



PUTUSAN

Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara tertentu pada tingkat pertama dalam persidangan majelis telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah perihal gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam akad Musyarakah Mutanaqisah yang diajukan oleh:

PENGGUGAT, tempat dan tanggal lahir Baturaja, 08 Januari 1963, 08 Januari 1963, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, pendidikan S2, tempat kediaman di Perum Muding Indah V Lingk. Muding Kaja., Kel/Desa Kerobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagai **Penggugat**;
melawan

Tergugat I, tempat kedudukan Jalan Teuku Umar No. 82, Dauh Puri Kauh, Dauh Puri Kauh, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali sebagai **Tergugat I**;

Tergugat II, tempat kedudukan Jalan Dr. Kusuma Atmaja Gedung Keuangan Negara I, Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali sebagai **Tergugat II**;

Tergugat III, tempat kedudukan Jalan Dewi Saraswati No.3, Seminyak, Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sebagai **Tergugat III**;

Turut Tergugat, tempat kedudukan Jalan Wr. Supratman No.1, Dangin Puri, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, sebagai **Turut Tergugat**;

Halaman 1 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Para Tergugat/Kuasanya;

Telah memeriksa alat bukti Penggugat dan Para Tergugat di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 13 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Denpasar dengan Register perkara Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps tanggal 13 Desember 2023, dalam surat gugatannya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah salah satu nasabah/ debitur di tempat Tergugat I;
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah membuat dan menandatangani Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) dengan nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012;
3. Bahwa berdasarkan angka 2 Penggugat telah memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I. Kantor Cabang Denpasar (Tergugat I) dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah (kerja sama) nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012 dengan tujuan pembiayaan Hunian Syariah dengan obyek agunan tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1306/ Krobokan Kaja an. Haji Eki Cules, SE. Luas Tanah 565 m2 dan Sertifikat Hak Milik No. 10206 an. Ekky Cules. Luas Tanah 300 m2 terletak di Jalan Muding Indah V Kavling No. 4 Kelurahan Krobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dibiayai oleh Tergugat I Sejumlah Rp 4.500,000,000 (Empat Milyar Lima Ratus Juta rupiah);
4. Bahwa pada bulan, tahun seperti tercantum dalam angka 1, Penggugat telah diberi pinjaman oleh Tergugat I dengan cara kredit, plafon kredit sebesar Rp Rp 4.500.000.000 (Empat Milyar Lima Ratus Juta rupiah), Dengan agunan Sertifikat Hak Milik No. 1306/ Krobokan Kaja an. Haji Eki Cules, SE. Luas Tanah 565 m2 dan Sertifikat Hak Milik No. 10206 an. Ekky Cules. Luas Tanah 300 m2 terletak di Jalan Muding Indah V Kavling No. 4

Halaman 2 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Kelurahan Krobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan rincian sebagai berikut:

- a) Jenis Akad : Musyarakah Mutanaqisah
- b) Jangka Waktu : 180 bulan (seratus delapan puluh) bulan
- c) Plafon pembiayaan : Rp 4,500.000.000,-
- d) Nisbah Musyarakah awal : - Nasabah Rp 870,750,000 (19,35%)
- Bank Rp 3,629.250.000 (80,65%)
- e) Ujrah : Rp 51.146.860,-
- Nasabah Rp 9.896.917/ 19,35%
- Bank Rp 41.249.943/ 80,65%
- f) Administrasi : Rp 22.500.000,-
- g) Angsuran perbulan : Rp 51.146.860,-
- h) Denda Keterlambatan :Rp 500.000,- untuk setiap bulan keterlambatan;

Sehingga kewajiban atau hutang yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank adalah Rp 9.206.434.800,- (Sembilan milyar dua ratus enam juta empat ratus tiga puluh empat ribu delapan ratus rupiah);

5. Bahwa didalam pasal 4 Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) dengan nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012 menyatakan jangka waktu pembiayaan 180 bulan, terhitung sejak tanggal 02 Oktober 2012 sampai dengan tanggal 02 Oktober 2027 (kurang lebih 15 tahun);
6. Bahwa Penggugat mengalami keterlambatan pembayaran angsuran sehingga oleh Tergugat I akan melakukan pelelangan yang akan dilaksanakan pada Hari: Jumat, 15 Desember 2023; Pukul: 09.15 s/d 10.15 WITA; di tempat Tergugat II;
7. Bahwa penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah merupakan sengketa di bidang ekonomi Syariah antara Lembaga pembiayaan Syariah dengan nasabahnya. Nasabah mengajukan permohonan terhadap bank syariah dengan akad Murabahah,. Akhirnya, setelah melakukan pertimbangan dan survey, menyepakati untuk menyetujui permohonan pembiayaan tersebut. Bank syariah dan nasabah bersepakat melakukan sebuah perjanjian pembiayaan dengan akad murabahah. Namun suatu ketika, nasabah

Halaman 3 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- terlambat membayar, kemudian bank syariah mengirimkan surat peringatan 1, II dan III kepada nasabah, tetapi direspon oleh nasabah. Kemudian menyelesaikan sengketa ini ke Lembaga litigasi yaitu Pengadilan Agama;
8. Bahwa hal ini sesuai dengan pasal 19 ayat 4 Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) dengan nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012, yang menyatakan apabila tidak dapat dilakukan secara musyawarah dan mufakat maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama;
 9. Bahwa menurut FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah, pada fatwa kelima dijelaskan bahwa *"Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan sesuai kesepakatan berdasarkan prinsip syariah"*. Jika sengketa tidak kunjung selesai karena pihak bank Syariah tidak membawa kasus ke Basyarnas, sedangkan sengketa bank Syariah baru bisa dibawa ke Basyarnas apabila kedua belah pihak menyetujui. Maka pihak bank Syariah memilih untuk diselesaikan melalui pengadilan Agama, tanpa adanya persetujuan dari pihak nasabah;
 10. Bahwa dalam Posita 1 dan 2 Tergugat I sejatinya tidak melakukan Kerjasama dengan Penggugat akan tetapi telah meminjamkan uang kepada Penggugat dengan alih – alih kerjasama bagi hasil (Musyarakah); Berdasarkan fatwa DSN MUI No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad Pembiayaan Musyarakah, *"Bahwa akad musyarakah adalah pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi modal dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi sesuai nisbah yang disepakati dan kerugian akan ditanggung bersama secara proporsional"*;
 11. Bahwa Tergugat I telah mengingkari isi Pasal 19 poin 4 Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) dengan nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012 dimana dalam proses penyelesaian tidak dilakukan melalui Pengadilan Agama, namun dilakukan pelelangan di tempat Tergugat II;
 12. Bahwa Tergugat I telah mengingkari Pasal 4 poin 2 Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) dengan nomor 14 tertanggal 02

Halaman 4 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2012, menyatakan Jangka waktu Pembiayaan 180 bulan, terhitung sejak tanggal 02 Oktober 2012 sampai dengan tanggal 02 Oktober 2027 (kurang lebih 15 tahun), dimana Tergugat I telah melelang barang jaminan sebelum jangka waktu Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) dengan nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012, telah selesai atau melebihi dari jangka waktu yang diperjanjikan dalam akad tersebut;

13. Bahwa Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah merupakan kompetensi dan kewenangan Pengadilan Agama yang didasarkan pada penjelasan point (1) Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang peradilan Agama, serta ditegaskan kembali dalam Pasal 55 ayat (1) Undang-undang nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan Syariah yang menyatakan apabila terjadi sengketa dibidang Perbankan Syariah, maka penyelesaian sengketa diajukan ke Pengadilan Agama. Dalam hal ini Pengadilan Agama mempunyai hak dan wewenang untuk menerima, mengadili, dan menyelesaikannya;

14. Bahwa memang sebelum lahirnya UU No.3 tahun 2006, penyelesaian sengketa antara bank dan nasabah ditempuh dengan cara musyawarah dan jika tidak tercapai perdamaian, maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas);

Hal ini sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 tanggal 14 Nopember 2005 dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 17/DSN-MUI/IV/2000, tanggal 13 April 2000, akan tetapi setelah lahirnya UU ini, jika ada sengketa dalam ekonomi Syariah, maka harus diselesaikan di Pengadilan Agama;

15. Bahwa Tergugat I telah melanggar UU No. 3 Tahun 2006, dimana dalam penyelesaian sengketa ekonomi Syariah Harus melalui Pengadilan Agama sebagaimana juga telah disepakati dalam Pasal 19 Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) dengan nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012, yang menyatakan apabila tidak dapat dilakukan secara musyawarah dan mufakat maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama;

Halaman 5 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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

16. Bahwa LELANG yang diajukan kepada Tergugat I melalui Tergugat II tidaklah sesuai dengan azas Islam, dimana pemilik barang harus menyerahkan secara sukarela kepada Tergugat I sehingga tidak ada kedzoliman;
17. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III sebelum melakukan persetujuan untuk melelang seharusnya meneliti terlebih dahulu akad secara rinci, karena ini menyangkut dengan Ekonomi Syari'ah yang harus bebas dari RIBA dan DZOLIM;
18. Bahwa Penggugat meminta kepada TURUT Tergugat untuk memberikan pengawasan khusus kepada Tergugat I agar Tergugat I melaksanakan Penjualan Jasa Keuangan mentaati Peraturan OTORITAS JASA KEUANGAN dalam BAB VII Tentang Peralihan pasal 54 yang berbunyi :
"Perjanjian baku yang telah dibuat oleh pelaku usaha jasa keuangan sebelum berlakunya peraturan otoritas jasa keuangan ini, wajib di sesuaikan dengan ketentuan sebagai mana di atur dalam pasal 22 paling lambat pada saat berlakunya peraturan otoritas jasa keuangan ini", ataupun memberikan Sanksi/Peringatan kepada Tergugat I. Kantor Cabang Denpasar (Tergugat I) apabila terjadi Pelanggaran, tidak menutup kemungkinan menutup Usaha apabila menimbulkan kerugian pada KONSUMEN lainnya;

Berdasarkan hal-hal yang kami uraikan diatas maka sudilah kiranya Ketua Pengadilan Agama Denpasar Kelas IA untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukunya bahwa Penggugat adalah Pelawan yang baik menurut hukum Syariah;
3. Menyatakan hukunya Akad Musyarakah Mutanaqisah (kerja sama) nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012 adalah sah menurut hukum sehingga mengikat Pihak Penggugat dan Tergugat I;

Halaman 6 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan hukumnya Tergugat I telah mengingkari isi dari Akad Musyarakah Mutanaqisah (kerja sama) nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012;
5. Menyatakan hukumnya bahwa lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II yang akan dilaksanakan pada Hari: Jumat, 15 Desember 2023; Pukul: 09.15 s/d 10.15 WITA; Tempat: KPKNL Denpasar di Jl. DR. Kusuma Atmaja Gedung Keuangan Negara I, Renon, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena melanggar hukum Syariah yang berlaku;
6. Menyatakan hukumnya bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1306/ Krobokan Kaja an. Haji Eki Cules, SE. Luas Tanah 565 terletak di Jalan Muding Indah V Kavling No. 4 Kelurahan Krobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali yang akan dilelang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, verset, maupun kasasi;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Apabila Yth. Ketua Pengadilan Agama Denpasar Kelas IA c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat hukum yang lain atau yang berbeda, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan para Tergugat/Kuasanya telah hadir di persidangan;

Bahwa, Majelis Hakim telah memeriksa surat kuasa hukum dan syarat formil para kuasa hukum Tergugat untuk beracara di muka sidang, dan dari pemeriksaan tersebut, Ketua Majelis menyatakan bahwa para kuasa hukum Tergugat memenuhi syarat formil kuasa hukum untuk beracara dan mewakili kepentingan hukum prinsipal Tergugat secara formil di muka sidang;

Bahwa, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Tergugat tetapi tidak berhasil, selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah menempuh proses mediasi dengan mediator Hakim yang bernama **Drs. H.**

Halaman 7 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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

Parhanuddin sebagaimana laporan mediator tersebut tanggal 22 Januari 2024 mediasi tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim melakukan pemeriksaan perkara diawali dari pembacaan surat gugatan, terhadap gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap dengan gugatannya tanpa perubahan;

Bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I yang mewakili kepentingan Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 13 Februari 2024 dalam persidangan secara elektronik yang berisi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. PENGADILAN AGAMA DENPASAR TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA AQUO

1. Bahwa Majelis Hakim memeriksa perkara *aquo* harus menolak gugatan Penggugat karena Pengadilan Agama Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *aquo* atas dasar kompetensi absolut sebagaimana uraian dibawah ini;
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I adalah dalam rangka hubungan hukum antara Penggugat sebagai suami dari Nasabah dan Tergugat I sebagai Bank Syariah, dimana Penggugat beserta isteri telah menerima dan menikmati fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah nomor 14 tanggal 02 Oktober 2012 ("Akad No. 14") dan Akad Ijarah nomor 15 tanggal 02 Oktober 2012 ("Akad No. 15") yang kedua Akad tersebut dibuat dihadapan Sri Andayani, Sarjana Hukum Notaris di Denpasar;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Akad No. 14 dan Pasal 24 ayat (2) Akad No. 15 para pihak dalam akad-akad tersebut telah bersepakat dan menyatakan bahwa;

"Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini tidak tercapai, maka para pihak bersepakat dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu sama lain, untuk menyelesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional Indonesia (BASYARNAS) menurut peraturan dan prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut."

