



PUTUSAN

Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Agama Ternate yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang majelis hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara Bantahan terhadap permohonan eksekusi Nomor; 03/Pdt.Eks/2022/PA.Tte. antara:

Sahrani, tempat dan tanggal lahir barang, 17 Januari 1978, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan Strata I, tempat kediaman di Jln Makugawena, Kalumata, Kota Ternate Selatan, Kota Ternate, Maluku Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Agus Banjar, S.H.CLA,CBLC,M.Ced dan Darman Sugianto.SH.MH.** Advokat yang berkantor di Ruko Kalimas Blok B-22 Jln Chairil Anwar Kelurahan Margmulya Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Nopember 2022, terdaftar dalam register Pengadilan Agama Ternate Nomor; 606/XII/2022/PA.TTE. Tanggal 12 Desember 2022, sebagai Pembantah, melawan

1. Elly Wisna, tempat kediaman di Kelurahan Toboleu Rt 004 Rw 002, Toboleu, Kota Ternate Utara, Kota Ternate, Maluku Utara sebagai Terbantah I;
2. PT Bank Syariah Indonesia Tbk Kantor Pusat Jakarta, Cq . PT Bank Syariah Indonesia Tbk Kantor Area Collection & Recovery Manado, Cq . PT Bank Syariah Indonesia Tbk Kantor Cabang Ternate Jln. Jatiland Business Center Ruko Boulevard Nomor 19-20 Kelurahan Gamalama Kecamatan Ternate Tengah

Halaman 1 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



Kota Ternate Provinsi Maluku Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada **M.Fairuz Abadi Syarifudin**, selaku *legal officer* pada PT Bank Syariah Indonesia,Tbk. Region Office Makasar; **Muhammad Ali Dzulfikor** selaku Branch manager pada PT Bank Syariah Indonesia,Tbk. Branch office ternate jatiland; **Aladin Muchlis**, selaku Retail Collection, Restructuring & Recovery Officer pada PT Bank Syariah Indonesia, Tbk. Area Office Manado.dan **Abdul Imam Asshidiq**, selaku Account Maintenance Staff pada PT Bank Syariah Indonesia, Tbk. Area Office Manado. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Desember 2022, terdaftar dalam register Pengadilan Agama Ternate Nomor; 614/XII/2022/PA.TTE. Tanggal 21 Desember 2022 sebagai Terbantah II;

3. Pemerintah Republik Indonesia Cq Menteri keuangan di Jakarta Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara di Jakarta Cq Kantor Wilayah Direktur Jenderal Kekayaan Negara Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo dan Maluku Utara Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Ternate beralamat di Jln. Yos Sudarso Nomor : 333 RT 008 RW008 Kelurahan Kampung Pisang Kecamatan Ternate Tengah Kota Ternate Provinsi Maluku Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Rahmatika Nurdin,S.ST** selaku Kepala seksi dan Penanganan Sengketa; **Mulyati Candra. SH**; selaku Penata Pertanahan Pertama; **Olga Junginger,SH** selaku Penata Pertanahan Pertama; **Treza Desanto, SH.** selaku Penata Pertanahan Pertama; dan Nurul Magfira selaku Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri; berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Desember 2022, terdaftar

Halaman 2 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam register Pengadilan Agama Ternate Nomor; 611/XII/2022/PA.TTE. Tanggal 15 Desember 2022, sebagai Terbantah III;

4. Pemerintah Republik Indonesia Cq Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta Cq Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Wilayah Maluku Utara Cq Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate beralamat di Jl. SKSD Palapa No.84 Kelurahan Kalumpang Kecamatan Ternate Tengah Kota Ternate Provinsi Maluku Utara selanjutnya di sebut Terbantah IV;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Pembantah dan Terbantah I ,II, III, dan IV serta para saksi di muka sidang;

## DUDUK PERKARA

Bahwa Pembantah dalam surat permohonannya tanggal 11 November 2022 telah mengajukan Bantahan terhadap lelang eksekusi atas permohonan eksekusi Nomor; 03/Pdt.Eks/2022/PA.Tte. yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama, dengan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte, tanggal 02 Desember 2022, dengan dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pembantah adalah pemilik terhadap:

Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Mangga Dua Kelurahan Mangga dua Utara Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate Provinsi Maluku dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 00872/manga dua luas 86 M<sup>2</sup>, sebagaimana di uarikan dalam surat ukur nomor : 00022/Mangga dua/2013 tanggal 24 januari 2013, tercatat dan terdaftar a.n Sahrani,S.Si, yang dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan Ruko
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Ruko
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah bapak Ahmad
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jln raya mangga dua

Halaman 3 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sampai dengan Bantahan ini di ajukan kepada Ketua Pengadilan Agama Ternate, terhadap Objek Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Mangga Dua Kelurahan Mangga dua Utara Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate Provinsi Maluku dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 00872/Jati luas 86 M<sup>2</sup>, sebagaimana di uarikan dalam surat ukur nomor : 00022/Mangga dua/2013 tanggal 24 januari 2013, tercatat dan terdaftar a.n Sahrani,S.Si, saat ini telah ada Penetapan Ketua Pengadilan Agama Ternate Nomor : 03/Pdt.Eks/2022/PA.Tte Jo RL No. 115/79/2022 tanggal 5 September 2022, berdasarkan permohonan dari terbantah I /Pembantahan Eksekusi.

3. Bahwa yang menjadi pertimbangan Ketua Pengadilan Agaam Ternate dalam menetapkan penetapan Nomor : 03/Pdt.Eks/2022/PA.Tte Jo RL No. 115/79/2022 tanggal 5 September 2022 adalah berdasarkan :

- 1) Risalah Lelang Nomor : 115/79/2022 Tanggal 5 September 2022,
- 2) kutipan Risalah lelang Nomor : 115/79/2022 Tanggal 4 Oktober 2022
- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor 00872 yang pada tanggal Penetapan tersebut telah berubah Nama menjadi a.n Terbantah /Pembantah eksekusi.

4. Bahwa Risalah Lelang Nomor : 115/79/2022 Tanggal 5 September 2022, merupakan Akta Autentik yang di dikeluarkan oleh Terbantah III berdasarkan Permohonan/permintaan lelang dari Terbantah II, Terbantah III kemudian menetapkan jadwal lelang berdasarkan penetapan Lelang , yang mana di dasarkan pada pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

5. Bahwa Terhadap SHM No. 00872/manga dua luas 86 M<sup>2</sup>, sebagaimana di uarikan dalam surat ukur nomor : 00022/Mangga dua/2013 tanggal 24 januari 2013, tercatat dan terdaftar a.n Sahrani,S.Si yan.g di peroleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 147/2013 tenggal 24 desember 2013 yang di buat oleh dan di hadapan Sri Handayani,SH selaku PPATS adalah Akta Palsu, sehingga segala akibat hukum yang lahir dari akta tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat.

Halaman 4 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Penetapan nilai limit lelang dengan harga pasar (Market value) sebesar Rp 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah), sangat-sangat tidak wajar dan tidak sesuai dengan kondisi Harga pasar sebenarnya, pada lokasi objek penilaian

7. Bahwa Pembantah kemudian beberapa kali meminta laporan yang telah dilakukan oleh Terbantah II melalui rekanan kantor Jasa Penilai publik, tetapi sampai dengan Bantahan ini di buat tidak pernah di berikan, padahal untuk pembayaran jasa penilai publik nantinya akan di bebaskan kepada Pembantah sebagai Penjamin/Debitur, sehingga Pembantah memiliki hak untuk mengetahui isi laporan penilaian tersebut.

