwa sisa kewajiban yang harus dibayarkan oleh **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** adalah sebesar **Rp 325.971.235,62,-** dengan rincian sebagai berikut:

- (i) Tunggakan Pokok : Rp227.856.919,00,-
- (ii) Margin : Rp 98.114.316,62,-

g. Bahwa dikarenakan **PENGGUGAT** telah cidera janji dengan tidak membayar kewajiban tepat waktu kepada **TERGUGAT I**, maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan **TERGUGAT I** selaku penerima Hak Tanggungan **Peringkat Pertama** berhak melakukan penjualan atas jaminan melalui lelang dimuka umum untuk melunasi kewajiban **PENGGUGAT** selaku nasabah kepada **TERGUGAT I**.

h. Bahwa sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak

Hal 15 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Tanggungan, maka TERGUGAT I mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) - sebagaimana yang tercantum dalam **Surat No.-**, Perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang melalui Internet dengan penawaran tertutup (*Closed Bidding*) dan Permohonan Penerbitan SKPT (selanjutnya disebut sebagai "**SURAT PERMOHONAN LELANG**").

i. Bahwa atas **SURAT PERMOHONAN LELANG** tersebut di atas, kemudian KPKNL - menerbitkan jadwal lelang sebagaimana yang tercantum dalam Surat No.-, perihal: Penetapan Jadwal Lelang tanggal - (selanjutnya disebut sebagai "**PENETAPAN JADWAL LELANG**") dan berdasarkan **PENETAPAN JADWAL LELANG**, KPKNL akan melaksanakan lelang pada tanggal -.

j. Bahwa terhadap jadwal lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal **26 Juni 2020** TERGUGAT I telah memberitahukan jadwal pelaksanaan lelang atas - kepada PENGGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam Surat No.-, perihal: Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi & Pengosongan Jaminan (selanjutnya disebut sebagai "**SURAT PEMBERITAHUAN LELANG**").

k. Bahwa lelang pada tanggal - dinyatakan laku terjual sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang No.- yang diterbitkan oleh KPKNL Pematangsiantar (selanjutnya disebut sebagai "**RISALAH LELANG NO.-**")

3. Bahwa pada butir 3 dan 4 posita gugatannya, PENGGUGAT telah mengakui tidak melakukan pembayaran angsuran sejak bulan maret 2017 kepada TERGUGAT I. Berdasarkan pada Pasal 1925 KUHPdata menegaskan, "*Pengakuan yang dilakukan dimuka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik*

Hal 16 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri, maupun dengan perantara seorang yang khusus dikuasakan untuk itu," sehingga hal ini merupakan pengakuan yang sempurna dari PENGUGAT bahwa PENGUGAT telah melakukan wanprestasi dengan tidak melaksanakan pembayaran angsuran sesuai dengan yang disepakati.

4. Bahwa TERGUGAT I menolak butir 6 sampai dengan butir 8 posita gugatan PENGUGAT yang mendalilkan seolah – olah bahwa nilai pasar agunan (-) yang dilelang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga PENGUGAT merasa dirugikan karena nilai lelang berada jauh dibawah nilai pasar. Adapun alasan penolakan TERGUGAT I adalah sebagai berikut :

a. Bahwa nilai limit merupakan kewenangan dan tanggungjawab TERGUGAT I yang telah diatur berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Nomor 122/2023").

b. Bahwa berdasarkan PMK Nomor 122/2023 ditegaskan ketentuan sebagai berikut: Pasal 1 angka 27 PMK Nomor 122/2023:

Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.

Pasal 55 ayat (1), (2) PMK Nomor 122/2023:

(1) "Setiap pelaksanaan Lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.

(2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi **kewenangan dan tanggungjawab Penjual."**

Pasal 56 ayat (1), (2) PMK Nomor 122/2023:

1. "Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat

(1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

a. **Laporan hasil penilaian oleh Penilai;**

Hal 17 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

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)



- b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
- c. Harga perkiraan sendiri.

2. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan **penilai pemerintah pada DJKN atau penilai publik** sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Pasal 59 PMK Nomor 122/2023:

”Dalam pelaksanaan **Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan**, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, **Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.**”

c. Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Agunan yang dibuat oleh internal – tanggal - dinyatakan Kesimpulan **Total Nilai Pasar** sebesar Rp. 326.750.000,- dan **Total nilai likuidasi** sebesar Rp 228.725.000,-

d. Bahwa Nilai Limit lelang yang ditetapkan **TERGUGAT I** adalah di atas nilai likuidasi. Oleh karenanya, **pelelangan jaminan telah sesuai dengan PMK Nomor 122/2023 khususnya ketentuan mengenai nilai limit lelang sehingga tidak mengandung unsur perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGUGAT.**

e. Bahwa apabila – quad non – **PENGUGAT** menyatakan nilai harga pasar atas - adalah sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), maka **TERGUGAT I mensomeer PENGUGAT** untuk dapat menunjukkan laporan hasil aset dari Kantor Penilai Publik yang terakreditasi.

5. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil **PENGUGAT** pada butir 9 dan 10 posita gugatan yang pada

Hal 18 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



intinya menyatakan "Penggugat telah mencoba melakukan penyelesaian dengan pihak tergugat I termasuk mempertanyakan mengapa pada saat akan dilakukan lelang terhadap objek perkara tidak transparan karena tidak ada pemberitahuan lelang terhadap objek perkara, termasuk dimana seharusnya sebelum dilakukan pelelangan, Tergugat I wajib mengirimkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali..." Adapun alasan TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa faktanya terhadap jadwal lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal - **TERGUGAT I** telah memberitahukan jadwal pelaksanaan lelang atas - kepada PENGGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam Surat No.-, perihal: Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi & Pengosongan Jaminan (selanjutnya disebut sebagai "**SURAT PEMBERITAHUAN LELANG**").
- b. Selain itu, TERGUGAT I juga telah menyampaikan surat-surat peringatan kepada PENGGUGAT untuk melunasi seluruh kewajiban sesuai dengan kesepakatan, adapun surat peringatan yang diberikan oleh **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut:
 - (i) Surat No.- Perihal Surat Peringatan I (Pertama);
 - (ii) Surat No. - Perihal Surat Peringatan II (Dua);
 - (iii) Surat No.- Perihal Surat Peringatan III (Tiga).
- c. Bahwa dengan demikian, dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT adalah dalil yang tidak benar dan sangat mengada-ada, sebab **TERGUGAT I** telah menanggapi dengan baik atas keinginan PENGGUGAT untuk menyelesaikan pembiayaan melalui yaitu **SURAT PERINGATAN** yang telah disampaikan **TERGUGAT I** kepada PENGGUGAT.
- d. Bahwa **SURAT PERINGATAN** yang disampaikan oleh **TERGUGAT I** kepada PENGGUGAT telah diterima dengan baik oleh PENGGUGAT selaku nasabah, dan ketika PENGGUGAT

Hal 19 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima SURAT PERINGATAN yang disampaikan oleh **TERGUGAT I**, PENGGUGAT seharusnya segera melaksanakan kewajibannya dengan membayar angsuran atau segera melunasi pembiayaannya. Namun faktanya, PENGGUGAT mengabaikan SURAT PERINGATAN yang disampaikan oleh **TERGUGAT I**.

6. Bahwa **TERGUGAT I** menolak butir 11 posita dalil gugatan PENGGUGAT yang menyatakan bahwa Pemenang Lelang tidak diperbolehkan menjaminkan objek perkara. Fakta hukumnya Setiap objek lelang yang dibeli melalui proses lelang sudah seharusnya menjadi milik pembeli dan pembeli memiliki hak untuk menguasai objek tersebut termasuk memperoleh pembiayaan dari bank.

7. Bahwa **TERGUGAT I** menolak posita gugatan butir 12 posita gugatan yang menyatakan bahwa **TERGUGAT I** telah melakukan kesalahan dalam pelaksanaan pelelangan terhadap objek perkara. Dalil penggugat sangat mengada-ada dikarenakan **pelelangan jaminan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/2023 Mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang khususnya ketentuan mengenai nilai limit lelang. Faktanya PENGGUGAT telah melakukan wanprestasi dengan tidak melaksanakan pembayaran angsuran sesuai dengan yang disepakati.**

8. Bahwa posita PENGGUGAT butir 14 sampai butir 18 posita gugatan yang intinya menyatakan tindakan **TERGUGAT I** yang merugikan PENGGUGAT dinyatakan melawan hukum dan meminta ganti rugi material dan immaterial adalah dalil yang sangat keliru.

TERGUGAT I menolaknya dengan alasan hukum yakni:

a. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPERdata, suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) apabila terdapat unsur- unsur pokok yang harus dipenuhi **secara kumulatif** dari Perbuatan

Hal 20 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Melawan Hukum yaitu:

- a. Adanya perbuatan yang melanggar hukum;
 - b. Adanya kerugian pada orang lain;
 - c. Ada kesalahan pada pihak yang melakukan; dan
 - d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.
- b.** Bahwa semua perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak pernah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku (hukum positif maupun fatwa Dewan Syariah Nasional – MUI). Fakta hukumnya, justru **TERGUGAT I** lah yang mengalami kerugian karena **PENGGUGAT** tidak melaksanakan kewajibannya untuk pembayaran angsuran setiap bulan kepada **TERGUGAT I** sehingga menjadi pembiayaan bermasalah.
- c.** Bahwa **PENGGUGAT** gagal untuk mengkumulasi dan menjelaskan tindakan- tindakan **TERGUGAT I** mana yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum karena pada kenyataannya **TERGUGAT I** tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum.
- d.** Bahwa lelang yang dilakukan **TERGUGAT I** telah sesuai dengan **Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.
- e.** Bahwa **PENGGUGAT** tidak memahami makna Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai "UU HAK TANGGUNGAN") yang berbunyi sebagai berikut:
- "Apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"***.

Hal 21 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



f. Berdasarkan Pasal 20 UU HAK TANGGUNGAN disebutkan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan 3 (tiga) cara yaitu sebagai berikut:

(i) Eksekusi berdasarkan **Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN** (melalui pelelangan umum);

(ii) Eksekusi berdasarkan **Pasal 20 ayat (1) huruf b UU HAK TANGGUNGAN**

(titel eksekutorial);

(iii) Eksekusi berdasarkan **Pasal 20 ayat (2) UU HAK TANGGUNGAN**.

g. Bahwa eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan **Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN** adalah hak preferen yang diberikan Undang – Undang kepada **TERGUGAT I** untuk menjual terhadap jaminan berupa tanah dan bangunan sesuai - yang telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji (*in casu* -).

h. Bahwa setelah diberikan **SURAT PERINGATAN** oleh **TERGUGAT I**, **PENGGUGAT** tetap tidak memenuhi kewajibannya kepada **TERGUGAT I** dalam hal pembayaran. Sebelum lelang dilaksanakan pada tanggal 26 Juni 2020, **PENGGUGAT** masih belum melunasi kewajibannya kepada **TERGUGAT I** dan per tanggal 13 Mei 2020 sisa kewajiban **PENGGUGAT** adalah sebesar sebesar **Rp 325.971.235,62,-** dengan perincian sebagai berikut:

(iii) Tunggakan Pokok : Rp 227.856.919,00,--

(iv) Margin : Rp 98.114.316,62,-

i. Bahwa setelah proses pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL Pematangsiantar bahwa jaminan milik **PENGGUGAT** terjual dengan harga sebesar **Rp.250.050.000,-** sesuai dengan **RISALAH LELANG**.

j. Bahwa pelaksanaan lelang jaminan **PENGGUGAT**

Hal 22 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



telah sesuai dengan Prosedur dan ketentuan sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

k. Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka apa yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT I** dengan melakukan eksekusi atas agunan - melalui KPKNL - telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu, **TERGUGAT I** menolak dalil gugatan **PENGUGAT** yang menyatakan pelelangan oleh **TERGUGAT I** telah merugikan **PENGUGAT**.

l. Dengan tidak dipenuhinya unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum dan **PENGUGAT** tidak dapat menyebutkan perbuatan mana dari **TERGUGAT I** yang termasuk dalam perbuatan melawan hukum secara kumulatif, maka sangat tidak berdasar apabila **PENGUGAT** mendalilkan bahwa **TERGUGAT I** melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

m. Berkaitan dengan hal tersebut di atas, maka permintaan ganti rugi material dan immaterial haruslah ditolak.