Halaman 8 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa penyelesaian sengketa melalui lembaga arbitrase dapat dilakukan sepanjang disepakati oleh kedua belah pihak dan tercantum dalam Akad Pembiayaan, adapun lembaga arbitrase memiliki kewenangan untuk menyelesaikan sengketa sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 58, Pasal 59 dan Pasal 60 Undang-Undang nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ("UU No. 48/2009) sebagai berikut;

Pasal 58 UU No. 48/2009:

"Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan diluar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa";

Pasal 59 UU No. 48/2009:

1) *Arbitrase merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar Pengadilan yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh Para Pihak yang bersengketa;*

2) *Putusan Arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat Para Pihak;*

Pasal 60 UU No. 48/2009:

"Alternatif penyelesaian sengketa merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar Pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli";

Berdasarkan ketentuan Undang-undang sebagaimana tersebut diatas, dapat disimpulkan penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak dalam Akad No. 14 dan Akad No. 15 tersebut adalah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

5. Bahwa oleh karena Para Pihak dalam Akad No. 14 dan Akad No. 15 telah terikat dalam perjanjian arbitrase, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 3 dan Pasal 11 Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa ("UU Arbitrase") maka Pengadilan Negeri (ic. Pengadilan Agama) tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak karena merupakan yurisdiksi absolut arbitrase;

Pasal 3 UU Arbitrase:

Halaman 9 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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

"Pengadilan Negeri (ic. Pengadilan Agama) tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang terikat dalam perjanjian arbitrase";

Pasal 11 mempertegas yurisdiksi absolut arbitrase yang disebut dalam Pasal 3, yang menyatakan;

- 1) *Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri (ic. Pengadilan Agama);*
- 2) *Pengadilan Negeri (ic. Pengadilan Agama) wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase. Kecuali dalam hal tertentu yang ditetapkan dalam undang-undang ini;*
6. Bahwa penegasan yang sama dijumpai dalam putusan Mahkamah Agung RI sebagai berikut;
Putusan MARI No. 225 K/SIP/1976, tertanggal 30 September 1983:
"Setiap perjanjian yang mengandung klausula arbitrase, dengan sendirinya terkait kompetensi absolut badan arbitrase untuk menyelesaikan perselisihan yang timbul dari perjanjian yang bersangkutan";
Putusan MARI No. 3179 K/Pdt/1988, tertanggal 4 Mei 1988:
"Apabila dalam perjanjian terdapat klausula arbitrase, Pengadilan Agama tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan baik dalam konvensi dan rekonvensi";
7. Selanjutnya Petunjuk Mahkamah Agung RI Tentang Tehnis Yudisial dan Manajemen Peradilan tahun 2005, pada Bagian I. Umum, poin 1 tentang Kompetensi Absolut, menegaskan: " Pengadilan Agama/Umum tidak bewenang untuk mengadili suatu perkara yang para pihaknya terikat dalam suatu perjanjian arbitrase, walaupun hal tersebut didasarkan pada gugatan perbuatan melawan hukum.";
8. Bahwa berdasarkan hal-hal yang Tergugat I sampaikan diatas maka dapat disimpulkan penyelesaian sengketa perkara *aquo* ini tidak bisa dilakukan melalui Pengadilan Agama Denpasar karena pilihan penyelesaian sengketa yang disepakati dalam Akad No. 14 dan Akad No. 15 adalah melalui BASYARNAS dan oleh karenanya Pengadilan Agama Denpasar tidak

Halaman 10 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketa Perkara *Aquo* karena yang berwenang memeriksa dan memutusnya adalah BASYARNAS;

B. Gugatan Penggugat Mengandung cacat Plurum Litis Consortium karena kurang pihak

9. Bahwa setelah Tergugat I mempelajari serta memperhatikan dalil posita dan petitum Penggugat, maka dapat dipahami bahwa pada pokoknya yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan dibuat dan ditandatanganinya Akad No. 14 dan Akad No.15 dan terkait pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT") terhadap Sertipikat Hak Milik nomor 1306/Kel. Kerobokan Jaya an. Haji EKI CULES, Sarjana Ekonomi ("Objek Gugatan");
10. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang nomor 1387/65/2023 tanggal 15 Desember 2023 ("Risalah Lelang") diketahui bahwa terhadap Objek Gugatan telah dilakukan penjualan melalui lelang dan telah laku terjual kepada pembeli lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang tersebut;
11. Bahwa dengan telah lakunya Objek Gugatan tersebut, dan telah dibayarkannya harga lelang oleh Pembeli Lelang maka secara hukum segala hak yang timbul terhadap Objek Gugatan tersebut telah beralih kepemilikannya kepada pembeli lelang;
12. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana Tergugat I jelaskan diatas, oleh karena objek gugatan tidak lagi menjadi milik dan berada dalam kekuasaan Penggugat karena telah menjadi milik pihak ketiga, maka dengan demikian sudah selayaknya Penggugat menarik pemenang lelang sebagai orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat. Namun faktanya dalam gugatan *aquo* Penggugat tidak menarik pemenang lelang selaku pemilik atas Objek Gugatan sebagai Tergugat, sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena kurang pihak (*plurium litis consortium*);
13. Bahwa untuk mendukung dalil dan alasan hukum Tergugat I tersebut diatas, Tergugat I mengemukakan beberapa dalil dan kaidah hukum yang diterapkan

Halaman 11 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Mahkamah Agung RI yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, diantaranya;

- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor : 365 K/Sip/1984 tanggal 30 Juni 1985 dalam pertimbangannya menyatakan : *"Penting untuk mengikutsertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit/lengkap semua pihak di ikutsertakan dalam gugatan"*;
- 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor : 151 K/Sip/1975 tanggal 19 Mei 1975 dalam pertimbangannya menyatakan : *"Agar tidak catat hukum yaitu kurang pihak (plurium litis consortium) maka orang yang ikut menjadi pihak dalam menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai pihak"*;
- 3) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor : 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 dalam pertimbangannya menyatakan : *"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima"*;
14. Bahwa akibat Penggugat tidak mengikutsertakan secara lengkap seluruh pihak yang terkait langsung dan atau memiliki hubungan dengan objek perkara sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, maka konsekuensi yuridisnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

15. Bahwa Tergugat I memohon agar seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam eksepsi dianggap menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini;
16. Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui keberadaannya oleh Tergugat I dan terbukti secara hukum;

C. DASAR HUBUNGAN HUKUM ANTARA Tergugat I DAN Penggugat

Halaman 12 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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)



17. Bahwa Penggugat adalah merupakan suami dari sdri. Fajar Puspita Erdin yang merupakan debitur penerima fasilitas pembiayaan dari Tergugat I berdasarkan Akad No. 14 dan Akad No. 15 dengan plafond pembiayaan sejumlah Rp. 4.500.000.000,- (*empat milyar lima ratus juta rupiah*);
18. Bahwa untuk menjamin ketaatan Nasabah (ic Penggugat) terhadap Akad No. 14 tersebut dan untuk tertibnya pembayaran kembali secara tepat waktu, maka berdasarkan Pasal 11 Akad No. 14 jo Pasal 12 Akad No. 15, Penggugat beserta sdri. Fajar Puspita Erdin selaku debitur menyerahkan objek gugatan sebagai jaminan kepada Tergugat I;
19. Bahwa kemudian, terhadap objek gugatan tersebut dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 13/2013 tanggal 04 Februari 2013 dibuat dihadapan Luh Putu Darmayanti, Sarjana Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Badung ("APHT No. 13") dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, yang selanjutnya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tersebut diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan nomor 954/2013 tanggal 25 Februari 2013 ("SHT No. 954") karena Tergugat I sah secara hukum sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan;

D. Penggugat ADALAH DEBITUR YANG TELAH CIDERA JANJI (WANPRESTASI) DAN DINYATAKAN LALAI OLEH Tergugat I

20. Bahwa merujuk ketentuan Pasal 12 Akad No. 14 jo Pasal 16 Akad No. 15 tentang Cidera Janji/Kelalaian/Pelanggaran, dimana telah ditentukan dan disepakatai mengenai keadaan-keadaan yang menyebabkan Penggugat dinyatakan cidera janji, salah satunya adalah karena Penggugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan kewajiban tepat waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran yang telah ditetapkan;
21. Bahwa oleh karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran secara tepat waktu sebagaimana yang

Halaman 13 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita gugatan Penggugat angka 6 dimana selaku debitur Penggugat telah mengalami keterlambatan pembayaran angsuran, karena Tergugat I selaku kreditur telah berulang kali memberikan peringatan/somasi kepada Penggugat agar Penggugat segera membayar kewajibannya kepada Tergugat I yang masing-masing disampaikan melalui;

- 1) Surat Peringatan I nomor 40201/B/RCM-SRT/X/2022 tanggal 14 Oktober 2022;
- 2) Surat Peringatan II nomor 43778/B/RCM-SRT/XI/2022 tanggal 07 November 2022;
- 3) Surat Peringatan III nomor 48623/B/RCM-SRT/XI/2022 tanggal 22 November 2022;

22. Bahwa dengan telah diberikannya surat peringatan sebagaimana diatas, maka terpenuhilah ketentuan Pasal 1238 KUHPdata dan karenanya Penggugat berada dalam keadaan lalai (*wanprestasi*). sehingga memunculkan hak kepada Tergugat I selaku kreditur untuk melakukan tindakan dan upaya hukum berdasarkan Akad yang telah Penggugat dan Tergugat I tandatangani termasuk melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek gugatan guna memperoleh pelunasan atas piutang Tergugat I pada Penggugat;

Pasal 1238 KUHPdata menyatakan:

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan itu mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";

E. LELANG HAK TANGGUNGAN YANG DILAKUKAN OLEH Tergugat I TELAH SESUAI DENGAN UNDANG-UNDANG DAN KETENTUAN YANG BERLAKU

23. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil-dalil posita Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa;

Halaman 14 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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)



- 1) Tergugat I telah mengingkari isi Pasal 19 ayat 4 Akad No. 14 karena melakukan pelelangan terhadap objek gugatan melalui perantaraan Tergugat II;
- 2) Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidaklah sesuai dengan asas islam, dimana pemilik barang harus menyerahkan sukarela kepada Tergugat I;
24. Bahwa posita Penggugat tersebut hanyalah merupakan pernyataan sepihak dan tanpa dasar, bahkan cenderung memperlihatkan ketidakpahaman Penggugat mengenai dasar hukum dan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan;

Lelang yang Dilakukan Oleh Tergugat I Adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang Dilakukan Atas Dasar Kekuasaan Sendiri (Parate)

25. Mohon agar menjadi perhatian bagi Penggugat, bahwa dalam rangka memperoleh pelunasan atas pembiayaan yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat, yang ternyata tidak dipenuhi oleh Penggugat atau dengan kata lain Penggugat telah wanprestasi, maka Tergugat I melaksanakan haknya untuk melaksanakan lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT yang dilakukan secara parate, dimana oleh Undang-Undang Tergugat I selaku kreditur diberikan hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
26. Bahwa maksud dari pelelangan umum berarti ini adalah kreditor pertama berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum karena hak tersebut sudah diberikan oleh undang-undang sendiri (secara ex lege) kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama;
27. Bahwa dalil posita Penggugat angka 8 dan angka 11 adalah dalil yang tidak benar dan manipulatif, karena tidak ada satu ayat pun dalam Pasal 19 Akad No. 14 tersebut yang menyatakan bahwa penyelesaian perselisihan Para Pihak harus dilakukan di Pengadilan Agama apalagi segala sesuatu menyangkut eksekusi hak tanggungan;

Halaman 15 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



28. Bahwa terkait dengan ketentuan Pasal 19 ayat 4 Akad No. 14 yang didalilkan oleh Penggugat tidak ada relevansinya dengan pelaksanaan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, karena ketentuan Pasal 19 ayat 4 Akad No. 14 tersebut tidaklah mengatur dan berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan, melainkan mengatur tentang pelaksanaan (eksekusi) putusan basyarnas yang merupakan pengejawantahan dari ketentuan Pasal 59 undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam hal terdapat perselisihan antara Bank dan Nasabah dan para pihak sepakat untuk memilih BASYARNAS sebagai lembaga penyelesaian perselisihan tersebut;

Adapun bunyi Pasal 19 ayat 4 Akad No. 14 adalah sebagai berikut:

"Mengenai pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Para Pihak sepakat bahwa para pihak dapat meminta pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS tersebut pada pengadilan Negeri Denpasar";

29. Bahwa kemudian terkait dengan asas islam sebagaimana yang dikemukakan oleh Penggugat dalam posita gugatan Pengkuat angka 16 juga tidak ada relevansinya dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, karena yang menjadi payung hukum pelaksanaan eksekusi tersebut adalah UUHT itu sendiri, dan UUHT telah memberikan ketentuan bahwa pelaksanaan eksekusi Pasal 6 UUHT tersebut tidaklah memerlukan persetujuan dari Penggugat;

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tidak memerlukan persetujuan Penggugat

30. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan dilakukan akibat wanprestasi Penggugat, yang dalam pelaksanaan dilakukan sendiri oleh Tergugat I atas dasar kuasa yang diberikan Pemberi Hak Tanggungan, tanpa melibatkan ataupun memerlukan persetujuan dari Pemberi Hak Tanggungan ic. Penggugat, hal mana telah diatur dan ditegaskan dalam Penjelasan Pasal 6 UUHT, yang berbunyi:

Halaman 16 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh 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";

31. Bahwa Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai kedudukan hukum yang kuat untuk mendapatkan kembali haknya dengan cara menjual Jaminan karena Penggugat telah *wanprestasi* (ingkar janji) sebagaimana diatur dalam Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT;
32. Disamping itu, keberatan Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa lelang harus atas persetujuannya adalah tidak dapat dibenarkan, karena persetujuan tersebut dianggap telah diberikan pada saat Penggugat menandatangani akad yang telah disebutkan dengan jelas akibatnya jika terjadi wanprestasi;
33. Bahwa kedudukan diutamakan bagi pemegang Hak Tanggungan juga telah ditetapkan dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang pada intinya mengatur bahwa jika Nasabah (ic. Penggugat I) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang-piutang, Pihak Kedua (ic. Tergugat I) dengan akta ini menerima kewenangan dan diberi kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (ic. Penggugat) menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;

Lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Gugatan adalah sah dan berdasar hukum

Halaman 17 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara *aquo* telah dilaksanakan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), Staatsblaad 1908:189 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblaad 1941:3 jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), Staatsblaad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblaad 1930-85 jo. PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Lelang"), yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II adalah sah dan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku;

35. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak petitium Penggugat yang meminta kepada Majelis Hakim agar menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, karena permintaan Penggugat tersebut adalah hal yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sebaliknya Tergugat I dalam melakukan Lelang Eksekusi telah memenuhi kewajiban dan persyaratan lelang sebagaimana yang dimaksud Pasal 52 ayat (1) PMK Lelang sebagai berikut;

Pasal 52 ayat (1) Peraturan Lelang:

Pengumuman Lelang paling sedikit memuat :

- a) *identitas Penjual;*
- b) *hari, tanggal, waktu dan tempat lelang dilaksanakan;*
- c) *jenis dan jumlah barang;*
- d) *lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/ atau bangunan;*
- e) *spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;*
- f) *waktu dan tempat aanwijzing, dalam hal Penjual melakukan aanwijzing;*
- g) *jaminan penawaran lelang yang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyeteroran, dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang;*

Halaman 18 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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

- h) **Nilai Limit**, kecuali Lelang Kayu dan hasil Hutan Lainnya dari tangan Pertama dan Lelang Noneksekusi Sukarela untuk barang bergerak;
- i) cara penawaran lelang;
- j) jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli;
- k) alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penarawan lelang melalui internet, atau alamat surat elektronik (email) KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (email); dan
- l) syarat tambahan dari Penjual (jika ada);
36. Bahwa dengan telah terbitnya Risalah lelang, maka pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek gugatan yang dilaksanakan pada tanggal 15 Desember 2023 tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
37. Bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta hukum tersebut, menjadi terbukti secara sah menurut hukum, lelang yang dilaksanakan Tergugat II atas permohonan Tergugat I sesuai dan sah menurut hukum. Oleh karenanya, Risalah Lelang nomor 1387/65/2023 tanggal 15 Desember 2023 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat sehingga tidak dapat dibatalkan (vide Pasal 25 PMK No. 213/2020 jo. Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 Halaman 100 disebutkan bahwa **lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**);
- Hal ini juga bersesuaian dengan pendapat Mahkamah Agung RI, sebagaimana Putusan No.1091 K/Pdt/2009 tanggal 20 Januari 2010, yang pertimbangan hukumnya menyebutkan: **“Bahwa suatu perbuatan hukum in casu pelelangan yang telah dilakukan dengan terbuka dan dilakukan sesuai dengan prosedur pelelangan tidak dapat dibatalkan oleh lembaga peradilan.”**;
38. Bahwa tidak dapat dibatalkannya lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku juga merupakan bentuk perlindungan yang

Halaman 19 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberikan oleh hukum terhadap Pembeli/Pemenang Lelang yang merupakan pembeli beritikad baik. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Putusan No.4039 K/Pdt/2001 tanggal 31 Januari 2007, Putusan No.424 PK/Pdt/2002 tanggal 26 Juli 2005 dan Putusan No.876 K/Pdt/2008 Tanggal 6 Januari 2009;

Putusan No.4039 K/Pdt/2001 tanggal 31 Januari 2007 vide hal. 9-10, yang pertimbangan hukumnya menyebutkan:

- *"Bahwa hak tanggungan atas obyek sengketa ini telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang ada, walaupun kemudian dapat dibuktikan dengan putusan pidana bahwa pihak yang menjaminkan (Tergugat I/Leon Santiono) tidak berhak untuk menjaminkan obyek sengketa tersebut.";*
- *"Bahwa oleh karena pelelangan terjadi sebelum adanya putusan perkara pidana, maka pelelangan atas obyek sengketa adalah sah dan dengan demikian pembeli lelang harus dilindungi.";*
- *"Bahwa oleh karena pelelangan atas obyek sengketa adalah sah, maka yang harus bertanggungjawab atas kerugian yang diderita oleh para Penggugat adalah Tergugat I (Leon Santiono selaku pemberi Hak Tanggungan). Sedangkan Turut Tergugat I (PT Bank Central Asia, selaku pemohon lelang eksekusi hak Tanggungan) dan Turut Tergugat II (selaku pemenang lelang) harus dilepaskan dari tanggungjawab atas tuntutan Penggugat tersebut.";*

Putusan No.876 K/Pdt/2008 tanggal 6 Januari 2009, yang pertimbangan hukumnya menyebutkan:

"Pembeli lelang adalah Pembeli yang beritikad baik, harus dilindungi dan berhak mengajukan pengosongan atas barang yang dibeli lelang tersebut, sehingga perbuatan/eksekusi pengosongan tersebut tidak melawan hukum.";

Putusan No.424 PK/Pdt/2002 tanggal 26 Juli 2005, yang pertimbangan hukumnya menyebutkan:

Halaman 20 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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)



“.... lelang atas objek sengketa yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga pembeli lelang yang beritikad baik menurut hukum harus dilindungi.”;

39. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan diatas, membuktikan bahwa seluruh tindakan dan proses lelang terhadap Objek Gugatan yang merupakan objek Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, karena telah memenuhi **asas transparansi, publisitas, akuntabel, adil dan menjamin kepastian hukum** dimana dilakukan sesuai ketentuan dan persyaratan yang berlaku yaitu **Peraturan Lelang**, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk menolak Gugatan a quo atau setidaknya menyatakan Gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

F. Gugatan Penggugat tidak berdasar hukum serta tidak memenuhi syarat materiil dari gugatan dan tidak ada suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I;

40. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, untuk dapat mengkuualifikasi suatu perbuatan termasuk Perbuatan Melawan Hukum atau bukan, maka harus memenuhi unsur-unsur yang menjadi tolak ukur yang menjadi tolak ukur dalam menentukan adanya perbuatan melawan hukum tersebut, yaitu;

- Adanya perbuatan;
- Perbuatan tersebut mengandung kesalahan atau melawan hukum;
- Adanya kerugian yang ditimbulkan;
- Adanya hubungan causal (sebab akibat) antara perbuatan dan kerugian.

Halaman 21 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41. Bahwa jika mencermati gugatan Penggugat, maka terlihat dengan jelas bahwa Penggugat tidak mampu dan tidak dapat menjelaskan bentuk tindakan atau perbuatan Tergugat I yang mana yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, dan sangat dapat dipastikan Penggugat tidak mampu menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang merupakan syarat mutlak dipenuhinya suatu tuntutan perbuatan melawan hukum;
42. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan yang Tergugat I lakukan adalah dalam rangka memperoleh pelunasan atas pembiayaan yang telah diterima Penggugat dan telah dilakukan sesuai dan berdasarkan peraturan yang berlaku sebagaimana telah Tergugat I uraikan sebelumnya;
43. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan yang Tergugat I lakukan bukanlah merupakan Perbuatan Melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :
"setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
44. Bahwa terkait dengan dalil posita Penggugat angka 12, dapat Tergugat I sampaikan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan tidaklah terikat dengan jangka waktu pembiayaan, Tergugat I selaku kreditur dapat kapan saja melakukan lelang terhadap objek Hak Tanggungan sepanjang Debitur telah wanprestasi dan perbuatan Tergugat I melelang Objek Gugatan sebelum berakhirnya jangka waktu pembiayaan tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3/Yur/Ag/2018 yang menyatakan bahwa
"Pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan syariah oleh kreditur yang dilakukan sebelum jatuh tempo perjanjian berakhir dapat dibenarkan. Pelaksanaan eksekusi tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum bila debitur ternyata telah wanprestasi.";
45. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan yang Tergugat I lakukan sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana disyaratkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Dalil Penggugat adalah

Halaman 22 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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)



suatu dalil dan atau argumentasi yang mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum, bahkan justru dalil tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu dalil yang melawan hukum untuk membatalkan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang sudah terjadi. Dengan demikian adalah patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan Penggugat, atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

G. Putusan serta merta yang dimohonkan Penggugat bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku

46. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak permohonan pelaksanaan putusan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum yang dilakukan Para Tergugat, karena permintaan Penggugat yang demikian tersebut bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang ada, yang akan Tergugat I jelaskan sebagai berikut;
47. Bahwa tuntutan Penggugat mengenai permohonan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (vide posita bagian VII angka 35 jo. petitum angka 7) harus ditolak karena tuntutan tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No.4 Tahun 2001 dan SEMA No.3 Tahun 2000 yang mensyaratkan harus terdapatnya pemberian jaminan uang yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tanpa adanya uang jaminan itu tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;
48. Bahwa selengkapny SEMA No.3 Tahun 2000 mengatur terdapat 3 (tiga) poin agar putusan serta-merta dapat dikabulkan, yakni:
 - a. Hakim harus betul-betul dan sungguh-sungguh dalam mempertimbangkan dan memperhatikan serta menaati syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan putusan serta-merta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Tentang keadaan-keadaan tertentu dapat dijatuhkannya putusan serta-merta selain keadaan yang sudah diatur Pasal 18 ayat (1) dan Pasal 191 ayat (1) Rbg, yaitu:

- gugatan hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- gugatan tentang sewa-menyewa dimana jangka sewanya telah habis dan penyewa terbukti tidak beritikad baik;

c. Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada orang lain;

49. Bahwa selanjutnya, SEMA No.4 Tahun 2001 menegaskan kembali mengenai jaminan, dimana diatur bahwa tidak boleh ada putusan serta-merta tanpa adanya jaminan yang nilainya sama dengan barang. Oleh karena dalam perkara a quo, terbukti Penggugat tidak memberikan jaminan uang senilai yang sama dengan nilai barang obyek eksekusi, maka putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) tidak diperbolehkan dan haruslah ditolak serta dikesampingkan;

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, kiranya sudah cukup alasan yuridis bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Agama Denpasar untuk memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau, apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat III yang mewakili kepentingan Tergugat III telah mengajukan jawaban secara

Halaman 24 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertulis dalam persidangan secara elektronik tertanggal 13 Februari 2024 yang berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Tergugat III;

2. Error In Pesona

- a. Bahwa dalam gugatan Penggugat salah subyek karena semestinya Tergugat III tidak ikut dilibatkan karena hanya sebagai lembaga yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah;
- b. Bahwa dalam Petitum Gugatan Penggugat, tidak ada hal-hal yang berkaitan dengan Tergugat III baik mengenai Sertipikat Hak Atas Tanah yang merupakan produk dari Tergugat III, sehingga Gugatan Penggugat salah subjek;

3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa menanggapi Gugatan Penggugat point 17, yang menyebutkan:

“Bahwa Tergugat II dan Tergugat III sebelum melakukan persetujuan untuk melelang seharusnya meneliti terlebih dahulu akad secara rinci, karena ini menyangkut dengan Ekonomi Syari’ah yang harus bebas dari RIBA dan DZOLIM.”;

Bahwa terhadap Hak Milik Nomor 1306/Kerobokokan Kaja, masih tercatat atas nama Penggugat berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 165/2007 tanggal 21/06/2007 yang dibuat oleh Ni Luh Amik Muryatini, SH selaku PPAT Wilayah Kabupaten Badung, dan tercatat menjadi objek Hak Tanggungan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Berkedudukan dan berkantor pusat di Gedung Arthaloka, Jl. Sudirman Kavling 2 Jakarta, sehingga Gugatan Penggugat menjadi Kabur;

4. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa Hak Milik No. 1306/Kerobokokan Kaja tercatat atas nama Penggugat berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 165/2007 tanggal 21/06/2007 yang dibuat oleh Ni Luh Amik Muryatini, SH selaku PPAT Wilayah Kabupaten Badung, sehingga Gugatan Para Penggugat

Halaman 25 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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

kurang pihak karena seharusnya Penggugat mengikutsertakan pihak Ni Luh Amik Muryatini, SH selaku PPAT;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa objek perkara a quo adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 1306/Kerobokokan Kaja, Surat Ukur Nomor 1273/Kerobokan Kaja/2008, tanggal 08/05/2008, Luas 565 m² tercatat atas nama Penggugat berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 165/2007 tanggal 21/06/2007 yang dibuat oleh Ni Luh Amik Muryatini, SH selaku PPAT Wilayah Kabupaten Badung;
3. Bahwa pencatatan pendaftaran hak tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Bahwa selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat III;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada majelis hakim Pengadilan Agama Denpasar yang memeriksa perkara ini untuk mengabulkan dan menerima eksepsi Tergugat III dan menyatakan gugatan penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, dengan amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 26 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah mengajukan jawaban dalam persidangan secara elektronik tertulis tertanggal 13 Februari 2024 sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat adalah salah alamat (*error in persona*)

1. Bahwa secara keseluruhan permasalahan yang didalilkan Penggugat dalam gugatan *a quo* yaitu terkait Akad Musyawarah Mutanaqisah antara Penggugat dengan Tergugat I (*vide* angka 3 gugatan Penggugat);
2. Bahwa dapat Turut Tergugat sampaikan Turut Tergugat tidak ada kaitannya dengan pembiayaan yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat selaku nasabah dan/atau debitur pada Tergugat I termasuk terkait proses lelang yang terjadi, karena Turut Tergugat bukan merupakan pihak yang bersepakat dan menandatangani akad pembiayaan *a quo*;
3. Bahwa selain itu, Turut Tergugat juga tidak ada kaitannya sama sekali dengan proses pelelangan obyek sengketa *a quo* karena tidak mengetahui pelelangan tersebut dan bukan merupakan pihak yang bertanggung jawab serta melaksanakan pelelangan dimaksud;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 *jo.* Pasal 1338 *jo.* Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian;
5. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan:

Halaman 27 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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)



“...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima..”;

(vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, hlm. 115);

6. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa:

“...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat....”;

7. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, sudah jelas bahwa Turut Tergugat tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat karena permasalahan dalam gugatan *a quo* timbul dari hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Para Tergugat. Hal tersebut nyata dalam akad musyawarah mutanaqisah yang tidak pernah ditandatangani Turut Tergugat termasuk terkait pelelangan;
8. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*);
9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan demikian maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat telah salah alamat (*error in persona*), karena hubungan hukum keperdataan yang terjadi adalah antara Penggugat dengan Para Tergugat yang tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat. Oleh karena itu, sepanjang terkait dengan Turut Tergugat sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat seluruhnya



atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

10. Bahwa dalil-dalil Turut Tergugat yang telah dituangkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini;
11. Bahwa Turut Tergugat juga menolak semua dalil Penggugat kepada Turut Tergugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat;
12. Bahwa dapat Turut Tergugat tegaskan kembali, secara keseluruhan permasalahan yang didalilkan Penggugat dalam gugatan *a quo* yaitu terkait Akad Pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I termasuk terkait pelelangan;
13. Bahwa Turut Tergugat adalah lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana telah diubah terakhir melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU OJK);
14. Bahwa Turut Tergugat menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan UU OJK dan peraturan pelaksanaannya;
15. Bahwa fungsi dan tugas Otoritas Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut OJK) beserta wewenang yang dimilikinya adalah berdasarkan Pasal 6 s.d. Pasal 9 UU OJK;
16. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa ruang lingkup pengawasan Turut Tergugat adalah terhadap kegiatan sektor jasa keuangan, yang masing-masing sektor jasa keuangan dimaksud memiliki undang-undang tersendiri (antara lain: disektor Perbankan Syariah didasarkan atas UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Peraturan Pelaksanaannya), sebagaimana yang telah ditentukan dalam pasal-pasal tersebut di atas;

Halaman 29 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



17. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 6 UU Perbankan Syariah bahwa Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Syariah;
18. Bahwa lebih lanjut istilah akad dan agunan telah diatur dalam Pasal 1 angka 13 dan Pasal 1 angka 26 UU Perbankan Syariah, yaitu:

Pasal 1 angka 13

“Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.” ;

Pasal 1 angka 26

“Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.”;
19. Bahwa lebih lanjut, penyaluran pembiayaan oleh Bank Syariah didasarkan Pasal 19 ayat (1) UU Perbankan Syariah yang mengatur bahwa menyalurkan pembiayaan adalah salah satu usaha bank Syariah;
20. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat uraikan kembali, permasalahan yang timbul adalah permasalahan keperdataan antara Penggugat dengan Para Tergugat terkait dengan akad pembiayaan yang telah disepakati dan ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat I;
21. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, terbukti dalam proses persetujuan kredit atau pembiayaan, Bank sekurang-kurangnya harus memastikan kebenaran data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan kredit atau pembiayaan, yang kemudian dilakukan analisis kredit atau pembiayaan;
22. Bahwa selain itu, dalam hal nilai perjanjian, suku bunga, denda, dan jangka waktu atas kredit atau pembiayaan dimaksud telah disepakati oleh para pihak, maka perjanjian tersebut hanya mengikat para pihak dalam perjanjian tersebut, sedangkan Turut Tergugat tidak terkait dan

Halaman 30 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



tidak terlibat melainkan hanya atas kesepakatan antara pihak yang membuatnya (*in casu* dhi Penggugat sebagai debitur dan Tergugat I sebagai kreditur dalam akad musyawarah mutanaqisah *a quo*);

23. Bahwa kebijakan penilaian untuk memberikan atau tidak memberikan fasilitas kredit atau pembiayaan beserta tata cara dan rincian perhitungan bunga dan angsuran kepada nasabah sepenuhnya merupakan kewenangan Bank yang sepatutnya tercantum dalam Kebijakan Bank (*in casu* Tergugat I), dan bukan pada Turut Tergugat selaku Otoritas Pengawas dan Pengatur Perbankan;
24. Bahwa dengan demikian terkait pemberian kredit, Turut Tergugat tidak terlibat secara langsung pada kegiatan operasional perbankan sehari-hari (*day to day operation*) atas setiap hubungan perjanjian kredit yang dilakukan oleh Bank dengan nasabahnya, sehingga terbukti Turut Tergugat tidak mengetahui secara detail atas permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan Para Tergugat;
25. Bahwa pengaturan terkait mekanisme perlindungan konsumen oleh Otoritas Jasa Keuangan telah diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan (POJK 6/2022). Kemudian diatur pula dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.07/2020 tentang Penyelenggaraan Layanan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan oleh Otoritas Jasa Keuangan (POJK 31/2020);
26. Bahwa lebih lanjut, dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK Perlindungan Konsumen dan Masyarakat serta POJK Layanan Konsumen dan Masyarakat, Otoritas Jasa Keuangan tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen (*vide* Pasal 10 ayat (4) huruf c POJK 31/2020);
27. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah terbukti Turut Tergugat telah melaksanakan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan UU OJK, Undang-Undang terkait lainnya, dan peraturan pelaksanaannya;

Halaman 31 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa dalam kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat, Turut Tergugat terbukti tidak ada kaitannya secara hukum dan tidak ada alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat;
29. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Turut Tergugat dikeluarkan dari perkara ini, sebagaimana asas *point d'interest point d'action* yang berarti bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan. Seluruh dalil dan petitum Penggugat kepada Turut Tergugat sudah selayaknya ditolak;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima seluruh Eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat dan mengeluarkan Turut Tergugat dari perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat tidak dapat diterima; dan
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Turut Tergugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat dan mengeluarkan Turut Tergugat dari perkara *a quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara; atau
ex aequo et bono (mohon putusan yang seadil-adilnya);

Bahwa, selanjutnya Penggugat atas jawaban para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan secara elektronik tanggal 20 Februari 2024 sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang Penggugat sampaikan dalam Gugatannya, menjadi bagian tidak terpisahkan dari Replik ini;

Halaman 32 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat menolak apa yang Tergugat I, Tergugat III dan TURUT Tergugat sampaikan seluruhnya, kecuali apa yang Penggugat akui secara tegas;

I. DALAM EKSEPSI:

A. Pengadilan Agama Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo.

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat I mengenai PENGADILAN AGAMA DENPASAR TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA AQUO kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh Penggugat;
2. Bahwa Kompetensi absolut pengadilan dalam lingkungan peradilan agama, diatur dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, dibangun atas azas Personalitas Keislaman, sebagaimana dalam Pasal 2 disebutkan bahwa Peradilan Agama merupakan salah satu pelaksanaan kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara-perkara perdata tertentu yang diatur dalam Pasal 49 ayat (1) UU No. 3 Tahun 2006, yaitu bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah dan **ekonomi syari'ah**;

Dalam bagian penjelasan pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama disebutkan bahwa yang dimaksud dengan "ekonomi syariah" adalah: perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, antara lain meliputi: (a) bank syariah; (b) lembaga keuangan mikro syariah; (c) asuransi syariah; (d) reasuransi syariah; (e) reksa dana syariah; (f) obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah; (g) sekuritas syariah; (h) pembiayaan syariah; (i) pegadaian syariah; (j) dana pensiun lembaga keuangan syariah; dan (k) bisnis syariah;

3. Bahwa dalam gugatan Penggugat poin 7, 8, 9, 10 & 11 Sudah dijelaskan bahwa penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah merupakan sengketa di bidang ekonomi Syariah antara Lembaga pembiayaan Syariah dengan

Halaman 33 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nasabahnya. Bahwa hal ini sesuai dengan pasal 19 ayat 4 Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) dengan nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012, yang menyatakan apabila tidak dapat dilakukan secara musyawarah dan mufakat maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui pengadilan agama;

4. Bahwa menurut FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah, pada fatwa kelima dijelaskan bahwa "Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan sesuai kesepakatan berdasarkan prinsip syariah". Jika sengketa tidak kunjung selesai karena pihak bank Syariah tidak membawa kasus ke Basyarnas, sedangkan sengketa bank Syariah baru bisa dibawa ke Basyarnas apabila kedua belah pihak menyetujui. Maka pihak bank Syariah memilih untuk diselesaikan melalui pengadilan Agama, tanpa adanya persetujuan dari pihak nasabah;
5. Bahwa Tergugat I telah mengingkari isi Pasal 19 poin 4 Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) dengan nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012 dimana dalam proses penyelesaian tidak dilakukan melalui BASYARNAS dan Pengadilan Agama, namun dilakukan pelelangan di tempat Tergugat II;
6. Bahwa dalil eksepsi Tergugat I mengenai Penggugat tidak cermat dalam memahami pasal-pasal pada akad pembiayaan yang telah disepakati, hal tersebut tercermin dalam posita gugatan angka 6, 7, 9, 11, 12 dan angka 13 oerkara a quo dimana Penggugat mengemukakan bahwa apabila terdapat permasalahan harus dilakukan penyelesaian melalui Pengadilan Agama. Hal ini menunjukkan bahwa justru Tergugat I tidak memahami isi pasal-pasal yang Tergugat I buat sendiri dan tidak memahami gugatan Penggugat;

Bahwa dalam gugatannya Penggugat menjelaskan mengenai Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah merupakan kompetensi dan kewenangan Pengadilan Agama yang didasarkan pada penjelasan point (1) Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang peradilan Agama, serta

Halaman 34 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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)



ditegaskan kembali dalam Pasal 55 ayat (1) Undang-undang nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan Syariah yang menyatakan apabila terjadi sengketa dibidang Perbankan Syariah, maka penyelesaian sengketa diajukan ke Pengadilan Agama. Dalam hal ini Pengadilan Agama mempunyai hak dan wewenang untuk menerima, mengadili, dan menyelesaikannya;

Bahwa memang sebelum lahirnya UU No.3 tahun 2006, penyelesaian sengketa antara bank dan nasabah ditempuh dengan cara musyawarah dan jika tidak tercapai perdamaian, maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas);

Hal ini sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 tanggal 14 Nopember 2005 dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 17/DSN-MUI/IV/2000, tanggal 13 April 2000, akan tetapi setelah lahirnya UU ini, jika ada sengketa dalam ekonomi Syariah, maka harus diselesaikan di Pengadilan Agama;

Bahwa Tergugat I telah melanggar UU No. 3 Tahun 2006, dimana dalam penyelesaian sengketa ekonomi Syariah Harus melalui Pengadilan Agama sebagaimana juga telah disepakati dalam Pasal 21 PENYELESAIAN PERSELISIHAN Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 107 tanggal 24 Juni 2015, yang menyatakan apabila tidak dapat dilakukan secara musyawarah dan mufakat maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama. sedangkan Tergugat I tidak melakukan isi perjanjian yang telah dibuat sendiri tersebut, akan tetapi melakukan PELELANGAN di kantor Tergugat II dan mengabaikan KEWENANGAN PENGADILAN AGAMA;

B. Mengenai eksepsi kurang pihak (plurium litis consortium)

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat I mengenai Gugatan Penggugat KEKURANGAN PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM), kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh Penggugat;
2. Bahwa dalil eksepsi Tergugat I mengenai Gugatan Penggugat kurang lengkap karena kekurangan pihak Gugatan yang di ajukan Penggugat

Halaman 35 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



dengan tidak mengikutsertakan Pemenang lelang in casu sebagai pihak adalah TIDAK BENAR dan menunjukkan bahwa Tergugat I tidak memahami gugatan yang didalilkan Penggugat. Hal tersebut adalah pernyataan tidak benar dan terlalu mengada-ada karena Penggugat tidak tahu menahu mengenai Pemenang Lelang karena Penggugat melakukan hubungan hukum AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANIQISAH dengan Tergugat I dan terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I sehingga Penggugat berhak untuk melakukan GUGATAN ini;

II. DALAM POKOK PERKARA

7. Bahwa Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV dalam jawabannya, terlihat merasa kebal hukum dan tidak tersentuh hukum serta mempermainkan hukum;
8. Bahwa dalil eksepsi Tergugat I mengenai Penggugat telah melakukan cidera janji/ wanprestasi adalah TIDAK BENAR dan hanya mengada-ada saja dan menunjukkan bahwa Tergugat I tidak memahami gugatan yang didalilkan Penggugat. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menjelaskan bahwa Tergugat I telah melanggar perjanjian yang Tergugat I buat sendiri melakukan pelelangan di tempat Tergugat II tanpa melalui penyelesaian sengketa ke Lembaga BASYARNAS yang jelas-jelas Tergugat I telah mengingkari perjanjian yang dibuat Tergugat I sendiri;
9. Bahwa jawaban Tergugat I tidak cermat dalam memahami Gugatan dan tidak memahami isi Pasal 1320 KUH Perdata;

Bahwa Penggugat mendalilkan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya suatu **perjanjian** diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang (halal)

dan perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I wajib/harus memenuhi syarat tersebut.