9. Bahwa berkaitan dengan fakta hukum di atas, **TERGUGAT I** menolak posita **PENGUGAT** pada angka 17 yang intinya **PENGUGAT** meminta peletakan sita jaminan terhadap objek sengketa, karena dalil gugatan **PENGUGAT** tidak berdasar dan tidak memiliki bukti yang kuat.

10. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil gugatan angka 19 terkait pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000,- perhari bila **TERGUGAT I** lalai dalam pelaksanaan putusan pengadilan merupakan dalil yang jauh dari kebenaran. Tuntutan semacam ini harus ditolak karena bertentangan dengan pasal 606 RV serta gugatan **PENGUGAT** yang diajukan dengan tidak berdasarkan fakta sebenarnya.

11. Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, telah jelas

Hal 23 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa gugatan PENGGUGAT kepada **TERGUGAT I** yang menyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sama sekali tidak berdasar serta tidak sesuai dengan fakta dan bukti yang sebenarnya. Oleh karena itu, sudah sepantasnya Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara a quo berkenan menolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan **gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklraad*)**.

12. Berdasarkan fakta hukum di atas, maka dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatan a quo sangat mengada-ada dan tidak berdasar. Oleh karenanya, **TERGUGAT I** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menolak dalil PENGGUGAT dalam posita dan petitum gugatan. Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang TERGUGAT I kemukakan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd tanggal 05 Agustus 2024 berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menolak gugatan PENGGUGAT

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi **TERGUGAT I** untuk seluruhnya;
2. Men
yatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvenkelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil- adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal 24 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II melalui Kuasanya telah, mengajukan jawaban tertulis tertanggal 17 September secara e-litigasi yang pada pokoknya, sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa Tergugat II tegaskan, objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya atas - dengan luas 145 m² terletak di -, yang menjadi jaminan atas perjanjian kredit antara - selaku Kreditur (*in casu* Tergugat I) dengan - selaku Debitur (*in casu* Penggugat) berdasarkan Akta Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor - (Perjanjian Kredit).
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena:
 - a. Proses lelang tidak transparan karena Penggugat tidak pernah menerima surat pemberitahuan lelang. Seharusnya Tergugat II menolak permohonan lelang yang disampaikan Tergugat I.
 - b. Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan lelang terhadap objek sengketa jauh di bawah nilai pasar.
4. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat II dapat sampaikan sebagai berikut:
 - a. Dalam dokumen permohonan lelangnya, Penjual melampirkan surat pemberitahuan lelang kepada Debitur dan Tergugat II telah melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen persyaratan lelang sebelum Tergugat II menetapkan jadwal lelang. Oleh karenanya, pelaksanaan lelang telah dilakukan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Dengan demikian, Risalah Lelang Nomor - adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat.

Hal 25 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



b. Sesuai ketentuan peraturan pelaksanaan lelang, Penjual *in casu* Tergugat I berwenang dan bertanggung jawab terhadap penetapan nilai limit, maka jelas jika penetapan nilai limit sepenuhnya ditentukan oleh Penjual/Pemohon Lelang *in casu* Tergugat I tanpa adanya campur tangan dari Tergugat II.

5. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, telah jelas bahwa lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek sengketa *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum jelas-jelas tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak seluruhnya

6. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang berpedoman pada Pasal 6 jo. Pasal 20 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016) dan telah laku terjual kepada Syafruddin Amri *in casu* Turut Tergugat I.

II. DALAM EKSEPSI

Eksepsi *Non Adimpleti Contractus*

1. Bahwa Akta Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor - merupakan perjanjian yang ditandatangani oleh dan antara - selaku Debitur dengan Tergugat I *in casu* -. Bahwa akta tersebut adalah perjanjian timbal balik atau perjanjian kredit yang kedua prestasi secara timbal balik berhubungan erat satu sama lain, maka jika pihak yang menuntut pemenuhan dari pihak lain, pihak yang menuntut harus memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang telah disepakati pihak yang bersangkutan.

2. Bahwa Debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I berdasarkan:

a. Surat Peringatan I No. -;

Hal 26 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



- b. Surat Peringatan II No. -; dan
- c. Surat Peringatan III No. -;

maka melalui surat-surat peringatan dimaksud Debitur telah tidak memenuhi prestasi.

3. Bahwa dengan demikian, Debitur tidak berhak menggugat Kreditur apabila Debitur sendiri tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang disepakati sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

III. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Bahwa semua yang tertuang dalam Jawaban bagian Eksepsi mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.

A. Akar Permasalahan *A Quo* adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh -.
2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Akta Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor - (Perjanjian) adalah - (Penggugat) selaku Debitur dan -/Kreditur.
3. Bahwa adapun yang menjadi agunan atau jaminan pelunasan utang dalam Perjanjian Kredit tersebut adalah sebidang tanah berikut segala sesuatunya yang berdiri di atasnya atas Sertifikat Hak Milik Nomor -.
4. Bahwa faktanya, Penggugat sebagaimana pula diakuinya dalam dalil posita angka 2 gugatan, Penggugat telah melakukan perjanjian

Hal 27 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



kredit kepada Tergugat I. Bahwa terhadap pembiayaan dimaksud, Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.

5. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).

6. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan eksekusi, dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.

7. Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:

- Alinea kedua halaman 92 putusan

"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan

Hal 28 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;"

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

"bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;

"bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;

"Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;"

Hal 29 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



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

B. Fakta Hukum atas Objek Sengketa *A Quo* Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

1. Bahwa objek sengketa *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit pada Tergugat I yang tertuang dalam berdasarkan Perjanjian telah diikat Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor -.
2. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
3. Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 UU Hak Tanggungan.
4. Bahwa Pasal 6 UU Hak Tanggungan 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.*"
5. Bahwa selanjutnya, Penjelasan Pasal 6 disebutkan "*Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh*

Hal 30 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan."

6. Bahwa selain itu juga, ketentuan Pasal 11 ayat 2 huruf e UU Hak Tanggungan berbunyi:

"Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

a. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;"

7. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor - disebutkan bahwa jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya maka Pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pemberi Hak Tanggungan dapat menjual dihadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.

8. Bahwa ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan berbunyi:

"Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau"

Bahwa berdasarkan pasal tersebut maka - *in casu* Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak menjual objek jaminan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut.

Hal 31 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



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

10. Bahwa pihak dalam Akta Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor - (Penggugat) selaku Debitur dan -/Kreditur. Bahwa KPKNL - *in casu* Tergugat II bukanlah pihak dalam perjanjian dimaksud.

11. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Tergugat I dan Penggugat sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum.

12. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan Tergugat II atas objek sengketa *a quo* merupakan konsekuensi yang harus diterima oleh Penggugat akibat wanprestasi yang dilakukannya atas Perjanjian Kredit. Oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

C. Kedudukan KPKNL Pematang Siantar sebagai perantara

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

2. Bahwa UU Hak Tanggungan memberikan kekuasaan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui

Hal 32 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



perantara pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

3. Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf e PMK 27/2016 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.

4. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara *a quo* karena adanya Surat Permohonan Nomor - hal Permohonan Pentapan JAdwal Lelang melalui Internet dengan penawaran tertutup (*closed bidding*) dan Permohonan Penerbitan SKPT dari - selaku Penjual/Kreditur sehingga kedudukan Tergugat II dalam proses pelelangan tersebut hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Tergugat I selaku penjual. Oleh karena itu, keliru apabila Penggugat menuntut agar Tergugat II dihukum untuk membayar ganti kerugian.

5. Bahwa dikarenakan Tergugat II hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Tergugat I, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terdapat ganti rugi terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya pada Pihak Penjual *in casu* - dan tidak tepat apabila Tergugat II dihukum secara tanggung renteng menanggung pembayaran ganti kerugian sebagaimana dalil Penggugat.

6. Bahwa *quad non* Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggung jawab Tergugat I karena Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL -/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor -.

Hal 33 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



7. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diserahkan bersamaan dengan surat permohonan lelang *a quo*, Tergugat II selaku perantara lelang melakukan pemeriksaan dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016.

D. Uraian Prosedur Lelang

1. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta telah sesuai dengan prosedur lelang, dengan tahapan proses pelaksanaan lelang sebagai berikut:

a) Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Nomor 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf e PMK 27/2016 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.

b) Bahwa objek sengketa *a quo* merupakan barang milik Penggugat untuk dijadikan barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana terbukti berdasarkan Akta Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor - dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor -.

Hal 34 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



c) Bahwa pada perkembangannya dikarenakan Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran terhadap sisa utangnya, maka Tergugat menyampaikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada Penggugat agar segera melunasi kreditnya, namun atas Surat Peringatan dimaksud ternyata Penggugat tidak mengindahkannya, dengan demikian Penggugat telah memenuhi persyaratan untuk dikatakan telah melakukan wanprestasi.

d) Bahwa dikarenakan Penggugat masih tidak dapat melunasi kewajibannya, maka Tergugat I melalui Surat Pernyataan Nomor -, Penggugat telah lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (Wanprestasi), dan selanjutnya berdasarkan kewenangan yang diperoleh sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Tergugat melalui Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor - hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang melalui Internet dengan penawaran tertutup (*closed bidding*) dan Permohonan Penerbitan SKPT, mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada KPKNL - *in casu* Tergugat II.

e) Bahwa terhadap surat permohonan lelang tersebut, telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan, antara lain:

- 1) Fotokopi Akta Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor -;
- 2) Fotokopi -;
- 3) Fotokopi SHT Nomor -;
- 4) Fotokopi APHT Nomor -;
- 5) Fotokopi Surat Peringatan I, II dan III;
- 6) Surat Pernyataan Nomor -;
- 7) Surat Nomor - hal Penetapan Harga Limit Lelang;

f) Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, Tergugat II melakukan pemeriksaan, dan hasil pemeriksaan diketahui **dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi**

Hal 35 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



syarat untuk dilaksanakan lelang. Sesuai Pasal 1 angka 24 PMK 27/2016 yang dimaksud dengan "Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang" adalah "*Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang objek lelang dan objek lelang dapat dilelang*".

g) Bahwa sesuai Pasal 13 PMK 27/2016, atas permohonan lelang terhadap objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Tergugat I tersebut dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.

h) Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016, Pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor -.

i) Bahwa menindaklanjuti Permohonan Lelang tersebut, maka Tergugat II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat Nomor -.

j) Bahwa Tergugat I telah menyampaikan Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang kepada Penggugat melalui surat Nomor - hal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi & Pengosongan Jaminan.

k) Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran/tempelan tanggal - sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Tribun Medan tanggal - sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

Hal 36 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



1) Bahwa dalam lelang *a quo*, barang jaminan utang Penggugat laku terjual dengan Pembeli - *in casu* Turut Tergugat I dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor - sebagai akta autentik yang sah menurut hukum.

2. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur ketentuan peraturan perundang-undangan.