10. Bahwa Penggugat menjelaskan mengenai Pasal 1320 KUH Perdata yaitu supaya persetujuan itu sah, perlu dipenuhi empat syarat, antara lain kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang, dengan pertimbangan:

- Syarat kecakapan untuk membuat suatu perikatan adalah Penggugat dan Tergugat I sedangkan suatu pokok persoalan tertentu adalah Perjanjian Akad musyarakah mutanaqisah dengan objek Akad adalah Sebidang Tanah Pekarangan berikut bangunan di atasnya ber- Sertifikat Hak Milik No. 1306/ Krobokan Kaja an. Haji Eki Cules, SE. Luas Tanah 565 m2 dan Sertifikat Hak Milik No. 10206 an. Ekky Cules. Luas Tanah 300 m2 terletak di Jalan Muding Indah V Kavling No. 4 Kelurahan Krobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
- a. **Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya**, seharusnya adalah kesepakatan yang tidak bertentangan dengan pasal 1321 KUH Perdata yang berbunyi : tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan, dalam hal ini Penggugat mempunyai pertimbangan hukum yaitu
 - 1) perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I tidak ada unsur penipuan (*bedrog, fraud*);
 - 2) perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I tidak ada unsur paksaan (*dwang, dures*);
 - 3) namun di dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I terdapat kekhilafan (*dwaling, mistake*), yang hal itu berkaitan dengan syarat suatu sebab yang tidak di larang;
- b. **Suatu sebab yang tidak di larang**, seharusnya sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1337 KUH Perdata, yang berbunyi **Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Berdasarkan syarat ini, Tergugat I telah jelas dan nyata melawan pemerintah dengan mengabaikan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- 2) Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen berbunyi : **Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha**, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi;
- 3) Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen berbunyi : **Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa** yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan, **hal ini juga sesuai dengan** Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang berbunyi **Nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa bank**;
- 4) Pasal 18 ayat (4) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen berbunyi : Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini, **dalam perkara a quo Tergugat I adalah pelaku usaha**;
- 5) Pasal 1 butir 10 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen berbunyi **Klausula Baku** adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen;
- 6) **Pasal 18 ayat (1)** Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen berbunyi : Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan **dilarang**

Halaman 38 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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)



membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau **perjanjian** apabila:

- a) huruf d : menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
 - b) huruf f : memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
 - c) huruf g : menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
 - d) huruf h : menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- 7) Pasal 18 ayat (3) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen: **Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum**, sehingga jelas sebagaimana ketentuan ini Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah Nomor 165/PK.IKM.FL/MGL/2012;
- Bahwa syarat sahnya perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, menyebutkan empat syarat, syarat tersebut diklasifikasikan dua kategori yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif. Syarat subyektif meliputi sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan membuat suatu perikatan. Sementara syarat obyektif meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dan dengan tidak terpenuhinya salah satu syarat subyektif berakibat perjanjian dapat dibatalkan/dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak, sedangkan tidak terpenuhinya syarat

Halaman 39 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyektif menyebabkan suatu perjanjian batal demi hukum (*nul and void*) secara serta merta atau Perjanjian Akad Musyarakah Mutanaqisoh dengan objek Akad adalah Sebidang Tanah Pekarangan berikut bangunan diatasnya ber- Sertifikat Hak Milik No. 1306/ Krobokan Kaja an. Haji Eki Cules, SE. Luas Tanah 565 m2 dan Sertifikat Hak Milik No. 10206 an. Ekky Cules. Luas Tanah 300 m2 terletak di Jalan Muding Indah V Kavling No. 4 Kelurahan Krobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

11. Bahwa menurut Pasal 1265 KUH Perdata, **syarat batal** adalah **suatu syarat yang apabila terpenuhi**, menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perjanjian;
12. Bahwa Tergugat I adalah badan hukum resmi yang beraktivitas di Indonesia yang seharusnya mematuhi aturan yang ada di Indonesia, namun terlihat jelas dengan sengaja dan direncanakan melanggar aturan hukum yang ada di Indonesia, yang menandakan Tergugat I dan Tergugat III tidak mempunyai itikad baik sebagai badan hukum;
13. Bahwa TURUT TERLAWAN adalah lembaga Negara yang bertugas untuk memberikan pengawasan khusus kepada Tergugat I agar TEGUGAT I melaksanakan Penjualan Jasa Keuangan mentaati Peraturan OTORITAS JASA KEUANGAN dalam BAB VII Tentang Peralihan pasal 54 yang berbunyi : "Perjanjian baku yang telah dibuat oleh pelaku usaha jasa keuangan sebelum berlakunya peraturan otoritas jasa keuangan ini, wajib di sesuaikan dengan ketentuan sebagai mana di atur dalam pasal 22 paling lambat pada saat berlakunya peraturan otoritas jasa keuangan ini", ataupun memberikan Sanksi/Peringatan kepada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. (Tergugat I) apabila terjadi Pelanggaran, tidak menutup kemungkinan menutup Usaha apabila menimbulkan kerugian pada KONSUMEN lainnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 40 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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 Penggugat tetap pada dalil-dalil GUGATAN dan menolak tegas apa yang didalilkan Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat kecuali apa yang diakui secara tegas;

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan TURUT Tergugat seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

Menerima dan mengabulkan GUGATAN serta tuntutan Penggugat untuk seluruhnya. Namun, apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps ini mempunyai pendapat hukum yang berbeda, mohon memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Bahwa, selanjutnya setelah Penggugat mengajukan Replik, para Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 26 februari 2024 yang pada pokoknya tetap dengan jawaban semula sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang;

Bahwa setelah tahap jawab menjawab dianggap cukup, maka Majelis melanjutkan persidangan ke tahap pembuktian;

Bahwa Penggugat untuk menguatkan jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat NIK.5103060801630003 tanggal 1 Oktober 2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Badung. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.1). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
2. Fotokopi Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) dengan nomor 14 tanggal 2 Oktober 2012. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak bisa dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.2). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
3. Fotokopi Akad Ijarah dengan nomor 15 tanggal 2 Oktober 2012. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak bisa dicocokkan dengan

Halaman 41 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.3). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;

4. Fotokopi Surat Permohonan Pelunasan Sebagian tanggal 16 September 2022. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.4). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Jadwal Lelang dengan nomor 294/KC DENPASAR-SRT/VIII/2022 tanggal 23 Agustus 2022. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak bisa dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.5). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
6. Fotokopi Surat Keterangan Pelunasan Sebagian Nomor: 196/KC DPS-SRT/IX/2021 tanggal 15 September 2021. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.6). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
7. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama tanggal 25 September 2023. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.7). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Jadwal Lelang Ulang Nomor: 463/KC DENPASAR-SRT/XII/2023 tanggal 8 Desember 2023. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.8). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
9. Fotokopi Surat Permohonan Kebijakan Pelunasan Sesuai dengan Kempuan tanggal 15 November 2023. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.9). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
10. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 044/MK/SK/III/2024 tanggal 1 Maret 2024. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan

Halaman 42 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.10). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;

11. Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 1306. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak bisa dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.11). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
12. Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 2316. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak bisa dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.12). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
13. Fotokopi Laporan Penilaian Aset Rumah Tinggal Nomor: 00020/2.0116-03/PI/12/0125/1/III/2024 tanggal 4 Maret 2024. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.13). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
14. Fotokopi Surat Permohonan Kebijakan Pelunasan Sesuai dengan Kemampuan tanggal 3 Oktober 2023. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.14). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
15. Asli Surat Pemberitahuan Jadwal Lelang Ulang Nomor: 464/KC DENPASAR-SRT/XII/2023 tanggal 8 Desember 2023. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, yang telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.15).

Bahwa Penggugat menyatakan telah cukup dengan alat buktinya dan tidak akan mengajukan alat bukti apapun lagi;

Bahwa selanjutnya untuk menguatkan jawabannya, Kuasa Para Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Bukti Surat Tergugat:

1. Fotokopi Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah nomor 14 tanggal 2 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Sri Andayani, S.H. Notaris di Denpasar. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim,

Halaman 43 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.1). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
2. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1219/65/2023 tanggal 21 November 2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Denpasar. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.2). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
 3. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1091/65/2023 tanggal 24 Oktober 2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Denpasar. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.3). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
 4. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1387/65/2023 tanggal 15 Desember 2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Denpasar. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.4). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
 5. Fotokopi Surat Persetujuan Restrukturisasi Berupa Perubahan Jadwal Angsur Fasilitas PHS Kongsi Muamalat Nomor 06/OL/DPS/V/2018 tanggal 23 Mei 2018 dari Bank Muamalat. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.5). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
 6. Fotokopi Akad Ijarah dengan nomor 15 tanggal 2 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris atas nama Sri Andayani, S.H. di Denpasar. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak bisa dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.6). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
 7. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 906/65/2022 tanggal 22 September 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Denpasar. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim,

Halaman 44 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.7). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
8. Fotokopi Surat Undangan pertemuan untuk membahas penyelesaian kewajiban nasabah Nomor 516/B/RCM-SRT/XII/2022 tanggal 19 Desember 2022 dari Bank Muamalat. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.8). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
 9. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 40201/B/RCM-SRT/X/2022 tanggal 14 Oktober 2022 dari Bank Muamalat. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.9). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
 10. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 43778/B/RCM-SRT/XI/2022 tanggal 7 November 2022 dari Bank Muamalat. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.10). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
 11. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 48623/B/RCM-SRT/XI/2022 tanggal 22 November 2022 dari Bank Muamalat. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.11). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
 12. Asli Mutasi Rekening Pembayaran atas nama Fajar Puspita Erdin or Eki Cules dari Bank Muamalat. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.12). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
 13. Fotokopi Jadwal Angsuran Setelah Pelunasan Sebagian Nomor Kartu: 751C301200910002 atas nama Fajar Puspita Erdin or Eki Cules dari Bank Muamalat. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.13). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;

Halaman 45 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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

14. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2013 tanggal 4 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Bernama Luh Putu Darmayanti. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak bisa dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.14). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
 15. Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 954/2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, tidak bisa dicocokkan dengan aslinya dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.15). Diberi tanggal dan paraf Ketua Majelis;
- Bahwa terhadap bukti surat Tergugat (T.1 sampai dengan T.15) tersebut di atas, dibenarkan, diakui dan tidak dibantah oleh Penggugat;

Bahwa Kuasa Para Tergugat menyatakan telah cukup dengan alat bukti suratnya dan tidak akan mengajukan alat bukti apapun lagi;

Bahwa selanjutnya Penggugat dan Kuasa Tergugat mengajukan kesimpulan yang pada pokoknya Penggugat tetap dengan gugatan dan Tergugat tetap dengan jawabannya;

Bahwa, selanjutnya Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan tidak ada yang akan disampaikan lagi dan mohon Putusan;

PERTIMBANGAN HUKUM

A. DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa Para Tergugat yang terdiri beberapa lembaga yang berbeda dan masing-masing telah memberikan jawaban yang berbeda juga, namun dalam eksepsi Majelis akan mempertimbangkannya sekaligus secara keseluruhan sebagai berikut:

1. Eksepsi Pengadilan Agama tidak berwenang untuk mengadili dan memeriksa perkara *a quo*

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I telah menyampaikan eksepsi berkenaan dengan kewenangan absolute dalam perkara *a quo* sehingga Majelis Hakim terlebih dahulu akan memeriksa dan memutus terkait dengan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat 1 sebelum melanjutkan pada pemeriksaan pokok perkara sebagaimana ketentuan dalam Pasal 160 Rbg;

Halaman 46 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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 mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat tentang kewenangan absolut Pengadilan Agama Denpasar telah diputus dalam Putusan Sela Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps tanggal 10 Maret 2024 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menolak eksepsi Tergugat 1;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Denpasar berwenang mengadili perkara tersebut;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela tentang eksepsi kewenangan absolut Pengadilan Agama Denpasar dalam perkara *a quo*, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya lebih lanjut;

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

Menimbang, bahwa materi eksepsi Tergugat I menyatakan berdasarkan Risalah Lelang nomor 1387/65/2023 tanggal 15 Desember 2023 ("*Risalah Lelang*") diketahui bahwa terhadap Objek Gugatan telah dilakukan penjualan melalui lelang dan telah laku terjual kepada pembeli lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang tersebut. Oleh karena objek gugatan tidak lagi menjadi milik dan berada dalam kekuasaan Penggugat karena telah menjadi milik pihak ketiga, maka dengan demikian sudah selayaknya Penggugat menarik pemenang lelang sebagai orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat. Namun faktanya dalam gugatan *aquo* Penggugat tidak menarik pemenang lelang selaku pemilik atas Objek Gugatan sebagai Tergugat, sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena kurang pihak (*plurium litis consortium*) maka konsekuensi yuridisnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa dalam hal ini setelah Majelis Hakim mempelajari dan selanjutnya berpendapat bahwa Penggugat mengajukan gugatannya tertanggal 13 Desember 2023 sedangkan berdasarkan Risalah lelang tanggal dilaksanakan lelang adalah 15 Desember 2023, Penggugat mengajukan gugatan 2 hari

Halaman 47 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum dilakukannya lelang dimana saat gugatan didaftarkan di pengadilan Agama Denpasar **belum terjadi lelang** dan **obyek sengketa belum berpindah kepemilikannya ke Pemenang lelang**. Penggugat yang sepenuhnya mengetahui siapa-siapa pihak yang akan di gugatnya karena Penggugat lah yang mengetahui siapa pihak- pihak yang telah merugikan Penggugat, dalam hal ini tidak dijadikannya Pemenang lelang sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena lelang belum terjadi sehingga belum ada Pemenang Lelang hal demikian tidak lah menyebabkan Gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang bahwa selanjutnya materi eksepsi kurang pihak juga diajukan oleh Tergugat III (Kementerian Agraria dan Tata Ruang RI, cq. Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung) menyatakan bahwa Hak Milik No. 1306/Kerobokokan Kaja tercatat atas nama Penggugat berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 165/2007 tanggal 21/06/2007 yang dibuat oleh Ni Luh Amik Muryatini, SH selaku PPAT Wilayah Kabupaten Badung, sehingga Gugatan Para Penggugat kurang pihak karena seharusnya Penggugat mengikut sertakan pihak Ni Luh Amik Muryatini, SH selaku PPAT;

Menimbang, bahwa menurut **Retnowulan Sutantio, SH** dan **Iskandar Oeripkartawinata, SH** dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*" (hal. 3), yang diambil alih menjadi pendapat Majelis Hakim bahwa Penggugat adalah seorang yang "*merasa*" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "*dirasa*" melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke Pengadilan. Dengan demikian, dalam konteks perkara ini hanyalah Penggugat yang memiliki hubungan hukum yang "*merasa*" haknya dirugikan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa sejalan dengan pertimbangan tersebut, Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 546 K/Sip/1970 tertanggal 28 Oktober 1970, yang mengandung kaedah hukum bahwa "*dalam hukum acara perdata inisiatif ada pada Penggugat, maka Penggugat mempunyai pengaruh yang besar terhadap jalannya perkara, termasuk dalam menentukan siapa yang akan digugat, tentu Penggugat tahu siapa yang "dirasa" telah melanggar haknya dan merugikan dirinya*";

Halaman 48 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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 atas dasar pendapat Mahkamah Agung tersebut kiranya sesuai dengan teori Hukum Acara Perdata "*Legitima Standi in Judicio*", maknanya siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam hubungannya dengan perkara *aquo*, jika Penggugat memandang tidak penting diikutsertakannya Ni Luh Amik Muryatini, SH T selaku PPAT Wilayah Kabupaten Badung tempat Penggugat melakukan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 165/2007 tanggal 21/06/2007 sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka hal itu menjadi wewenangnyanya, serta hal tersebut tidak menjadikan gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tidak beralasan hukum, karena itu ditolak;

3. Eksepsi *Error in Persona*

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat III (Kementerian Agraria dan Tata Ruang RI, cq. Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung) menyatakan bahwa gugatan Penggugat salah subyek karena semestinya Tergugat III tidak ikut dilibatkan karena hanya sebagai lembaga yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah dan dalam Petitum Gugatan Penggugat, tidak ada hal-hal yang berkaitan dengan Tergugat III baik mengenai Sertipikat Hak Atas Tanah yang merupakan produk dari Tergugat III, sehingga Gugatan Penggugat salah subjek;

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi *error in persona* mengenai eksepsi Turut Tergugat (Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan di Jakarta Cq Kantor Regional 8 Bali dan Nusa Tenggara) menyatakan bahwa Turut Tergugat tidak ada kaitannya dengan pembiayaan yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat selaku nasabah dan/atau debitur pada Tergugat I termasuk terkait proses lelang yang terjadi, karena Turut Tergugat bukan merupakan pihak yang bersepakat dan menandatangani akad pembiayaan *a quo* dan Turut Tergugat juga tidak ada kaitannya sama sekali dengan proses pelelangan obyek sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a quo karena tidak mengetahui pelelangan tersebut dan bukan merupakan pihak yang bertanggung jawab serta melaksanakan pelelangan dimaksud. Dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat dalam gugatan a quo, maka Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat dalam perkara a quo (*gemis aanhoeda nigheid*). Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat telah salah alamat (*error in persona*), karena hubungan hukum keperdataan yang terjadi adalah antara Penggugat dengan Para Tergugat yang tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa menurut **Retnowulan Sutantio, SH** dan **Iskandar Oeripkartawinata, SH** dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*" (hal. 3), yang diambil alih menjadi pendapat Majelis Hakim bahwa Penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke Pengadilan. Dengan demikian, dalam konteks perkara ini hanyalah Penggugat yang memiliki hubungan hukum yang "merasa" haknya dirugikan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 546 K/Sip/1970 tertanggal 28 Oktober 1970, yang mengandung kaedah hukum bahwa "dalam hukum acara perdata inisiatif ada pada Penggugat, maka Penggugat mempunyai pengaruh yang besar terhadap jalannya perkara, termasuk dalam menentukan siapa yang akan digugat, tentu Penggugat tahu siapa yang "dirasa" telah melanggar haknya dan merugikan dirinya";

Menimbang, bahwa namun demikian tentunya ada batasan bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, sesuai dengan asas *point d'interest*, *point d'action*. Ini tidak berarti bahwa tuntutan hak yang ada kepentingan hukumnya pasti dikabulkan oleh pengadilan. Hal itu masih tergantung pada pembuktian dan setelah mempelajari gugatan pokok sengketa di antara para pihak, Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat kepentingan hukum yang cukup yang dimiliki oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan

Halaman 50 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara *a quo* kepada para Tergugat dan Turut Tergugat, dan menurut Majelis Hakim hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dipertimbangkan lebih lanjut dengan memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa dalam hubungannya dengan perkara *aquo*, jika Penggugat memandang penting diikutsertakannya (Kementerian Agraria dan Tata Ruang RI, cq. Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung) sebagai pihak Tergugat dan (Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan di Jakarta Cq Kantor Regional 8 Bali dan Nusa Tenggara) sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, maka hal itu menjadi wewenanganya, serta hal tersebut tidak menjadikan gugatan *error in persona*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat tidak beralasan hukum, karena itu ditolak;

4. Gugatan Kabur (*Obscuurs Libel*)

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat III (Kementerian Agraria dan Tata Ruang RI, cq. Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung) menyatakan bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan pelelangan terhadap Hak Milik Nomor 1306/Kerobokokan Kaja, masih tercatat atas nama Penggugat berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 165/2007 tanggal 21/06/2007 yang dibuat oleh Ni Luh Amik Muryatini, SH selaku PPAT Wilayah Kabupaten Badung karena obyek tersebut telah tercatat menjadi objek Hak Tanggungan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Berkedudukan dan berkantor pusat di Gedung Arthaloka, Jl. Sudirman Kavling 2 Jakarta, sehingga posita Penggugat yang menyatakan Tergugat II dan Tergugat III harus meneliti dulu akad secara rinci karena ini menyangkut dengan Ekonomi Syari'ah yang harus bebas dari RIBA dan *DZOLIM* menjadi kabur (*Obscuurs Libel*);

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo* setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati gugatan Penggugat dapat diketahui posita gugatan Penggugat merupakan gugatan terhadap perbuatan melawan hukum atas pelelangan obyek

Halaman 51 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa yang merupakan milik Penggugat yang telah dijadikan agunan pada Tergugat I dengan akad syariah, dan Penggugat menjadikan Tergugat II, sebagai Tergugat II dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang RI, cq. Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung sebagai Tergugat III karena mempunyai hubungan hukum;

Menimbang, bahwa kaitan dengan perbuatan melawan hukumnya menurut Majelis Hakim apakah benar terjadi perbuatan melawan hukum, maka harus dibuktikan oleh Penggugat melalui alat bukti dalam acara pembuktian, oleh karena itu hal ini telah menyangkut pokok perkara dan kebenarannya tergantung pembuktian, dengan demikian eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum, oleh karena itu harus ditolak;

B. DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa perkara *a quo* adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas lelang obyek agunan tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1306/ Krobokan Kaja an. Haji Eki Cules, SE. Luas Tanah 565 m2 dan Sertifikat Hak Milik No. 10206 an. Ekky Cules. Luas Tanah 300 m2 terletak di Jalan Muding Indah V Kavling No. 4 Kelurahan Krobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II yang akan dilaksanakan pada Hari: Jumat, 15 Desember 2023; Pukul: 09.15 s/d 10.15 WITA; Tempat: KPKNL Denpasar di Jl. DR. Kusuma Atmaja Gedung Keuangan Negara I, Renon, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali dasar fasilitas kredit melalui Akad Pembiayaan Hunian Syariah (Musyarakah Mutanaqisah) dengan nomor 14 dan 15 tertanggal 02 Oktober 2012. yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I. Kantor Cabang Denpasar sebagai Tergugat I;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama *jo.* Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah *jo.* Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 *jo.* Peraturan

Halaman 52 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, Pengadilan Agama Denpasar berwenang secara absolut memeriksa dan memutus sengketa perbankan syariah dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir secara *in person* di persidangan;

Menimbang bahwa Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut, sedangkan Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat diwakili oleh kuasa hukumnya hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa dan meneliti surat kuasa dari Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat, surat kuasa *a quo* telah memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, dan Kartu Tanda Pengenal Advokat Kuasa Hukum dan Berita Acara Pengambilan Sumpah masih berlaku serta telah sesuai dengan pasal 4 ayat (1 dan 2) Undang-Undang Advokat Nomor 18 tahun 2003 tentang sumpah Advokat, oleh karena itu Kuasa Hukum Penggugat dan Tergugat 6 diizinkan dan sah mewakili dan atau mendampingi *prinsipal* dalam persidangan perkara ini dan dapat beracara di Pengadilan Agama Denpasar khusus dalam perkara Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak di setiap persidangan agar para pihak dapat mencapai mufakat, namun tidak berhasil, dengan demikian pemeriksaan perkara *a quo* telah memenuhi maksud Pasal 154 Rbg Jo. Pasal 82 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa guna memenuhi Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah memerintahkan para pihak untuk menempuh mediasi dengan mediator **Drs. H. Parhanuddin** (Mediator Hakim) Pengadilan Agama Denpasar dan dari pelaksanaan mediasi tersebut, mediator telah melaporkan hasil mediasi kepada

Halaman 53 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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

Majelis Hakim secara tertulis tanggal 22 Januari 2024, yang pokoknya dalam laporan tersebut menerangkan bahwa mediasi dalam perkara *a quo* tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I. Kantor Cabang Denpasar (Tergugat I) dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah (kerja sama) nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012 dengan tujuan pembiayaan Hunian Syariah dengan obyek agunan tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1306/ Krobokan Kaja an. Haji Eki Cules, SE. Luas Tanah 565 m2 dan Sertifikat Hak Milik No. 10206 an. Ekky Cules. Luas Tanah 300 m2 terletak di Jalan Muding Indah V Kavling No. 4 Kelurahan Krobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dibiayai oleh Tergugat I Sejumlah Rp 4.500,000,000 (Empat Milyar Lima Ratus Juta rupiah);
2. Bahwa kewajiban atau hutang yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank adalah Rp 9.206.434.800,- (Sembilan milyar dua ratus enam juta empat ratus tiga puluh empat ribu delapan ratus rupiah) dengan jangka waktu pembiayaan 180 bulan, terhitung sejak tanggal 02 Oktober 2012 sampai dengan tanggal 02 Oktober 2027 (kurang lebih 15 tahun);
3. Bahwa Penggugat mengalami keterlambatan pembayaran angsuran sehingga oleh Tergugat I akan melakukan pelelangan yang akan dilaksanakan pada Hari: Jumat, 15 Desember 2023; Pukul: 09.15 s/d 10.15 WITA di tempat Tergugat II;
4. Bahwa Tergugat I telah mengingkari Pasal 4 poin 2 Akad Pembiayaan Hunian Syariah (*Musyarakah Mutanaqisah*) dengan nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012, dimana Tergugat I telah melelang barang jaminan sebelum jangka waktu Akad Pembiayaan Hunian Syariah (*Musyarakah Mutanaqisah*) dengan nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012, telah selesai atau melebihi dari jangka waktu yang diperjanjikan dalam akad tersebut;
5. Bahwa lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II yang akan dilaksanakan pada Hari: Jumat, 15 Desember 2023; Pukul: 09.15 s/d 10.15

Halaman 54 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WITA; Tempat: KPKNL Denpasar di Jl. DR. Kusuma Atmaja Gedung Keuangan Negara I, Renon, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena melanggar hukum Syariah yang berlaku;