E. Bantahan Tergugat II terhadap dalil Penggugat dalam Gugatan A Quo

1. Tergugat II Menolak Dalil Penggugat Yang Pelaksanaan Lelang Tidak Transparan Karena Tidak Ada Pemberitahuan Resmi Kepada Penggugat

- Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 9 yang pada pokoknya menyatakan proses lelang tidak transparan karena Penggugat tidak pernah menerima surat pemberitahuan lelang. Seharusnya Tergugat II menolak permohonan lelang yang disampaikan Tergugat.
- Bahwa dapat Tergugat II sampaikan kembali, sebagaimana telah Tergugat II uraikan dan jelaskan di atas pada huruf D Uraian Prosedur Lelang, dalam melaksanakan lelang eksekusi atas objek sengketa telah didasarkan pada ketentuan peraturan yang berlaku dan sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang apabila dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
- Bahwa pada dokumen permohonan lelangnya, Tergugat I telah melampirkan Surat Peringatan I, II, dan III yang mana surat peringatan tersebut telah diterima sendiri oleh Penggugat.

Hal 37 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



d. Bahwa Tergugat I juga telah memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Penggugat melalui surat Nomor - hal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi & Pengosongan Jaminan.

e. Bahwa Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran/tempelan tanggal - sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian - sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak ada pemberitahuan resmi kepada Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

2. Tergugat II Menolak Dengan Tegas Dalil Penggugat Yang Pelaksanaan Lelang Objek Snegketa Dibawah Harga Pasar

a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 14 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang Hak Tanggungan dengan nilai objek lelang dibawah harga nilai pasar.

b. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa penentuan nilai limit sepenuhnya menjadi tanggung jawab Tergugat I selaku Penjual. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan berikut ini:

- 1) Pasal 1 angka 28 PMK 27/2016, Nilai Limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.;
- 2) Pasal 17 ayat (1) PMK 27/2016, Penjual bertanggung jawab terhadap penetapan Nilai Limit;
- 3) Pasal 43 ayat (2) PMK 27/2016, Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual;
- 4) Pasal 44 ayat (4) PMK 27/2016, Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung

Hal 38 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

c. Bahwa dalam permohonan lelangnya, Tergugat I telah melampirkan Surat Nomor - hal Penetapan Harga Limit Lelang yang menyampaikan Nilai Limit objek lelang *a quo* sebesar Rp250.000.000,00. Oleh karenanya, penetapan Nilai Limit telah sesuai dengan ketentuan Pasal 45 huruf b PMK 27/2016.

Pasal 45 PMK 27/2016

Nilai limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a.;
- b. *Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau*
- d. Bahwa berdasarkan Pasal 45 PMK 27/2016, atas objek gugatan dengan Nilai Limit tidak sampai Rp1.000.0000.000,- (satu miliar rupiah) maka dapat menggunakan laporan hasil penaksiran oleh Penaksir pihak internal yang ditunjuk oleh Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.
- e. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 49 PMK 27/2016, diatur bahwa dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuiditas.
- f. Bahwa Nilai Limit objek lelang ditetapkan oleh Tergugat I dengan Surat Nomor - hal Penetapan Harga Limit Lelang, dan didasarkan pada Laporan Penilaian dari - untuk SHM Nomor 192 dengan Indikasi Nilai Pasar sebesar Rp326.750.000,00 dan Indikasi Nilai Likuidasi sebesar Rp228.725.000,00.
- g. Bahwa selain itu, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 198 PK/Pdt/2015 tanggal 25 November 2015 disebutkan bahwa ***“pelelangan yang telah sesuai prosedur***

Hal 39 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



hukum tidak dapat dibatalkan walaupun harga limit lelang dianggap terlalu rendah, sehingga lelang tetap sah dan risalah lelang tidak dapat dibatalkan”.

a. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa penetapan nilai limit lelang dan harga limit lelang atas objek sengketa, telah berdasarkan pada ketentuan dalam PMK 27/2016.

3. Tergugat II Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Atas Pelaksanaan Lelang Terhadap Objek Sengketa

a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 14 dan petitum angka 2 gugatannya yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

b. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur *onrechtmatige daad* yang oleh beberapa ahli diterjemahkan sebagai “*Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Melanggar Hukum*” di dalam praktiknya dapat bersifat aktif apabila seseorang melakukan sesuatu perbuatan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, dan bersifat pasif berarti bahwa seseorang itu tidak berbuat sesuatu yang akibatnya menimbulkan kerugian-kerugian pada orang lain.

c. Bahwa adapun unsur-unsur dari Pasal 1365 KUH Perdata menurut doktrin sebagai berikut:

- 1) Ada perbuatan melawan hukum yang terjadi karena tindakan atau kelalaian untuk melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan;
- 2) Melanggar hak subjektif orang lain yang merupakan suatu hak/kewajiban khusus yang diberikan/dijamin hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya, seperti hak perorangan atas kebebasan, kehormatan, nama baik dan lain-lain atau hak perorangan atas harta kekayaan;
- 3) Ada kesalahan (*schuld*) yang dapat berupa kealpaan dan

Hal 40 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



atau kesengajaan;

- 4) Ada kerugian;
- 5) Ada hubungan kausal (timbal balik) antara unsur-unsur dimaksud.

d. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata merupakan unsur yang bersifat kumulatif, sehingga apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.

e. Bahwa berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut di atas, ternyata Penggugat pada gugatannya tidak dapat membuktikan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sebaliknya, Tergugat II melalui seluruh uraian di atas telah membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak terdapat perbuatan yang melawan hukum.

f. Bahwa terhadap dalil dan petitum Penggugat tersebut, dapat Tergugat II sampaikan fakta hukum sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat II melalui berdasarkan Akta Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor - di mana atas perjanjian tersebut, Penggugat telah mengagunkan objek sengketa *a quo* sebagai jaminan pembayaran pinjaman kredit Penggugat dengan memberikan hak tanggungan peringkat I atas nama Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor -.
- 2) Bahwa dengan diikatnya objek sengketa dalam bentuk Hak Tanggungan bermaksud memberikan kepastian kepada Kreditur terhadap jaminan kredit yang telah diberikan. Jaminan ini memberikan perlindungan bagi Kreditur apabila terjadi wanprestasi terhadap Debitur, maka Kreditur dapat dengan mudah untuk melakukan eksekusi.

Hal 41 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



3) Bahwa pada faktanya, Penggugat selaku Debitur telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit yang dapat dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan I sampai dengan III dari Tergugat I selaku Kreditur yang meminta kepada Penggugat untuk memenuhi kewajiban pembayaran utangnya. Dengan demikian, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU HT yang menyatakan, *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*, Tergugat I selaku pemegang hak atas objek sengketa berhak melakukan penjualan di muka umum melalui lelang eksekusi.

4) Bahwa kemudian Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT dengan jelas mengatur, Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

5) Bahwa ketentuan tersebut juga telah ditegaskan dalam Pasal 2 APHT Nomor 249/2016 tanggal 20 Desember 2016 yang menyatakan *"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama; a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian"*, maka Tergugat I kemudian melakukan penjualan objek sengketa melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan perantara Tergugat II.

Hal 42 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



g. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka tindakan pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat II tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, karena pelaksanaan lelang tersebut tidak terbukti bertentangan dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Oleh karenanya, dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang oleh Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

4. Tergugat II Menolak Dalil Penggugat Yang Menyatakan Tindakan Pelelangan Melalui Tergugat II Menimbulkan Kerugian terhadap Penggugat

- a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita angka 16 dan petitum angka 4 gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil sebesar Rp250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp100.000.000 (seratus juta rupiah), karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.
- b. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
- c. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik dalam posita dan petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat II nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*Vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).

Hal 43 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



d. Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah dan Tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat.

e. Bahwa kedudukan KPKNL - *in casu* Tergugat II hanya sebagai perantara lelang terhadap permohonan lelang yang diajukan oleh Penjual *in casu* Tergugat I sehingga tidak tepat apabila Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat II.

f. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah ditolak karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

1) Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

2) Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

3) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

g. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Hal 44 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



5. Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) Tidak Berdasarkan Hukum

- a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak petitum angka 7 gugatan, yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding dan kasasi.
- b. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 HIR. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
 - a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
 - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
 - d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
 - e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
 - f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
 - g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
- c. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
- d. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan

Hal 45 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



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

e. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka permohonan serta merta yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

IV. SIMPULAN

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

- a. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL - didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- b. KPKNL Yogyakarta telah meneliti dokumen persyaratan lelang sebelum menetapkan jadwal lelang dan melaksanakan lelang, antara lain surat peringatan dan surat rencana pelaksanaan lelang kepada debitur.
- c. Penjual *in casu* Tergugat I berwenang dan bertanggung jawab terhadap penetapan nilai limit, maka jelas jika penetapan nilai limit sepenuhnya ditentukan oleh Penjual/Pemohon Lelang *in casu* Tergugat I tanpa adanya campur tangan dari Tergugat II

Hal 46 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



d. Tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

e. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan Tergugat II atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata tidak terpenuhi.

Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut, juga tidak berdasarkan hukum.

V. PETITUM

Maka berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Tebing Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor - adalah sah dan berlaku menurut hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian dimohonkan Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Hal 47 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban tertanggal 17 September 2024 secara e-litigasi sebagai berikut:

1. Bahwa kedudukan Turut Tergugat II (-) dalam perkara *a quo* bertindak sebagai instansi yang bertugas dalam melaksanakan pencatatan peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang;
2. Bahwa Turut Tergugat II melaksanakan tugasnya dalam kegiatan peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hak sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
3. Bahwa Turut Tergugat II dalam hal ini sebagai pihak yang ikut dilibatkan dikarenakan objek perkara merupakan Sertipikat Hak Milik Nomor -;
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor -, terbit tanggal - yang terletak di -, seluas 145 M²;
5. Bahwa objek gugatan sampai saat ini masih terdaftar atas nama Syafruddin Amri;

Demikian Jawaban dari Turut Tergugat, untuk menjadi bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim Pengadilan Agama Tebing Tinggi. Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka kami mohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Bahwa, atas eksepsi dan jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat melalui Kuasanya, telah menyerahkan reflik secara e-court namun Kuasa Penggugat tidak kooperatif terhadap jadwal yang telah disepakati sebelumnya dipersidangan sehingga merugikan Para Tergugat dalam mengajukan duplik terhadap reflik Penggugat tersebut;

Bahwa Penggugat mengajukan reflik pada tanggal 1 Oktober 2024, yang seharusnya sesuai jadwal yang telah disepakati di persidangan seharusnya diajukan secara e-court pada tanggal 24 September 2024 dan pada tanggal 1 Oktober 2024 tersebut adalah jadwal Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat

Hal 48 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Il mengajukan duplik secara e-court, Kuasa Penggugat mengajukan refliknya secara e-court sebagai berikut:

A. TANGGAPAN ATAS JAWABAN TERGUGAT I;

1) DALAM EKSEPSI;

Bahwa setelah melihat jawaban gugatan Tergugat I dalam positanya Tergugat I tidak ada menguraikan atau mengajukan Eksepsi terhadap gugatan Penggugat sehingga sudah patut dan selayaknya untuk mengabaikan atau setidaknya tidaknya menolak Petitum Tergugat I dalam Eksepsinya;

2) DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa pada dasarnya Penggugat tetap pada gugatannya dan menolak dengan tegas semua dalil-dalil dalam Jawaban Tergugat I terkecuali yang memang benar-benar telah diakui secara tegas oleh Penggugat;