6. Bahwa lelang yang diajukan kepada Tergugat I melalui Tergugat II tidaklah sesuai dengan azas Islam, dimana pemilik barang harus menyerahkan secara sukarela kepada Tergugat I sehingga tidak ada kedzoliman.
7. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III sebelum melakukan persetujuan untuk melelang seharusnya meneliti terlebih dahulu akad secara rinci, karena ini menyangkut dengan Ekonomi Syari'ah yang harus bebas dari riba dan dzolim
8. Bahwa Penggugat meminta kepada Turut Tergugat untuk memberikan pengawasan khusus kepada Tergugat I agar Tergugat I melaksanakan Penjualan Jasa Keuangan mentaati Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ataupun memberikan Sanksi/Peringatan kepada Tergugat I. Kantor Cabang Denpasar (Tergugat I) apabila terjadi Pelanggaran, tidak menutup kemungkinan menutup Usaha apabila menimbulkan kerugian pada konsumen lainnya.
9. Bahwa Penggugat mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, verset, maupun kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat *a quo*, Tergugat I telah memberikan tanggapan baik pada jawaban dan duplik yang dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan suami dari sdri. Fajar Puspita Erdin yang merupakan debitur penerima fasilitas pembiayaan dari Tergugat I berdasarkan Akad No. 14 dan Akad No. 15 dengan plafond pembiayaan sejumlah Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) dengan menyerahkan objek gugatan sebagai jaminan kepada Tergugat I;
2. Bahwa terhadap objek gugatan tersebut dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 13/2013 tanggal 04 Februari 2013 dibuat dihadapan Luh Putu Darmayanti, Sarjana Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Badung (APHT No. 13) dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, yang

Halaman 55 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tersebut diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan nomor 954/2013 tanggal 25 Februari 2013 ("SHT No. 954") karena Tergugat I sah secara hukum sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan;

3. Bahwa oleh karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran secara tepat waktu sebagaimana yang diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita gugatan Penggugat angka 6, karena Tergugat I selaku kreditur telah berulang kali memberikan peringatan/somasi kepada Penggugat sebanyak 3 kali agar Penggugat segera membayar kewajibannya kepada Tergugat I;
4. Bahwa karenanya Penggugat berada dalam keadaan lalai (*wanprestasi*), sehingga memunculkan hak kepada Tergugat I selaku kreditur untuk melakukan tindakan dan upaya hukum berdasarkan Akad yang telah Penggugat dan Tergugat I tandatangani termasuk melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek gugatan guna memperoleh pelunasan atas piutang Tergugat I pada Penggugat;
5. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan dilakukan akibat wanprestasi Penggugat, yang dalam pelaksanaan dilakukan sendiri oleh Tergugat I atas dasar kuasa yang diberikan Pemberi Hak Tanggungan, tanpa melibatkan ataupun memerlukan persetujuan dari Pemberi Hak Tanggungan ic. Penggugat, hal mana telah diatur dan ditegaskan dalam Penjelasan Pasal 6 UUHT (Undang-Undang hak Tanggungan);
6. Bahwa terbitnya Risalah lelang nomor 1387/65/2023 tanggal 15 Desember 2023 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat sehingga tidak dapat dibatalkan (vide Pasal 25 PMK No. 213/2020 jo. Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 Halaman 100 disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan). Bahwa berdasarkan SEMA No.4 Tahun 2001 diatur bahwa tidak boleh ada putusan serta-merta tanpa adanya jaminan yang nilainya sama dengan barang. Oleh karena dalam perkara a quo, terbukti Penggugat tidak mpemberikan jaminan uang senilai yang sama dengan nilai barang

Halaman 56 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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

obyek eksekusi, maka putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) tidak diperbolehkan dan haruslah ditolak serta dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat *a quo*, Tergugat III telah memberikan tanggapan baik pada jawaban dan duplik yang dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bahwa objek perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 1306/Kerobokokan Kaja, Surat Ukur Nomor 1273/Kerobokan Kaja/2008, tanggal 08/05/2008, Luas 565 m2 tercatat atas nama Penggugat berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 165/2007 tanggal 21/06/2007 yang dibuat oleh Ni Luh Amik Muryatini, SH selaku PPAT Wilayah Kabupaten Badung;
5. Bahwa pendaftaran tanah tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat *a quo*, Turut Tergugat telah memberikan tanggapan baik pada jawaban dan duplik yang dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bahwa pengaturan terkait mekanisme perlindungan konsumen oleh Otoritas Jasa Keuangan telah diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan (POJK 6/2022). Kemudian diatur pula dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.07/2020 tentang Penyelenggaraan Layanan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan oleh Otoritas Jasa Keuangan (POJK 31/2020);
2. Bahwa dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK Perlindungan Konsumen dan Masyarakat serta POJK Layanan Konsumen dan Masyarakat, Otoritas Jasa Keuangan tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen (vide Pasal 10 ayat (4) huruf c POJK 31/2020);

Halaman 57 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah terbukti Turut Tergugat telah melaksanakan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan UU OJK, Undang-Undang terkait lainnya, dan peraturan pelaksanaannya;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat dan jawaban para Tergugat dan Turut Tergugat yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa pada dasarnya dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut telah disangkal oleh para Tergugat sebagaimana tersebut dalam jawaban maupun dupliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal/dibantah oleh para Tergugat, maka berdasarkan Pasal 283 Rbg, Penggugat dan Tergugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan membuktikan apakah berdasarkan bukti surat P.1 sampai dengan P.15 yang diajukan Penggugat tersebut dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, atau Tergugat berdasarkan bukti T.I.1 sampai dengan T.I.15 dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.15, bukti-bukti tersebut telah bermeterai cukup dan dinazzegeleen, telah dicocokkan dengan aslinya dan bukti-bukti tersebut tidak dibantah, diakui, dan dibenarkan secara bulat oleh Tergugat sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), oleh karena itu dapat diterima untuk dipertimbangkan;

Menimbang bahwa bukti P.1 sampa dengan P.15 secara materiil telah membuktikan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah terikat dalam perjanjian Akad Pembiayaan Hunian Syariah (*Musyarakah Mutanaqisah*) dengan nomor 14 tanggal 2 Oktober 2012 dan Akad Ijarah dengan nomor 15 tanggal 2 Oktober 2012 dengan plafond pembiayaan sejumlah Rp. 4.500.000.000,- (empat

Halaman 58 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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

milyar lima ratus juta rupiah) dengan agunan Sertifikat Hak Milik No. 1306/Krobokan Kaja an. Haji Eki Cules, SE. Luas Tanah 565 m² dan Sertifikat Hak Milik No. 10206 an. Ekky Cules. Luas Tanah 300 m² terletak di Jalan Muding Indah V Kavling No. 4 Kelurahan Krobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda T.I.1, sampai dengan bukti T.I.15, bukti tersebut telah bermeterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya dan diakui, dibenarkan dan tidak dibantah oleh Penggugat, sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), oleh karena itu dapat diterima untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I.8, T.I.9 dan T.I.10 tentang surat teguran/somasi dari pihak Tergugat I kepada Penggugat atas keterlambatan pembayaran angsuran yang dikirimkan sebanyak 3 kali yaitu

- Surat Peringatan I Nomor 40201/B/RCM-SRT/X/2022 tanggal 14 Oktober 2022;
- Surat Peringatan II Nomor 43778/B/RCM-SRT/XI/2022 tanggal 7 November 2022 ;
- Surat Peringatan III Nomor 48623/B/RCM-SRT/XI/2022 tanggal 22 November 2022;

Bukti - bukti tersebut telah bermeterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya dan diakui, dibenarkan dan tidak dibantah oleh Penggugat, sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), oleh karena itu dapat diterima untuk dipertimbangkan.

Menimbang bahwa terhadap bukti T.I.11 berupa surat dari Tergugat I untuk membahas penyelesaian kewajiban nasabah untuk Penggugat tanggal 19 Desember 2022 telah bermeterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya . Bukti tersebut diakui, dibenarkan dan tidak dibantah oleh Penggugat, sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), oleh karena itu dapat diterima untuk dipertimbangkan;

Halaman 59 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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 terhadap bukti T.12 sampai dengan T. 15 berupa salinan Risalah Lelang telah bermeterai cukup dan dinazegelen serta telah dicocokkan dengan aslinya yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Denpasar, Bukti-bukti tersebut diakui, dibenarkan dan tidak dibantah oleh Penggugat, sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (volledig) dan mengikat (bindende), oleh karena itu dapat diterima untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti-bukti Penggugat (P.1 sampai dengan P.15) dan bukti Tergugat I (T.I.1 sampai dengan T.I.15) telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti fakta kejadian sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah menerima fasilitas pembiayaan (Akad Musyarakah Mutanaqisah (kerja sama) nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012 dan Akad Ijarah dengan nomor 15 tanggal 2 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris atas nama Sri Andayani, S.H. di Denpasar dengan plafon kredit sebesar Rp Rp 4.500.000.000 (Empat Milyar Lima Ratus Juta rupiah), dengan kewajiban atau hutang yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank adalah Rp 9.206.434.800,- (Sembilan milyar dua ratus enam juta empat ratus tiga puluh empat ribu delapan ratus rupiah) dan jangka waktu pembiayaan 180 bulan, terhitung sejak tanggal 02 Oktober 2012 sampai dengan tanggal 02 Oktober 2027 (kurang lebih 15 tahun);
2. Bahwa terhadap akad tersebut telah dijaminkan /diagunkan Sertifikat Hak Milik No. 1306/ Krobokan Kaja an. Haji Eki Cules, SE. Luas Tanah 565 m2 dan Sertifikat Hak Milik No. 10206 an. Ekky Cules. Luas Tanah 300 m2 terletak di Jalan Muding Indah V Kavling No. 4 Kelurahan Krobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
3. Bahwa terhadap objek gugatan tersebut dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 13/2013 tanggal 04 Februari 2013 dibuat dihadapan Luh Putu Darmayanti, Sarjana Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Badung ("APHT No. 13) dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, yang selanjutnya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tersebut diterbitkan

Halaman 60 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Tanggungan nomor 954/2013 tanggal 25 Februari 2013 ("SHT No. 954") karena Tergugat I sah secara hukum sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan;

4. Bahwa Penggugat telah melakukan kelalaian dalam membayar angsuran kepada Tergugat I dan Tergugat I telah mengirimkan 3 kali surat peringatan kepada Penggugat untuk memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I;
5. Bahwa Tergugat I telah melakukan lelang terhadap obyek sengketa melalui Tergugat II sebanyak 3 kali dan sebagaimana Risalah Lelang terakhir tertanggal 15 Desember 2024;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil di atas dan bukti-bukti yang diajukan, berdasarkan fakta-fakta kejadian tersebut maka permasalahan yang harus digali dan dipecahkan sebagai fakta hukum adalah: **Apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat adalah Pelawan yang baik menurut hukum Syariah;
3. Menyatakan hukumnya Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (kerja sama) nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012 adalah sah menurut hukum sehingga mengikat Pihak Penggugat dan Tergugat I;
4. Menyatakan hukumnya Tergugat I telah mengingkari isi dari Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (kerja sama) nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012;
5. Menyatakan hukumnya bahwa lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II yang akan dilaksanakan pada Hari: Jumat, 15 Desember 2023; Pukul: 09.15 s/d 10.15 WITA; Tempat: KPKNL Denpasar di Jl. DR. Kusuma Atmaja Gedung Keuangan Negara I, Renon, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena melanggar hukum Syariah yang berlaku;
6. Menyatakan hukumnya bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1306/ Krobokan Kaja an. Haji Eki Cules, SE. Luas Tanah 565 terletak di Jalan Muding Indah V Kavling No. 4 Kelurahan Krobokan Kaja, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten

Halaman 61 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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)



Badung, Provinsi Bali yang akan dilelang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, verset, maupun kasasi;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Terhadap petitum-petitim tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa **petitim angka 1**, Penggugat meminta agar Pengadilan Agama Denpasar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya seluruhnya ;

Menimbang, bahwa **petitim angka 2,** Penggugat meminta agar Pengadilan Agama Denpasar menyatakan Penggugat adalah Pelawan yang baik menurut hukum Syariah;

Menimbang, bahwa untuk mengabulkan atau menolak **kedua petitum** tersebut haruslah mempertimbangkan terlebih dahulu mempertimbangkan petitum - lainnya, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan kedua petitum setelah mempertimbangkan terlebih dahulu petitum – petitum yang lainnya ;

Menimbang, bahwa dalam **petitim angka 3** Penggugat meminta agar Pengadilan Agama Denpasar menyatakan bahwa Akad Musyarakah Mutanaqisah (kerja sama) nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012 adalah sah menurut hukum sehingga mengikat Pihak Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu;

Menimbang, bahwa akad *musyarakah mutanaqisah* yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat 1 tersebut sebagaimana fatwa fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 didefinisikan sebagai musyarakah atau syirkah yang kepemilikan asset atau barang atau modal salah satu pihak (Syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Di dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akas musyarakah mutanaqisah terdapat kerjasama (syirkah dan unsur sewa (*ijarah*). Kerjasama dilakukan dalam hal modal atau dana kerjasama kepemilikan, sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lainnya.;

Menimbang, bahwa adapun asas di Indonesia yang dianut salah satunya adalah asas kebebasan dalam berkontrak. Dari penjelasan pasal 1338 KUHPerdara bahwa asas ini menerangkan segala perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Yang dimaksud dalam keterangan pasal di atas adalah bahwa setiap perjanjian yang sifatnya mengikat kedua belah pihak, dan dari pasal tersebut dapat di simpulkan bahwa orang leluasa membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan;