2. Bahwa terhadap dalil Tergugat pada Point 2, secara hukum keadaan wanprestasi harus sesuai dengan proses hukum untuk menentukan Penggugat dinyatakan wanprestasi. Dalam peraturan perundang – undangan, Penggugat memiliki hak sebagai nasabah yang harus dilindungi. Dalam perkara a quo, hak Penggugat telah diabaikan oleh Tergugat I hingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

3. Bahwa dalam dalil Tergugat I pada point 4 butir (c) secara jelas menerangkan bahwa Tergugat I dalam menentukan nilai pasar objek perkara berdasarkan laporan penilaian agunan yang dibuat oleh Internal - dan hal tersebut secara jelas telah melanggar hukum karena berdasarkan PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27 /PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG pada Pasal 44 ayat (1) : *“Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan: a. penilaian oleh Penilai; atau b. penaksiran oleh Penaksir”. Selanjutnya pada ayat (2) diterangkan “Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya”,* dimana artinya secara hukum seharusnya dalam menentukan nilai pasar atas objek Perkara harus

Hal 49 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui lembaga penilai atau penafsir untuk dijadikan acuan untuk menentukan nilai pasar untuk menjadi dasar harga pelelangan objek perkara;

4. Bahwa tidak benar dalil Tergugat I pada point 5 dengan penjelasan sebagai berikut :

a. Bahwa Penggugat membantah dalil Tergugat I pada butir (a) yang menerangkan "*bahwa Tergugat I telah memberitahukan jadwal pelaksanaan lelang atas - Kepada Penggugat sebagaimana tercantum dalam surat No. - perihal surat pemberitahuan lelang eksekusi dan pengosongan jaminan*". **Perlu disampaikan bahwa dalil tersebut tidak benar karena Penggugat tidak pernah menerima adanya surat pemberitahuan jadwal pelaksanaan lelang atas objek perkara.** Penggugat baru mengetahui objek perkara telah dilelang sekitar bulan Oktober 2021 dimana pada saat itu Penggugat sedang bekerja di Batam mengajukan Restruktur Ulang pembayaran kepada Marketing - pada saat itu bernama Saudara - dengan pimpinan Kepala Cabang - pada saat itu namun ditolak dengan alasan objek perkara telah dilelang. Guna menindak lanjuti pengakuan Tergugat I terhadap adanya surat Surat Pemberitahuan Lelang dengan No. - yang diterima Penggugat, untuk itu Penggugat meminta kepada Tergugat I membuktikannya dimuka persidangan untuk menguji kebenarannya;

b. Bahwa tidak benar dalil Tergugat I pada point 5 butir (b), (c) dan (d) yang pada intinya menerangkan bahwa Penggugat mengabaikan Surat Peringatan yang disampaikan oleh Tergugat I. Dalam surat No. - perihal surat Peringatan I dan Surat No. - perihal surat peringatan II merupakan surat peringatan yang berisi tentang pelunasan terhadap pembayaran angsuran ke – 7 (tujuh) sebesar Rp. 6.290.995,00 (enam juta dua ratus Sembilan puluh juta Sembilan ratus sembilan puluh lima rupiah), yang mana telah ditanggapi Penggugat dengan melakukan pembayaran angsuran ke – 7 (tujuh) pada tanggal 27 Februari 2017. Dengan demikian

Hal 50 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



jelas Penggugat tidak ada mengabaikan Surat Peringatan dari Tergugat I, sehingga dalil Tergugat tersebut tidak benar dan mengada – ngada;

c. Bahwa terhadap surat N0. - perihal Surat Peringatan III, Penggugat tidak pernah mendapat atau menerima surat tersebut, sehingga untuk itu, Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk membuktikannya dimuka persidangan dalam perkara a quo;

5. Bahwa terhadap dalil Tergugat I pada point 6 merupakan dalil yang mengada – ngada dan terkesan karangan belaka karena berdasarkan Kepala - pada saat pertemuan penyelesaian masalah antara Penggugat dan Turut Tergugat I sekitar bulan September 2021 dengan jelas memberikan tanggapan “bahwa pemenang lelang tidak diperbolehkan kembali mengagunkan objek lelang melakukan pinjaman karena melanggar kebijakan perusahaan”. Hal ini dibuktikan dari pengakuan Turut Tergugat I yang menyatakan bukan merupakan pemenang lelang melainkan hanya mengajukan pinjaman di - dengan mengagunkan objek perkara;

6. Bahwa Penggugat menolak dalil Tergugat I dalam point 7 dimana pelelangan yang dilakukan Tergugat I tidak sesuai dengan peraturan karena dalam menentukan nilai limit lelang berada jauh dibawah nilai pasar. Selain itu, dalam melakukan pelelangan, Tergugat I tidak transparan karena tidak didahului adanya surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali untuk melunasi seluruh kewajiban pembayaran angsuran Penggugat dan tidak ada surat pemberitahuan akan dilakukannya lelang terhadap objek lelang;

7. Bahwa terhadap dalil Tergugat I pada point 8, Penggugat secara jelas telah menguraikan dalam dalil gugatan Penggugat atas perbuatan Tergugat I yang telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap nilai limit lelang, dimana perbuatan tersebut dilakukan dengan mengabaikan prosedur lelang sebagaimana dalam peraturan perundang – undangan. Penggugat menilai Tergugat I yang tidak memahami apa yang menjadi

Hal 51 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



dasar gugatan Penggugat, sehingga dalil Tergugat pada tidak jelas dan keliru;

8. Bahwa berdasarkan dalil – dalil Tergugat I dalam jawabannya, Tergugat I tidak dapat membantah dalil – dalil Penggugat dalam gugatannya, sehingga secara jelas perbuatan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menentukan nilai limit lelang terhadap objek perkara yang telah dilakukan pelelangan oleh Tergugat II yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat sehingga sudah patut dan selayaknya gugatan Penggugat dapat diterima dan patut dan layak Tergugat I untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat bersama – sama dengan Tergugat;

B. TANGGAPAN ATAS JAWABAN TERGUGAT II;

1) DALAM EKSEPSI;

- *Eksepsi Non Adimpleti Contractus;*

1. Bahwa berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. - merupakan perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I artinya didalam perjanjian tersebut yang menjadi pihak yang saling mengikat adalah Penggugat dan Tergugat;

2. Bahwa Tergugat merupakan pihak yang tidak ada dalam perjanjian artinya pihak lain yang tidak memiliki keterikatan didalam perjanjian tersebut. Berdasar hal tersebut Tergugat II tidak memiliki dasar untuk mengajukan eksepsi *Non Adimpleti Contractus* dalam perkara a quo, sehingga sudah patut dan berdasar hukum bagi hakim untuk menolak atau tidak menerima Eksepsi Tergugat II;

2) DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa pada dasarnya Penggugat tetap pada gugatannya dan menolak dengan tegas semua dalil-dalil dalam Jawaban Tergugat I terkecuali yang memang benar-benar telah diakui secara tegas oleh Penggugat;

2. Bahwa terhadap dalil Tergugat II pada bagian A point 1 s/d 8 dalam jawabannya sangat keliru dan mengada – ngada karena dalam dalil

Hal 52 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya secara jelas Penggugat telah menguraikan yang menjadi dasar gugatannya dimana dalam pelelangan terhadap objek perkara dilakukan tidak transparan dan nilai limit lelang yang dibawah nilai pasar sehingga menyebabkan kerugian bagi Penggugat;

3. Bahwa setelah melihat dan mencermati keseluruhan dalil Tergugat II dalam jawabannya secara jelas Tergugat telah menguraikan kedudukan Tergugat II sebagai pihak atau Badan yang memiliki kedudukan melakukan pelelangan terhadap objek perkara yang merupakan objek jaminan kredit yang diikat hak tanggungan;

4. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat telah menguraikan bahwa dalam Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II yang dimohonkan oleh Tergugat I telah melanggar hukum sehingga lelang terhadap objek perkara tidak sah secara hukum;

5. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang, terlampir dokumen – dokumen sebagai persyaratan yang harus dilengkapi agar dapat dilakukan pelelangan yang wajib diperiksa oleh Tergugat II. Dalam dalil Tergugat II pada bagian D pada point 1 butir (e) telah menyebutkan surat permohonan Tergugat I telah melengkapi berkas untuk memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;

6. Bahwa Penggugat menilai Tergugat II telah lalai dalam melakukan pemeriksaan sehingga menyatakan dokumen yang menjadi persyaratan atas permohonan lelang oleh Tergugat I telah lengkap. Penggugat menolak dengan tegas telah mengabaikan Surat Peringatan yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat. surat No. - perihal surat Peringatan I dan Surat No. - perihal surat peringatan II merupakan surat peringatan yang berisi tentang pelunasan terhadap pembayaran angsuran ke – 7 (tujuh) sebesar Rp. 6.290.995,00 (enam juta dua ratus Sembilan puluh juta Sembilan ratus sembilan puluh lima rupiah), yang mana telah ditanggapi Penggugat dengan melakukan pembayaran angsuran ke – 7 (tujuh) pada tanggal 27 Februari 2017. Artinya Surat peringatan I dan Surat Peringatan II tidak berlaku karena Penggugat telah melakukan

Hal 53 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

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

kewajibannya sebagaimana termuat dan tertuang dalam isi surat Peringatan tersebut;

7. Bahwa tidak benar Penggugat telah menerima surat Pemberitahuan lelang yang diberikan oleh Tergugat I, termasuk Penggugat tidak ada menerima surat peringatan ke III dari Tergugat I. untuk itu, Penggugat meminta kepada Tergugat II untuk membuktikannya dimuka persidangan dalam perkara a quo;

8. Bahwa oleh karena kelengkapan berkas dalam pelaksanaan pelelangan tidak lengkap dan Tergugat II telah lalai dalam melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen dalam permohonan lelang oleh Tergugat I, sudah patut dan Kutipan Risalah Lelang Nomor : - tidak sah secara hukum sehingga layak untuk dibatalkan;

9. Bahwa berdasarkan fakta tersebut jelas Tergugat II telah lalai dalam melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan dokumen sebagai persyaratan dalam permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I karena tidak memenuhi legalitas formal dalam melakukan pelelangan;

10. Bahwa atas kelalaian tersebut membuat proses lelang berjalan sehingga menyebabkan Penggugat merasa dirugikan sehingga sudah sepatutnya Tergugat II mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat;

C. TANGGAPAN ATAS JAWABAN TURUT TERGUGAT II;

1. Bahwa bila melihat jawaban Turut Tergugat secara jelas dapat dilihat bahwa telah terjadi peralihan kepemilikan objek perkara menjadi atas nama - (ic. Turut Tergugat I) yang mana peimindahan hak berdasarkan lelang;

2. Bahwa dalam perkara a quo, dengan ditariknya Turut Tergugat II ditarik sebagai pihak untuk tunduk terhadap amar putusan dalam perkara a quo;

Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas dimohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Hal 54 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

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 EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

- Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Subsidiar :

Apabila Hakim berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Bahwa, atas reflik Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan dupliknya secara tertulis tertanggal 22 Oktober 2024 yang seharusnya diajukan pada tanggal 1 Oktober 2024, sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **TERGUGAT I** menolak seluruh dalil-dalil dalam replik **PENGUGAT**, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya oleh **TERGUGAT I** serta terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam Jawaban mohon kembali dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Duplik ini.

2. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil replik **PENGUGAT** pada butir 2 yang menyatakan seolah – olah **PENGUGAT** bukan nasabah wan prestasi, adapun alasan **TERGUGAT** adalah sebagai berikut:

a. Bahwa fakta hukum yang sebenarnya adalah **PENGUGAT** tidak dapat memenuhi kewajibannya terhadap **TERGUGAT I** sehingga **TERGUGAT I** tidak menerima hak-hak atas pembayaran angsuran oleh **PENGUGAT**, maka **TERGUGAT I** telah menegur/memperingatkan **PENGUGAT** melalui surat-surat sebagai berikut:

- i. Surat No.- Perihal Surat Peringatan I (Pertama);
- ii. Surat No. - Perihal Surat Peringatan II (Dua);
- iii. Surat No.- Perihal Surat Peringatan III (Tiga).

b. Berkaitan dengan itu, berdasarkan **Pasal 1238 KUHP**erdata, **PENGUGAT telah dinyatakan wanprestasi dalam pelaksanaan**

Hal 55 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

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)



Akad Pembiayaan Untuk membeli barang Berdasarkan Prinsip Murabahah Bil Wakalah Nomor -.

c. Meskipun **TERGUGAT I** telah memberikan tiga kali teguran/memperingatkan **PENGUGAT** serta mengundang **PENGUGAT** untuk membicarakan penyelesaian tunggakan kewajibannya, namun **PENGUGAT** tetap tidak memenuhi kewajibannya kepada **TERGUGAT I**.

3. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil replik **PENGUGAT** pada butir 3 yang pada intinya menyatakan laporan penilaian agunan yang dibuat oleh Internal - telah melanggar hukum dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa berdasarkan pasal 14 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa **Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap**, sehingga eksekusi terhadap hak tanggungan dapat langsung dilaksanakan tanpa harus melalui Pengadilan Negeri.

b. Bahwa hal tersebut juga telah sesuai dengan Pasal 6 dan Pasal 20 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan atau hak bagi **TERGUGAT I** untuk melakukan pelelangan terhadap jaminan milik **PENGUGAT** yang telah melakukan ingkar janji membayar seluruh kewajiban sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam Akad Murabahah Bil Wakalah Nomor - yang dibuat secara Notariil di hadapan Notaris -.

c. Bahwa pelelangan terhadap jaminan milik **PENGUGAT** dilaksanakan pada - telah sesuai dengan Prosedur dan ketentuan pelaksanaan lelang pada saat itu, sebagaimana telah diatur **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.

Hal 56 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Bahwa berdasarkan Pasal 44 dan Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan:

Pasal 44:

(1) *Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*

a. *Penilaian oleh Penilai; atau*

b. **Penaksiran oleh Penaksir.**

(2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.*

(3) **Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.**

Pasal 45:

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

a. *Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);*

b. **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);**

e. Bahwa berdasarkan Pasal 44 dan Pasal 45 PMK No.27/PMK.06/2016 Penjual dalam hal ini **TERGUGAT I dapat menggunakan Penaksir yang merupakan pihak internal dikarenakan Nilai Limit objek lelang dibawah Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah).**

f. Bahwa berdasarkan Pasal 49 PMK No. 27/PMK.06/2016 menyebutkan:

Hal 57 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



*Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, **Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.***

g. Bahwa berdasarkan penaksiran yang dilakukan oleh pihak internal TERGUGAT I berdasarkan Laporan Penilaian Agunan tanggal - jaminan PENGUGAT berupa - mempunyai **Nilai Pasar Rp. 326.750.000,- dan Nilai Likuidasi Rp. 228.725.000,-**

h. Bahwa penilaian agunan yang dilakukan oleh internal TERGUGAT I telah mempergunakan metode penilaian yang standar yang dipakai oleh appraisal eksternal sehingga penilaian nya dapat dipertanggung jawabkan.

i. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor - aset jaminan berupa - dimenangkan oleh - dengan harga Rp.250.050.000,00 (dua ratus lima puluh juta lima puluh ribu rupiah).

j. Bahwa dengan demikian, prosedur pelaksanaan lelang hak tanggungan beserta penetapan nilai limit lelang telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga dalil gugatan PENGUGAT yang menyatakan penjualan aset dilakukan di bawah harga pasar adalah mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta yang ada.

4. Bahwa **TERGUGAT I** dengan tegas menolak dalil Replik PENGUGAT pada butir 4 (a) yang menyatakan bahwa PENGUGAT tidak pernah memberitahukan tentang adanya pelaksanaan lelang, dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa yang benar fakta hukumnya setelah TERGUGAT II mengeluarkan Surat Penetapan Jadwal Lelang, kemudian **TERGUGAT II** memberikan surat pemberitahuan lelang kepada PENGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam:

- 1) Surat No.-, perihal: Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi & Pengosongan Jaminan;
- 2) Surat Kabar Harian -.

Hal 58 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



b. Bahwa surat pemberitahuan kepada pemilik agunan atau PENGGUGAT, serta pengumuman lelang agunan pembiayaan melalui surat kabar harian - telah memenuhi asas publisitas yang dilakukan oleh **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** pada saat akan menjual agunan pembiayaan berupa tanah dan bangunan sesuai -.

c. Bahwa oleh karenanya **TERGUGAT I** menolak dalil replik PENGGUGAT yang menyatakan bahwa PENGGUGAT tidak pernah memberitahukan tentang adanya pelaksanaan lelang.

5. Bahwa **TERGUGAT I** menolak butir 4 (b), (c) Replik PENGGUGAT yang pada intinya menyatakan bahwa **TERGUGAT I** tidak pernah memberikan surat teguran kepada PENGGUGAT. Adapun alasan penolakan TERGUGAT tersebut adalah sebagai berikut :

a. Dalil replik yang disampaikan oleh PENGGUGAT adalah dalil yang tidak benar dan sangat mengada-ada, karena **TERGUGAT I** telah menyampaikan surat-surat peringatan kepada PENGGUGAT untuk melunasi seluruh kewajiban sesuai dengan kesepakatan dalam akad pembiayaan. Adapun alasan penolakan TERGUGAT I terhadap dalil gugatan PENGGUGAT tersebut adalah sebagai berikut:

- i. Surat No.- Perihal Surat Peringatan I (Pertama);
- ii. Surat No. - Perihal Surat Peringatan II (Dua);
- iii. Surat No.- Perihal Surat Peringatan III (Tiga).

b. Bahwa **TERGUGAT I** telah berkali - kali memberikan Surat Peringatan kepada PENGGUGAT agar melaksanakan kewajibannya sebagaimana tertera dalam akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah, namun surat peringatan yang disampaikan oleh **TERGUGAT I** tidak pernah digubris oleh PENGGUGAT. sehingga dapat disimpulkan PENGGUGAT tidak memiliki itikad baik, karena sudah seharusnya PENGGUGAT melakukan pembayaran angsuran pembayaran sesuai dengan jangka waktu dan jumlah angsuran yang telah disepakati dalam akad pembiayaan.



6. Bahwa **TERGUGAT I** menolak butir 5 replik **PENGUGAT** yang menyatakan “bahwa pemenang lelang tidak diperbolehkan kembali menggunakan objek lelang melakukan pinjaman karena melanggar kebijakan perusahaan”. Adapun alasan **TERGUGAT I** sebagai berikut:

a. Bahwa dengan terbitnya risalah lelang yang dikeluarkan oleh **TERGUGAT II** maka telah terjadi peralihan hak milik atas agunan pembiayaan dari **PENGUGAT** kepada **TURUT TERGUGAT I** melalui lelang agunan pembiayaan sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

b. Bahwa **Sertifikat Hak Milik Nomor - dalam hal ini Pemanang Lelang sehingga Pemilik atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik - berhak untuk melakukan tindakan hukum apapun termasuk menjaminkan fasilitas pembiayaan tersebut kepada TERGUGAT I.**

c. Bahwa Berdasarkan Pasal 25 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

d. Bahwa dengan demikian **TERGUGAT I** menolak replik **PENGUGAT** yang menyatakan pemenang lelang tidak diperbolehkan kembali menggunakan objek lelang melakukan pinjaman karena melanggar kebijakan perusahaan, karena replik **PENGUGAT** tersebut tidak berdasar.

7. Bahwa **TERGUGAT I** menolak butir 6,7 dan 8 replik **PENGUGAT** yang pada intinya menyatakan pelelangan yang dilakukan **TERGUGAT I** tidak sesuai dengan peraturan karena dalam menentukan nilai limit lelang berada jauh dibawah nilai pasar merupakan dalil yang mengada-ada dan jauh dari kebenaran. **TERGUGAT I** menolak dalil ini dengan alasan yakni:

a. Bahwa penentuan nilai pasar dan nilai likuidasi - terhadap agunan fasilitas pembiayaan yang berlokasi di -, Provinsi Sumatera Utara telah ditetapkan berdasarkan Laporan Penilaian Agunan Tanggal -.

Hal 60 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa pada tanggal 4 April 2020 TERGUGAT I telah melakukan inspeksi atau pemeriksaan lapangan atas jaminan pembiayaan yang terletak di - Provinsi Sumatera Utara. Adapun **nilai pasar aset agunan tersebut adalah Rp. 326.750.000,-, sedangkan nilai likuidasi sebesar Rp. 228.725.000,-.** Selanjutnya fakta hukumnya **jaminan pembiayaan tersebut telah terjual di atas nilai likuidasi yakni dengan harga jual Rp.250.050.000,-**

c. Bahwa nilai limit lelang merupakan kewenangan dan tanggungjawab **TERGUGAT I** hal ini sesuai dengan **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa :**

Berdasarkan ketentuan Pasal 43 PMK No. 27/PMK.06/2016 disebutkan bahwa :

- (1) *Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit*
- (2) ***Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.***

Selanjutnya berdasarkan Pasal 44 PMK No. 27/PMK.06/2016 menyebutkan bahwa :

- (1) *Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*

- a. *Penilaian oleh Penilai; atau*
- b. ***Penaksiran oleh Penaksir.***

- (2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.*

- (3) ***Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.***

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 45 PMK No. 27/PMK.06/2016 disebutkan bahwa :

Hal 61 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual **harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai** dalam hal :

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - b. **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);**
 - d. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 44 dan Pasal 45 PMK No.27/PMK.06/2016 bahwa Penjual dalam hal ini **TERGUGAT I** dapat **menugaskan karyawannya untuk menjadi Penaksir terhadap agunan pembiayaan yang akan dilelang, dikarenakan Nilai Limit objek lelang jaminan pembiayaan harganya di bawah Rp 1.000.000.000 (satu miliar rupiah).**
 - e. Bahwa berkaitan dengan fakta hukum di atas, maka prosedur pelaksanaan lelang hak tanggungan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II atas jaminan fasilitas pembiayaan PENGGUGAT beserta penetapan nilai limit lelangnya telah dilakukan sesuai dengan Prosedur dan ketentuan sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
8. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum. Adapun alasan penolakan TERGUGAT I adalah sebagai berikut :
- a. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) apabila terdapat unsur-unsur pokok yang harus dipenuhi **secara kumulatif** dari Perbuatan Melawan Hukum yaitu:
 - Adanya perbuatan yang melanggar hukum;
 - Adanya kerugian pada orang lain;
 - Ada kesalahan pada pihak yang melakukan; dan

Hal 62 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian
- b. Bahwa **TERGUGAT I** tidak pernah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku (hukum positif maupun fatwa Dewan Syariah Nasional – MUI) dan semua yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Fakta hukumnya, justru **TERGUGAT I** lah yang mengalami kerugian, karena **PENGUGAT** tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran pembiayaan kepada **TERGUGAT I** setiap bulan sesuai dengan kesepakatan dalam akad pembiayaan, oleh karena itu pembayaran fasilitas pembiayaan oleh **PENGUGAT** tersebut menjadi pembiayaan bermasalah.
- c. Bahwa dengan tidak dipenuhinya unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** sebagaimana didalilkan oleh **PENGUGAT** maka dalil gugatan **PENGUGAT** haruslah ditolak karena tidak berdasar.
- d. Bahwa **PENGUGAT** dalam surat gugatannya dan repliknya tidak dapat menyebutkan perbuatan mana dari **TERGUGAT I** yang termasuk dalam perbuatan melawan hukum secara kumulatif, sehingga dalil gugatan atau replik tersebut haruslah ditolak, karena tidak berdasar dan bertentangan dengan hukum.
- e. Bahwa **PENGUGAT** tidak dapat menyebutkan bentuk kerugian apa yang dialami, jumlah kerugian tersebut beserta bukti-bukti yang mendukung adanya kerugian terhadap **PENGUGAT**. Oleh karenanya, penjelasan mengenai adanya kerugian adalah pernyataan yang tidak nyata dan tidak dapat dibuktikan sehingga **TERGUGAT I** menolak pernyataan ini.
- f. Bahwa berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, telah jelas bahwa gugatan dari **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT I** yang menyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sama sekali tidak berdasar serta tidak sesuai dengan fakta dan bukti yang sebenarnya. Dengan demikian, sudah sepantasnya Yang Mulia Majelis

Hal 63 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim pemeriksa perkara *a quo* berkenan menolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan **gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklraad*)**.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang **TERGUGAT I** kemukakan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 219/Pdt.G/2024/PA.Ttd agar menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

3. Menolak Gugatan PENGUGAT seluruhnya;
4. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa, oleh karena reflik Penggugat tersebut telah melampaui jadwal yang ditentukan sehingga Tergugat II dan Turut Tergugat II tidak dapat mengajukan duplik secara e-court, sehingga di persidangan Tergugat II dan Turut Tergugat II menyatakan tetap pada jawabannya semula, selanjutnya sebagaimana dalam berita acara sidang perkara ini;

Bahwa untuk menguatkan kebenaran dalil – dalil gugatannya, di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti – bukti berupa bukti tertulis sebagai berikut:

- Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. -, yang dikeluarkan oleh -, bukti tersebut telah dinazegelen, dan telah nyata sesuai dengan aslinya, (bukti P.1);
- Fotokopi Surat Peringatan I (pertama) No. -, bukti tersebut telah dinazegelen, dan telah nyata sesuai dengan aslinya, (bukti P.2);
- Fotokopi Surat Peringatan II (kedua) No. -, bukti tersebut telah dinazegelen, dan telah nyata sesuai dengan aslinya, (bukti P.3);

Hal 64 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

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

- Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan oleh - yang dikeluarkan oleh Surat Kabar -, bukti tersebut telah dinazegelen, dan telah nyata sesuai dengan aslinya, (bukti P.4);
- Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor : -, bukti tersebut telah dinazegelen, dan telah nyata sesuai dengan aslinya, (bukti P.5);
- Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas nama - yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional - dalam hal ini tercatat sebagai Hak Tanggungan -, dan telah dilelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor - bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, (bukti P.6);
- Fotokopi Surat Somasi pada bulan Oktober 2021, yang dibuat oleh - (tanpa tanda tangan), bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, (bukti P.7);
- Fotokopi buku tabungan a/n. -, yang dikeluarkan oleh -, bukti tersebut telah dinazegelen, dan telah nyata sesuai dengan aslinya, (bukti P.8)

Bahwa atas bukti-bukti yang diajukan Kuasa Penggugat tersebut, dipersidangan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat II tidak membantahnya;

Bahwa, Kuasa Penggugat menyatakan mencukupkan bukti-buktinya dan tidak mengajukan bukti apapun lagi di persidangan;

Bahwa Tergugat I melalui Kuasanya menyatakan, untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

- Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah bil Wakalah, Nomor - yang merupakan Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten serdang Bedagai, bukti tersebut telah dinazegelen, dan telah nyata sesuai dengan aslinya, (bukti TI.1);

Hal 65 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



- Fotokopi Sertifikat Hak Milik - yang dikeluarkan oleh -, dan Lembar Tambahan Untuk Buku Tanah/Sertifikat (Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya an. -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TI.2);
- Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan an. -, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di -, bukti tersebut telah dinazegelen, dan telah nyata sesuai dengan aslinya, (bukti TI.3);
- Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan an. -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TI.4);
- Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) kepada -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TI.5);
- Fotokopi Surat Peringatan II (Dua) kepada -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TI.6);
- Fotokopi Surat Peringatan III (Tiga) kepada -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TI.7);
- Fotokopi Perincian Hutang an. -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TI.8);
- Fotokopi Laporan Penilaian Agunan Tanah dan Bangungan -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TI.9);
- Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Melalui Internet Dengan Penawaran Tertutup (*Closed Bidding*) dan Permohonan Penerbitan -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TI.10);
- Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TI.11);

Hal 66 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



- Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi dan Pengosongan Jaminan -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TI.12);
- Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan an- dan diterbitkan pada halaman Surat Kabar Harian -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TI.13);
- Fotokopi Kutipan Risalah Lelang -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TI.14);

Bahwa atas bukti-bukti yang diajukan Kuasa Tergugat I tersebut, dipersidangan Kuasa Penggugat tidak membantahnya;

Bahwa, Kuasa Tergugat I menyatakan mencukupkan bukti-buktinya dan tidak mengajukan bukti apapun lagi di persidangan;

Bahwa Tergugat II melalui Kuasanya dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

- Fotokopi Risalah Lelang -, bukti tersebut telah dinazegelen, bukti tersebut telah dinazegelen, dan telah disesuaikan dengan aslinya, (bukti TII.1);
- Fotokopi Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Melalui Internet Dengan Penawaran Tertutup (Closed Bidding) dan Permohonan Penerbitan -, bukti tersebut telah dinazegelen, dan telah disesuaikan dengan aslinya, (bukti TII.2);
- Fotokopi Penetapan Harga Limit Lelang Nomor -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TII.3);
- Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi an. -, bukti tersebut telah dinazegelen, dan telah disesuaikan dengan aslinya, (bukti TII.4);

Hal 67 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



- Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah antara -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TII.5a);
- Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) an. -, berkedudukan di -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TII.5b);
- Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama an -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TII.5c);
- Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) kepada -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TII.6a);
- Fotokopi Surat Peringatan II (Dua) an. -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TII.6b);
- Fotokopi Surat Peringatan III (tiga) kepada -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TII.6c);
- Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah an. -, bukti tersebut telah dinazegelen dan telah disesuaikan dengan aslinya, (bukti TII.7);
- Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang -, bukti tersebut telah dinazegelen dan telah disesuaikan dengan aslinya, (bukti TII.8);
- Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi & Pengosongan Jaminan No. -, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TII.9);
- Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal -, bukti tersebut telah dinazegelen dan telah disesuaikan dengan aslinya, (bukti TII.10a);

Hal 68 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan an. -, bukti tersebut telah dinazegelen, dan telah disesuaikan dengan aslinya, (bukti TII.10b);
- Printout Salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia -, yang dikeluarkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia, bukti tersebut telah dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, (bukti TII.11);

Bahwa atas bukti-bukti yang diajukan Kuasa Tergugat II tersebut, dipersidangan Kuasa Penggugat tidak membantahnya

Bahwa, Kuasa Tergugat II menyatakan mencukupkan bukti-buktinya dan tidak mengajukan bukti apapun lagi di persidangan;

Bahwa Turut Tergugat II melalui Kuasanya dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

- Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.-, bukti tersebut telah dinazegelen, dan telah disesuaikan dengan aslinya, (bukti TTII.1);
- Fotokopi Surat Ukur -, bukti tersebut telah dinazegelen, dan telah disesuaikan dengan aslinya, (bukti TTII.2);
- Fotokopi Kutipan Risalah Lelang -, bukti tersebut telah dinazegelen, dan telah disesuaikan dengan aslinya, (bukti TTII.3);

Bahwa atas bukti-bukti yang diajukan Kuasa Turut Tergugat II tersebut, dipersidangan Kuasa Penggugat tidak membantahnya;

Bahwa, Kuasa Turut Tergugat II menyatakan mencukupkan bukti-buktinya dan tidak mengajukan bukti apapun lagi di persidangan;

Bahwa untuk melengkapi proses pemeriksaan perkara ini, Majelis Hakim seyogyanya melakukan pemeriksaan setempat (*descente*) di lokasi objek perkara pada tanggal 22 November 2024, namun dipersidangan Penggugat menolak untuk dilaksanakan *decente* sebagaimana perintah Majelis Hakim dan

Hal 69 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

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

menyatakan tidak bersedia membayar biaya untuk pelaksanaan pemeriksaan setempat (*descente*) tersebut, sehingga pemeriksaan setempat (*descente*) tidak dapat terlaksana sebagaimana yang telah ditentukan oleh Majelis Hakim, selengkapny telah tercatat dalam berita acara sidang perkara ini;

Bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II melalui kuasanya masing-masing telah menyampaikan kesimpulan akhirnya secara elitigasi pada tanggal 11 Desember 2024 yang pada pokoknya sebagaimana Berita Acara Sidang putusan ini:

Bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II melalui kuasanya telah menyatakan tidak ada sesuatu apapun lagi yang akan disampaikan dan mohon putusan;

Bahwa terkait permohonan sita jaminan terhadap objek berupa bangunan dan tanah Sertifikat Hak Milik, telah dipertimbangkan dalam Putusan Sela perkara ini oleh karenanya Majelis Hakim cukup merujuk kepada Putusan Sela tersebut;

Bahwa seluruh proses pemeriksaan perkara ini telah tercatat secara lengkap dalam berita acara sidang dan untuk mempersingkat uraian tentang hal ini cukuplah Majelis Hakim menunjuk kepada berita acara sidang tersebut yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang bahwa untuk pemeriksaan perkara ini, Jurusita Pengganti Pengadilan Agama Tebing Tinggi telah memanggil Penggugat, Para Tergugat serta Para Turut Tergugat di alamat yang ditunjuk dalam surat gugatan Penggugat. Pemanggilan yang telah dilakukan secara resmi dan patut sebagaimana maksud Pasal 145 ayat (1) an (2) serta Pasal 146 R.Bg;

Meimbang, bahwa atas panggilan tersebut Penggugat didampingi hadir dipersidangan, Tergugat I serta Turut Tergugat II diwakili Kuasanya hadir

Hal 70 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipersidangan, sedangkan Turut Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, tidak ternyata ketidakhadiran Turut Tergugat I karena suatu alasan yang sah menurut hukum;

Menimbang bahwa Penggugat didampingi Kuasa Hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal, dan telah terdaftar dalam register surat kuasa Pengadilan Agama Tebing Tinggi Nomor -;

Menimbang, bahwa surat kuasa yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat telah memenuhi syarat sebagaimana yang dikehendaki SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 Tentang Syarat Kuasa Khusus, dan surat kuasa juga telah memenuhi maksud Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 73/KMA/HK.01/IX/2015 tanggal 25 September 2015 Tentang Penyempahan Advokat, dengan denikian surat kuasa dari Kuasa Hukum Penggugat secara formil dan materil dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:KMA/032/SK/IV/2006 Tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan tanggal 4 April 2006 Edisi Revisi 2013 halaman 70 dinyatakan bahwa Kuasa Hukum yang dapat bertindak sebagai kuasa/wakil dari Penggugat/Tergugat atau Pemohon/Termohon diantaranya adalah huruf (c) Biro Hukum Pemerintah dan (d) Direksi/pengurus atau karyawan yang ditunjuk dari suatu badan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa dan meneliti surat kuasa dari kuasa, Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat II, ternyata telah sesuai dengan ketentuan diatas serta telah sesuai dengan SEMA Nomor 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 Perihal Surat Kuasa Khusus dan SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 Tentang Surat Kuasa Khusus, maka berdasarkan Pasal 147 ayat (1) dan (3) R.Bg, Majelis Hakim berpendapat bahwa nama-nama kuasa yang tercantum dalam Surat Kuasa Khusus tersebut sepanjang membutuhkan tandatangannya, dapat diterima sebagai pihak formil dan materil dapat beracara di Pengadilan Agama Tebing Tinggi khusus dalam perkara Nomor 219/Pdt.G/2024/PA.Ttd;