Menimbang, bahwa dalam hal ini syarat sahnya kontrak dipersyaratkan sesuai pasal 1320 KUHPerdara tentang kontrak konvensional yaitu apabila:

1. Terdapat kesepakatan para pihak;
2. Dilakukan oleh subjek hukum yang cakap atau yang berwenang mewakili sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
3. Terdapat hal tertentu dan
4. Objek transaksi tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum;

Menimbang, bahwa hukum asal dalam transaksi tersebut adalah kerelaan kedua belah yang berakad dan akibat adanya kerelaan tersebut, sahnya akad yang dilakukan, hal tersebut sesuai dengan kaedah fikih yang diambil alih menjadi pendapat majelis hakim yaitu:

الأصل في العقد رضى المتعاقدين ونتيجته ما يلتزم به بالتعاقد

Artinya : "*hukum asal dalam transaksi tersebut adalah kerelaan kedua belah yang berakad dan akibat adanya kerelaan tersebut, sahnya akad yang dilakukan*";

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa "semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*asas pacta sunt servanda*)". Dalam Pasal 44 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dinyatakan pula

Halaman 63 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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 teruat 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 “semua akad yang dibentuk secara sah berlaku sebagai nash syari’ah bagi mereka yang mengadakan akad”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.2. dan T.I.1 yang telah diakui oleh Penggugat sehingga membuktikan bahwa Penggugat telah menandatangani akad Musyarakah Mutanaqisah dengan Tergugat I dan terhadap objek gugatan tersebut dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 13/2013 tanggal 04 Februari 2013 dibuat dihadapan Luh Putu Darmayanti, Sarjana Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Badung (APHT No. 13) dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, yang selanjutnya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tersebut diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan nomor 954/2013 tanggal 25 Februari 2013 (“SHT No. 954”) karena Tergugat I sah secara hukum sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dan berlakulah pada objek tersebut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Artinya segala hal akibat dari akad tersebut mengikat Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, akad perjanjian musyarakah mutanaqisah antara pihak Penggugat dan Tergugat 1 dilakukan secara sukarela, mengenai hal yang diperbolehkan/halal dan dilakukan oleh pihak-pihak yang cakap melakukan tindakan hukum, dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1313,1320,1321-1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan ternyata tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah, maka Majelis Hakim menyatakan akad Akad Musyarakah Mutanaqisah (kerja sama) nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012 tersebut adalah akad sah sehingga segala hal yang terikat dalam akad tersebut mengikat Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 4 **Apakah Tergugat I telah mengingkari isi dari Akad Musyarakah Mutanaqisah (kerja sama) nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012 dengan melakukan perbuatan melawan hukum?**, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I telah mengingkari isi perjanjian pasal 19 poin 4 Akad Musyarakah Mutanaqisah (kerja sama) Nomor

Halaman 64 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 tertanggal 02 Oktober 2012 tentang proses penyelesaian sengketa dimana proses penyelesaian sengketa tidak dilakukan melalui Pengadilan Agama tetapi pelelangan di tempat Tergugat II;

Menimbang terhadap gugatan tersebut Tergugat I memberikan jawaban bahwa Lelang yang Dilakukan Oleh Tergugat I Adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang Dilakukan Atas Dasar Kekuasaan Sendiri (Parate), bahwa dalam rangka memperoleh pelunasan atas pembiayaan yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat, yang ternyata tidak dipenuhi oleh Penggugat atau dengan kata lain Penggugat telah wanprestasi, maka Tergugat I melaksanakan haknya untuk melaksanakan lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan) yang dilakukan secara parate, dimana oleh Undang-Undang Tergugat I selaku kreditur diberikan hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Kemudian terkait dengan ketentuan Pasal 19 ayat 4 Akad No. 14 yang didalilkan oleh Penggugat tidak ada relevansinya dengan pelaksanaan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, karena ketentuan Pasal 19 ayat 4 Akad No. 14 tersebut tidaklah mengatur dan berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan, melainkan mengatur tentang pelaksanaan (eksekusi) putusan basyarnas yang merupakan pengejawantahan dari ketentuan Pasal 59 undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam hal terdapat perselisihan antara Bank dan Nasabah dan para pihak sepakat untuk memilih BASYARNAS sebagai lembaga penyelesaian perselisihan tersebut;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti tertulis P. 2 sampai dengan P.12 dan terhadap bukti tersebut Tergugat I mengakui dan membenarkannya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti T.I.1 sampai dengan T.I.15 dan terhadap bukti-bukti tersebut Penggugat mengakui dan membenarkannya;

Menimbang bahwa terhadap permasalahan di atas majelis hakim berpendapat bahwa pasal 19 ayat 4 akad nomor 14 adalah tentang mekanisme

Halaman 65 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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

penyelesaian perselisihan penyelesaian sengketa terhadap hal-hal yang berkaitan di dalam akad atau dalam pelaksanaan akad dan mekanisme eksekusi putusan Basyarnas, sedangkan hal yang dilakukan oleh Tergugat I adalah melaksanakan haknya untuk melaksanakan lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dilakukan secara parate;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyatakan 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;

Menimbang, bahwa terhadap pelelangan tersebut tidak perlu mendapat persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan sesuai dengan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang berbunyi: "hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan". Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas bahwa gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I mengingkari isi dari Akad Musyarakah Mutanaqisah (kerja sama) nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012 dengan melakukan perbuatan melawan hukum tidak terbukti. Oleh Karena itu majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat pada petitum 4 ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 5 dan 6 **apakah pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat II atas permohonan Tergugat I adalah perbuatan**

Halaman 66 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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

melawan hukum dan apakah sertifikat hasil lelang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum ?, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sekaligus karena keduanya mempunyai keterkaitan yang sangat erat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang, selain itu sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata bahwa tiap perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang menyebabkan orang lain menderita kerugian, mewajibkan siapa yang bersalah karena menyebabkan kerugian itu harus mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan dengan mengutip pendapat Amran Suadi (*Amran Suadi: Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, hal. 105*), yang diambil alih menjadi pendapat majelis hakim, unsur-unsur perbuatan melawan hukum ada 5 (lima) yaitu: 1. adanya suatu perbuatan, 2. perbuatan tersebut melawan hukum, 3. adanya kesalahan bagi pelaku, 4. adanya kerugian bagi korban, dan 5. adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang bahwa Majelis Hakim perlu memastikan apakah tindakan Tergugat I yang melakukan lelang obyek hak tanggungan melalui Tergugat II termasuk perbuatan melawan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan hal di atas, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mendudukkan apakah Penggugat telah melakukan wanprestasi atas akad musyarakah mutanaqisah yang telah dibuat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa ingkar janji (*wanprestasi*) adalah apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada kreditur untuk memberikan sesuatu atau melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian baik yang disebabkan karena kelalaian maupun kesengajaan. Untuk menentukan bahwa debitur itu telah melakukan *wanprestasi* harus terlebih dahulu ada *somasi* dari pihak kreditur sekurang-kurangnya 2 kali (*vide : Pasal 1238 KUHPerdata*), hal ini sejalan pula dengan putusan Mahkamah

Halaman 67 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung RI Nomor 573 K/Ag/2016 yang diambil alih Majelis Hakim menjadi pertimbangannya yang menyatakan bahwa peringatan atau teguran kreditur kepada debitur untuk melaksanakan prestasinya tidak diindahkan, maka perbuatan tersebut **dapat dikategorikan** sebagai **wanprestasi**;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti Tergugat I yaitu T.I.8, T.I.9 dan T.I.10 berupa Surat Peringatan I, II dan III kepada Penggugat agar melakukan prestasinya karena Penggugat dalam keadaan cedera janji dalam memenuhi kewajibannya. Selanjutnya T.I.11 berupa surat undangan kepada Penggugat untuk penyelesaian kewajiban nasabah, namun Penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I;

Menimbang bahwa bukti-bukti tersebut diakui dan dibenarkan oleh Penggugat dan tidak adanya bukti-bukti yang menguatkan bahwa Penggugat masih tetap menunaikan kewajibannya sebagai debitur kepada Tergugat 1 dalam rentang waktu yang diperjanjikan ataupun bukti-bukti pembayaran lainnya, maka dengan demikian perbuatan *debitur* yakni Penggugat tersebut dapat dikategorikan sebagai *wanprestasi*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat oleh karena debitur in casu Penggugat telah *wanprestasi*, maka Tergugat 1 berdasarkan bukti-bukti P-2 dan P-3, T.I-1, sampai dengan dan T.I-15, berwenang/berhak mengajukan permohonan pelelangan atas objek yang dijadikan jaminan dalam pembiayaan musyarakah mutanaqisah tersebut kepada Tergugat II in casu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Denpasar, sedangkan Penggugat tidak dapat membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang dilakukan oleh Tergugat 1 berkaitan dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (kerja sama) nomor 14 tertanggal 02 Oktober 2012 maka pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I telah sesuai dan tidak bertentangan undang-undang, dengan demikian perbuatan Tergugat I adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan pelelangan terhadap objek jaminan kepada Tergugat II *in casu* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Denpasar sebagai tindak lanjut pelaksanaan

Halaman 68 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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

penjualan lelang terhadap objek hak tanggungan berupa sebidang tanah dan/atau bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1306 terdaftar atas nama Penggugat yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung yang terletak di Kelurahan Kerobokan Kaja, Kecamatan Kuta utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyatakan 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;

Menimbang, bahwa terhadap pelelangan tersebut tidak perlu mendapat persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan sesuai dengan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang berbunyi: "hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan". Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu;

Menimbang, bahwa terhadap obyek jaminan tersebut oleh Tergugat I telah dilakukan 3 kali pelelangan T.I.12 (Salinan Risalah Lelang Nomor 1091/65/2023) tanggal 24 Oktober 2023, T.I.13 (Salinan Risalah Lelang Nomor 1219/65/2023) tanggal 21 Nopember 2023 dan T.I.14 13 (Salinan Risalah Lelang Nomor 1387/65/2023) tanggal 15 Desember 2023. Dalam salinan Risalah Lelang tersebut termuat Tergugat I telah menyerahkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah kepada Tergugat II *in casu* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Denpasar selaku pejabat umum yang berwenang melakukan

Halaman 69 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjualan di depan umum sebagai catatan bahwa terhadap barang jaminan yang akan dilelang telah dibebani hak tanggungan dan terhadap rencana lelang tersebut Tergugat II *in casu* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Denpasar telah melakukan pengumuman kepada khalayak umum sebagai pemenuhan terhadap asas publisitas, maka berdasarkan hal tersebut pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I adalah sah menurut hukum karena telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan segenap uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat tindakan/perbuatan Tergugat I yang menjual objek hak tanggungan dan perbuatan/tindakan Tergugat II yang melaksanakan proses penjualan lelang serta perbuatan/tindakan Pihak yang membeli dan memiliki hak atas sebidang tanah dan/atau bangunan Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik Nomor 1306 luas tanah 565 m2 atas nama Haji Eki Cules, Sarjana Ekonomi, terletak Kelurahan Kerobokan Kaja, Kecamatan Kuta utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali; adalah tindakan dan perbuatan yang sah menurut hukum dan dilindungi oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan terhadap fakta hukum di atas, Majelis berpendapat oleh karena tindakan dan perbuatan yang dilakukan Tergugat I, dan Tergugat II adalah sah menurut hukum dan dilindungi oleh undang-undang, maka terkait petitum 1, petitum 2, petitum 4, petitum 5 dan petitum 6 Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok perkara *a quo* telah dinyatakan ditolak, maka terhadap petitum angka 7 agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet maupun kasasi harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya dan sekaligus Tergugat telah dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya, oleh karena itu maka gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

Halaman 70 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.

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 terhadap **petitum 8** Penggugat agar Tergugat dibebankan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka pihak Penggugat adalah pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini sesuai dengan Pasal 192 Rbg;

Memperhatikan peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.218.000,00 (satu juta dua ratus delapan belas ribu rupiah);

Demikian persidangan secara elektronik yang diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim di Pengadilan Agama Denpasar pada hari kamis tanggal 04 April 2024 Masehi, bertepatan dengan tanggal 25 Ramadhan 1445 Hijriah, oleh Majelis Hakim yang terdiri dari **Hj. Mahmudah Hayati, S.Ag. M.H.I.** Ketua Majelis Hakim **Drs Muhammad Noor, S.H.,** dan **Dra. Hj Nurkamah, S.H., M.H.** masing-masing Hakim Anggota. Putusan mana dibacakan pada hari itu juga dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **Ahmad Basiruddin, S.H., M.H.** Panitera Pengganti;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis Hakim,

Drs Muhammad Noor, S.H.,
Hakim Anggota,

Hj. Mahmudah Hayati, S.Ag., M.H.

Dra. Hj Nurkamah, S.H., M.H

Halaman 71 dari 72 Putusan Nomor 521/Pdt.G/2023/PA.Dps.



Panitera Pengganti,

Ahmad Basiruddin, S.H.,M.H

Rincian Biaya Perkara:

1. PNBP	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp 50.000,00
3. Panggilan	Rp1.068.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp 50.000,00
5. Redaksi	Rp 10.000,00
6. Meterai	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp1.218.000,00

(satu juta dua ratus delapan belas ribu rupiah);