Hal 71 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan upaya damai dengan menasihati kedua belah pihak yang berperkara pada setiap tahapan persidangan, namun usaha damai tersebut tidak berhasil, maka upaya damai tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 154, R.Bg;

Menimbang bahwa Para Pihak yang berperkara di persidangan Majelis Hakim telah menjelaskan dan mewajibkan kepada pihak berperkara untuk melaksanakan mediasi dengan mediator Non Hakim DR. Rusli Halil Nasution, S.H.I., M.A., CPM, akan tetapi dalam laporannya tanggal 27 Agustus 2024 menyatakan mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan damai. Mediasi tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 1 tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah, Penggugat melalui kuasanya mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. - dengan dalil-dalil sebagaimana tercantum dalam gugatan Penggugat pada pokok perkara putusan ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar pertimbangan pokok untuk memutus perkara ini adalah Akad Pembiayaan Syariah yang dibuat oleh kedua belah pihak, meskipun demikian Majelis Hakim tetap mempertimbangkan keseluruhan alasan hukum yang diajukan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I adalah para pihak (*Persona standi in judicio*) atau memiliki *legal standing* untuk mengajukan perkara ini yang mengikat diri dalam Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. - sesuai pada ketentuan Pasal 23 KHES jo. Pasal 1338 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa keseluruhan dalil-dalil gugatan, jawaban, reflik dan duplik, serta bukti-bukti surat yang diajukan para pihak di persidangan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut dipersidangan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II bersedia melakukan persidangan secara e-litigasi sehingga telah disepakati court calender proses jawab menjawab tertulis Para Tergugat dan Turut Tergugat II secara e-litigasi, namun

Hal 72 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada kenyataannya Kuasa Penggugat tidak kooperatif terhadap jadwal yang telah disepakati tersebut sehingga telah merugikan Para Tergugat dan Turut Tergugat II tidak dapat mengajukan dupliknya secara elitasi tepat waktu;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat mengajukan reflik pada tanggal 1 Oktober 2024 yang seharusnya sesuai dengan court calender Kuasa Penggugat mengajukan reflik pada tanggal 24 September 2024 dan pada tanggal 1 Oktober 2024 adalah jadwal Kuasa Para Tergugat dan Turut Tergugat II mengajukan Duplik, dengan demikian Kuasa Tergugat I terlambat mengajukan dupliknya yakni pada tanggal 21 Oktober 2024 sedangkan Tergugat II dan Turut Tergugat II mengajukan duplik secara lisan yang pada pokoknya sebagaimana jawabannya dalam duduk perkara perkara ini;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan alat tertulis yang seluruhnya telah di meterai dan di-nazegelen, sehingga telah memenuhi maksud Pasal 301 ayat (2) R.Bg sebagai bukti (*conditio sine qua non*), sesuai maksud Pasal 285 R.Bg., jo. Pasal 301 ayat (1) dan (2) R.Bg;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh para pihak, selanjutnya majelis mempertimbangkan bukti-bukti tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti P.1, TI.1, dan TII.5a (alat bukti yang sama) merupakan alat bukti otentik telah disesuaikan dengan aslinya, ketiga alat bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) sebagaimana diatur dalam pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) jo. Pasal 258 R.Bg ketiga alat bukti tersebut menjadi bukti adanya akad berdasarkan syariah yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti surat P.2, TI.5, dan TII.6a (alat bukti yang sama), bukti surat P.3, TI.6 dan TII.6b (alat bukti yang sama), bukti surat TI. 7 dan TII.6c (alat bukti yang sama) telah disesuaikan dengan aslinya, merupakan surat bukan akta, mempunyai nilai pembuktian yang bebas (*vrijbewijskracht*), bentuk surat korespondensi (Surat peringatan) merupakan bukti yang menunjukkan peringatan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebanyak 3 kali;

Hal 73 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

Disclaimer

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

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



Menimbang, bahwa bukti P.4, TI.13, TII.10a dan TII.10b (alat bukti yang sama) telah disesuaikan dengan aslinya, merupakan surat bukan akta, mempunyai nilai pembuktian yang bebas (*vrijbewijskracht*), bentuk surat pengumuman merupakan bukti yang menerangkan pelaksanaan pelelangan atas objek hak tanggungan;

Menimbang, bahwa bukti P.5, TI.14, TII.1 dan TTII.3 (alat bukti yang sama) merupakan alat bukti otentik telah disesuaikan dengan aslinya, alat bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) sebagaimana diatur dalam pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) jo. Pasal 258 R.Bg alat bukti tersebut menjadi bukti bahwa telah dilaksanakannya lelang oleh Tergugat I terhadap hak tanggungan sebagaimana aturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa bukti P.6, TI.2, TII.5b (alat bukti yang sama), merupakan alat bukti otentik telah disesuaikan dengan aslinya, alat bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) sebagaimana diatur dalam pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) jo. Pasal 258 R.Bg, alat bukti tersebut menjadi bukti adanya agunan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I seperti yang diperjanjikan dalam akad;

Menimbang, bahwa bukti P.7 tidak dapat disesuaikan dengan aslinya karena tidak diajukan dipersidangan dan tanpa tanda tangan sehingga alat bukti tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti P.8 merupakan surat bukan akta, telah disesuaikan dengan aslinya, alat bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian yang bebas (*vrijbewijskracht*), berbentuk Buku Tabungan merupakan bukti yang menunjukkan Penggugat telah membayar cicilan atas pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat sampai dengan bulan Januari 2017;

Menimbang, bahwa bukti TI.3 merupakan alat bukti otentik telah disesuaikan dengan aslinya, alat bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian

Hal 74 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) sebagaimana diatur dalam pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) jo. Pasal 258 R.Bg alat bukti tersebut menjadi bukti adanya agunan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I seperti yang diperjanjikan dalam akad yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa TI.4 dan TII.5c (alat bukti yang sama) merupakan alat bukti otentik tidak dapat disesuaikan dengan aslinya karena tidak diajukan dipersidangan, namun alat bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) sebagaimana diatur dalam pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) jo. Pasal 258 R.Bg alat bukti tersebut memiliki keterkaitan dengan bukti-bukti diatas merupakan bukti yang menunjukkan bahwa objek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa bukti TI.8 merupakan surat bukan akta, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya karena tidak diajukan dipersidangan, alat bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian yang bebas (*vrijbewijskracht*), berbentuk perincian hutang Penggugat kepada Tergugat I bukti tersebut merupakan bukti yang menunjukkan Penggugat mempunyai tunggakan pembayaran kredit pembiayaan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti TI.9 merupakan bukti surat bukan akta, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya karena tidak diajukan dipersidangan, alat bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian yang bebas (*vrijbewijskracht*), berbentuk penilaian agunan bukti tersebut merupakan bukti yang menunjukkan harga/nilai agunan yang diagunkan Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti TI.10 dan TII.2 (alat bukti yang sama) TI.11 dan TII.8 (alat bukti yang sama) merupakan surat bukan akta, telah disesuaikan dengan aslinya, kedua alat bukti tersebut saling berkaitan dan mempunyai nilai pembuktian yang bebas (*vrijbewijskracht*), berbentuk permohonan penetapan jadwal lelang dan penetapan lelang merupakan bukti yang menunjukkan

Hal 75 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

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

pelaksanaan lelang telah berdasarkan permohonan Tergugat I kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa bukti TI.12 dan TII.9 (alat bukti yang sama) merupakan surat bukan akta, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya karena tidak diajukan dipersidangan, alat bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian yang bebas (*vrijbewijskracht*) dan berkaiatan erat dengan perkara ini, bukti tersebut berbentuk pemberitahuan atas pelaksanaan lelang eksekusi dan pengosongan jaminan yang diagunkan oleh Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti TII.3 merupakan surat bukan akta, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya karena tidak diajukan dipersidangan, alat bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian yang bebas (*vrijbewijskracht*) dan berkaiatan erat dengan perkara ini, bukti tersebut berbentuk penetapan harga limit lelang atas jaminan yang diagunkan oleh Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti TII.4 merupakan surat bukan akta, telah disesuaikan dengan aslinya, alat bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian yang bebas (*vrijbewijskracht*) dan berkaiatan erat dengan perkara ini, bukti tersebut berbentuk penetapan surat pernyataan wanprestasi atas pinjaman Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti TII.7 merupakan surat bukan akta, telah disesuaikan dengan aslinya, alat bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian yang bebas (*vrijbewijskracht*) dan berkaiatan erat dengan perkara ini, bukti tersebut berbentuk surat keterangan pendaftaran tanah atas jaminan yang diagunkan Penggugat untuk keperluan lelang;

Menimbang, bahwa bukti TII.11 merupakan alat bukti otentik telah disesuaikan dengan aslinya karena fotokopi hasil print out, alat bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) sebagaimana diatur dalam pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) jo. Pasal 258 R.Bg alat bukti tersebut menjadi bukti bahwa telah dilaksanakannya lelang oleh Tergugat I terhadap hak tanggungan sebagaimana aturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Hal 76 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti TTII.1 merupakan alat bukti otentik telah disesuaikan dengan aslinya, alat bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) sebagaimana diatur dalam pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) jo. Pasal 258 R.Bg alat bukti tersebut menjadi bukti bahwa Hak Tanggungan Sertifikat Tanah Nomor 192 atas nama Penggugat telah beralih nama menjadi nama Syarifuddin Amri;

Menimbang, bahwa bukti TTII.2 merupakan alat bukti otentik telah disesuaikan dengan aslinya, alat bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) sebagaimana diatur dalam pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) jo. Pasal 258 R.Bg alat bukti tersebut berkaitan dengan bukti TTII.1 tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat tidak mengajukan bukti saksi-saksi dipersidangan meskipun telah diberi kesempatan, namun para pihak menyatakan mencukupkan bukti-buktinya dipersidangan, dengan demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkannya lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula menetapkan pelaksanaan *descente* (sidang lapangan) dan telah memerintahkan Kuasa Penggugat untuk membayar biaya panjar perkara untuk pelaksanaan *descente* namun Penggugat melalui Kuasanya menyatakan tidak bersedia membayar biaya panjar *descente* (sidang lapangan) dengan alasan Penggugat berhak untuk menolak pelaksanaan *descente* tersebut, dengan demikian Penggugat tidak ingin menunjukkan objek yang diagunkan Penggugat kepada pihak Tergugat I secara transparan maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak bersungguh-sungguh mempertahankan haknya sebagaimana gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat, keterangan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II, serta bukti-bukti adalah merupakan

Hal 77 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

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

fakta kejadian, sehingga berdasarkan fakta kejadian tersebut Majelis Hakim telah menemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah nasabah pada Tergugat I selaku pemberi Pembiayaan (Bank) berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor - dengan agunan/jaminan berupa sebidang tanah yang telah diletakkan hak tanggungan Peringkat I kepada Tergugat;
- Bahwa Penggugat telah menerima fasilitas pembiayaan dan telah melakukan pembayaran cicilan atas pembiayaan *a quo* sampai dengan bulan Desember 2016 ;
- Bahwa Tergugat I telah memberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran atas tunggakan cicilan pembiayaan tersebut, dan atas peringatan tersebut tidak ada iktikad baik dari Penggugat untuk melakukan pembayaran atas tunggakan cicilan pembiayaan dari Tergugat I;
- Bahwa Penggugat mengakui wanprestasi disebabkan mengalami kesulitan ekonomi;
- Bahwa Tergugat I telah melakukan eksekusi lelang terhadap objek hak tanggungan sesuai dengan peraturan yang berlaku;
- Bahwa proses eksekusi lelang terhadap objek hak tanggungan telah selesai dengan pemenang lelang atas nama Syarifuddin Amri;

Menimbang, bahwa fakta hukum tersebut telah memenuhi norma hukum yang terkandung dalam;

1. Al Qur'an;
- Q.S. Al Ma'idah ayat 1;

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ.....

Artinya "Hai orang-orang beriman, penuhilah akad-akad itu".....

Hal 78 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

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)



2. Hadis;

Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf al Muzani, beliau bersabda;

الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحا حرم حلالا أو أحل حراما والمسلمون على
شرطا حرم حلالا أو أحل حراما

Artinya “Perjanjian/Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”;

3. Pasal 45 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) yang berbunyi:

“Suatu akad tidak hanya mengikat untuk hal yang dinyatakan secara tegas di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu menurut sifat akad yang diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, dan nash-nash syari'ah”;

Menimbang, Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu, disebutkan pada Pasal 20 angka (1) KHES. *Murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur, disebutkan pada Pasal 20 angka (6) KHES;

Menimbang, bahwa Akad *Murabahah* yang tercantum dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 tentang *Murabahah*, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 46/DSN-MUI/II/2005 tanggal 17 Februari 2005 tentang Potongan Tagihan *Murabahah*, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tanggal 17 Februari 2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak

Hal 79 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mampu Membayar, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tanggal 17 Februari 2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 tanggal 17 Februari 2005 tentang Konversi Akad Murabahah, telah dilegislati melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tanggal 14 November 2005 tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 24/POJK.03/2015 tentang Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah;

Menimbang, bahwa syarat sahnya akad, antara yang diatur dalam KHES dan KUH Perdata, tidak jauh berbeda. Suatu perjanjian itu harus ada kesepakatan mereka yang membuat (*ijab dan qabul*), untuk sahnya akad harus ada kecakapan pihak-pihak (*al 'aqidaini*), suatu hal tertentu atau objek (*mahal al 'aqad*) dan memuat kausa hukum yang halal sebagai tujuan (*maudhu' al 'aqad*). Suatu akad yang tidak memenuhi keabsahan menurut ketentuan yang telah ditentukan, menyebabkan akad tersebut dapat diajukan pembatalan oleh pihak-pihak yang mempunyai kepentingan;

Menimbang, bahwa Hukum Perdata (Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata) maupun hukum Islam (*hurriyah al aqd*) mengenal asas kebebasan berkontrak. Akan tetapi terdapat perbedaan secara mendasar, KUH Perdata menyatakan bahwa semua kesepakatan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, sedangkan dalam Hukum Islam tentang asas kebebasan berkontrak dimana setiap isi perjanjian harus berdasarkan Al Qur'an;

Menimbang, bahwa kebebasan berkontrak yang mengikat pihak-pihak yang membuat kontrak (*asas pacta sunt servanda*) yang memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang. Apa yang dinyatakan seseorang dalam hubungan hukum, menjadi hukum bagi para pihak dan asas ini yang menjadi kekuatan mengikatnya kontrak (*verbidende kracht van de overeenkomst*), sehingga hakim maupun pihak ketiga tidak boleh mencampuri atau masuk pada wilayah isi perjanjian. Isi perjanjian dipahami sebagai wilayah kebebasan pihak-

Hal 80 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

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

pihak untuk menentukan, tanpa bisa dilemahkan oleh siapapun sehingga terkadang mengkesampingkan nilai-nilai keadilan dan cenderung ke arah kebebasan tanpa batas (*unrestricted freedom of contract*);

Menimbang, bahwa kecakapan hukum haruslah dipenuhi oleh para pihak dalam akad Murabahah, yaitu kecakapan menerima hak dan kewajiban serta kecakapan untuk melaksanakan hak dan kewajiban. Sebab para pihak yang berakad akan melakukan suatu perbuatan hukum yang melahirkan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat Penggugat adalah seseorang yang dipandang memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal telah mencapai umur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau pernah menikah, sesuai dengan ketentuan pada Pasal 2 ayat (1) KHS jo. Pasal 1320 ayat (2) KUH Perdata;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mengutip pendapat J. Satrio dalam bukunya *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, halaman 179, menjadi pendapat majelis, maka harus dipakai suatu anggapan bahwa **orang yang menandatangani suatu akad dianggap mengetahui dan karenanya menghendaki isi akad tersebut**. Dan dalam hal ini Penggugat telah menikmati fasilitas pembiayaan dan telah melakukan pencicilan pembiayaan sampai bulan Januari 2017 (bukti surat P.8);

Menimbang, bahwa Bank sebagai lembaga *intermediary* yang mempertemukan antara nasabah bank yang menyimpan/menabung dana dengan orang-orang yang membutuhkan dana atau modal. Oleh karena itu, ketika bank mengucurkan pinjaman, pada hakikatnya adalah menggunakan dana masyarakat yang menyimpan di bank atas dasar kepercayaan. Oleh karena dana yang digunakan dana masyarakat, bank tidak boleh gegabah atau sembarangan dalam pengelolaannya. Dan tindakan kehati-hatian adalah keharusan adanya jaminan dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah yang membutuhkan modal;

Menimbang, bahwa kegunaan jaminan atas pembiayaan adalah untuk memberi hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali

Hal 81 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

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

uangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Juga untuk menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga memungkinkan untuk meningkatkan usaha. Serta memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank;

Menimbang, bahwa agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syari'ah, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas, sebagaimana tercantum pada Pasal 1 angka 26 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;

Menimbang, bahwa agunan yang dijamin Penggugat adalah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 192 tanggal 4 Mei 2000 atas nama Penggugat yang telah diletakkan atasnya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I kepada Tergugat I yang memperoleh hak didahulukan/diutamakan (*droit de preferent*) daripada pihak lain, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas tindakan bank telah benar dengan mensyaratkan agunan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 7 Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor - maupun pada Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor - yang secara spesifik dalam operasional perbankan syariah di atur pada point 3.16 Standar Agunan dan Jaminan di dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 24/POJK.03/2015 tentang Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah;

Menimbang, bahwa Penggugat pada gugatannya mendalilkan telah melakukan pembayaran keterlambatan angsuran ketujuh pada bulan Februari 2017, namun faktanya dipersidangan sesuai dengan bukti yang diajukan Tergugat I bahwa Penggugat kembali melalikan kewajibannya untuk membayar

Hal 82 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

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

kewajibannya kepada Tergugat I, meskipun telah diperingatkan kembali oleh Tergugat I;

Menimbang, Hadis Nabi SAW, diriwayatkan dari Syu'aib bin Zuhri, dalam Buku Fath al Bary, Syarah Shahih Bukhary, Ahmad bin Ali bin Hajar Al Asqolani, halaman 1317, yang berbunyi;

وانما نأخذكم الآن بما ظهر لنا من اعمالكم فمن ظهر لنا خيرا أمناه وقريناه وليس إلينا...
.....من سريره شيء يحاسبه عن سريره ومن اظهر لنا سواء لم نأمنه

Artinya ...*"Pada prinsipnya kami menilai fakta-fakta pekerjaanmu, siapa saja yang berbuat baik/kebenaran kami akan memenangkan dan membelanya. Kami tidak menilai secara implisit/tersirat, hanya Allah SWT yang mengetahui yang tidak jelas, dan siapa yang mengemukakan yang tidak jelas kepada kami, kami tidak akan membelanya".....;*

Dari Hadis tersebut, memunculkan kaidah fikih, yang berbunyi;

نحن نحكم بالظواهر ولا نحكم بالسرائر

Artinya *"Kami hanya menghukum sesuai dengan yang zahir (keterangan yang ada), dan kami tidak menghukum dengan sesuatu yang tersirat."*

Menimbang, bahwa amar petitum Penggugat angka 2 Penggugat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan pelelangan terhadap objek perkara dengan nilai dibawah pasar merupakan perbuatan melawan hukum, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas sebagaimana bukti TII.3 dan TII.4 penilaian terhadap harga objek hak tanggungan tersebut telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, oleh karenanya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa amar petitum gugatan Penggugat angka 3 Penggugat menyatakan tidak sah dan membatalkan Proses Lelang yang dilaksanakan oleh - (Tergugat I melalui Tergugat II) terhadap objek jaminan milik Penggugat sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor - yang dinyatakan dalam Kutipan Lelang Nomor - yang diterbitkan oleh Tergugat II tidak sah menurut hukum;

Menimbang, gugatan pembatalan proses lelang yang diajukan oleh Penggugat melalui Kuasanya berdasarkan fakta-fakta yang telah ditemukan

Hal 83 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipersidangan adalah sebagai bentuk perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan melalui proses lelang atas objek hak tanggungan yang telah selesai dilaksanakan dengan pemenang lelang atas objek lelang adalah -, oleh karena itu Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat melalui Kuasanya tentang Kutipan Risalah Lelang Nomor - tidak sah secara hukum, dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat mengenai menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi secara tunai dan sekaligus atas rugi secara materil sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), berdasarkan fakta-fakta dipersidangan Penggugat tidak dapat membuktikan gugatannya tersebut justru Majelis Hakim menemukan fakta bahwa Penggugat sebagai nasabah yang menerima pembiayaan atas hak tanggungan Nomor - telah melakukan wanprestasi, oleh karena itu Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat mengenai hal tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena mengenai gugatan Penggugat sita jaminan terhadap objek berupa bangunan dan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor - telah dipertimbangan dalam Putusan Sela, oleh karena Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkannya kembali;

Menimbang, bahwa Penggugat sebagai pihak yang kalah karena gugatan Penggugat ditolak maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat, sesuai dengan ketentuan Pasal 192 ayat (1) R.Bg;

Mengingat, segala peraturan perundang-undangan yang berlaku serta dalil-dalil hukum syara' yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp414.000,- (*empat ratus empat belas ribu rupiah*);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Tebing Tinggi pada hari Selasa tanggal 24 Desember 2024

Hal 84 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd

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

Miladiyah, bertepatan dengan tanggal 22 Jumadil Akhir 1446 Hijriyah, oleh kami Ridwan Harahap, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis, Syakdiah, S.H.I., M.H., dan Ulya Urfa, S.H.I., M.Ag., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga secara e-litigasi oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh Drs. Andayany, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dihadiri Penggugat/Kuasanya, Tergugat I/Kuasanya, Tergugat II/Kuasanya dan Turut Tergugat II/Kuasanya secara e-litigasi tanpa hadirnya Turut Tergugat I;

Hakim Anggota

Ketua Majelis

Syakdiah, S.H.I., M.H.

Ridwan Harahap, S.H., M.H.

Ulya Urfa, S.H.I., M.Ag.

Panitera Pengganti,

Drs, Andayany, S.H.

Rincian Biaya Perkara :

- | | |
|----------------------|----------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | = Rp 30.000,- |
| 2. Biaya Proses | = Rp 50.000,- |
| 3. Biaya Panggilan | = Rp 264.000,- |
| 4. Biaya PNBP | = Rp 50.000,- |
| 5. Redaksi | = Rp 10.000,- |
| 6. Meterai | = Rp 10.000,-+ |

J u m l a h = Rp 414.000 (empat ratus empat belas ribu rupiah)

Hal 85 dari 81 hal Putusan No.219/Pdt.G/2024/PA.Ttd