8. Bahwa setelah Pembantah melakukan investigasi terkait dengan penetapan nilai yang di gunakan, maka di peroleh keterangan bahwa Nilai pasar (market Value) adalah *sejumlah uang yang dapat di peroleh atau di bayar untuk penukaran suatu asset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya di lakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang di milikinya , kehati-hatian dan tanpa paksaan.*

9. Bahwa tanggal penilaian yang di lakukan terhadap anggunan adalah, dengan kesimpulan sebagai berikut : *dengan mempertimbangkan SELURUH INFORMASI YANG RELEVAN kami berpendapat bahwa berdasarkan uraian –uraian tersebut di atas, maka nilai pasar dan nilai likuidasi dari Objek Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Mangga Dua Kelurahan Mangga dua Utara Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate Provinsi Maluku dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 00872/Jati luas 86 M<sup>2</sup>, sebagaimana di uarikan dalam surat ukur nomor : 00022/Mangga dua/2013 tanggal 24 januari 2013, tercatat dan terdaftar a.n Sahrani,S.Si*

10. Bahwa dalam melakukan penilaian terhadap suatu Asset yang di nilai, penilai menggunakan metode pendekatan data pasar, yaitu data penawaran dan/atau penjualan yang ada di sekitar lokasi properti yang di

Halaman 5 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte

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



nilai, yaitu perbandingan harga jual properti sejenis. Terdapat faktor - faktor yang mempengaruhi harga jual properti pembanding kemudian memberikan nilai penyesuaian pada masing - masing faktor tersebut.

11. Bahwa dalam menetapkan nilai pasar terhadap terhadap Objek Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Mangga Dua Kelurahan Mangga dua Utara Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate Provinsi Maluku dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 00872/Jati luas 86 M<sup>2</sup>, sebagaimana di urikan dalam surat ukur nomor : 00022/Mangga dua/2013 tanggal 24 januari 2013, tercatat dan terdaftar a.n Sahrani,S.Si, Terbantah II tidak membanding dengan properti sejenis, malah membanding dengan properti yang berbeda, baik dari segi lokasi, luas tanah, legalitas tanah, aksesibilitas,kondisi dan kountur tanah, fasilitas lingkungan, Penyusutan Fisik (Phisycal Depreciation), maupunn keuasang fungsional ( functional obsalecence).

12. Bahwa penetapan nilai limit lelang dengan harga di bawah pasar yang di dikeluarkan oleh Terbantah II adalah perbuatan melawan hukum untuk menjual Anggunan Pembantah dengan harga yang tidak sesuai dan jelas-jelas merugikan Pembantah

13. Bahwa Pasal 1245 KUHPPerdata (Burgerlijk wetboek/BW) yang menyatakan bahwa “ *Tidak ada penggantian biaya kerugian dan Bunga bila karena KEADAAN MEMAKSA atau karena HAL YANG TERJADI SECARA KEBETULAN, debitur TERHALANG UNTUK MEMBERIKAN ATAU BERBUAT SESUATU YANG DI WAJIBKAN, ATAU MELAKUKAN PERBUATAN YANG TERLARANG BAGINYA*

a) Hal-hal yang tidak terduga sehingga menyebabkan terjadinya kegagalan dalam melaksanakan kontrak dan/atau akad, hal tersebut bukan termasuk kategori dalam *Wan prestasi* melainkan termasuk dalam kategori *force majeure* (Keadaan memaksa). *Sehingga pernyataan Terbantah yang menyatakan Debitur melakukan wan prestasi adalah tidak benar dan tidak berdasar, dan* Bahwa Pembantah tidak pernah

Halaman 6 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte





b) Bahwa pembantah sampaikan bahwa merujuk Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 1400 K/Pdt/2001 yang dalam kaidah hukumnya menegaskan bahwa :

- Barang jaminan hanya dapat di jual melalui lelang. BANK TIDAK BERHAK MENJUAL SENDIRI TANAH YANG DI JAMINKAN PADA BANK TANPA SEIJIN PEMILIK.

- Pengalihan atas tanah berdasarkan SURAT KUASA MUTLAK ADALAH BATAL DEMI HUKUM (BDH)

- Bahwa dengan ini Pembantah juga menegaskan bahwa Pembantah tidak pernah pernah menyetujui pelaksanaan lelang

14. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 08 K/Sip/1957, tanggal 20 Mei 1958: "*Pembantah mendalilkan tanah terperkara miliknya dan di benarkan/di akui oleh Terbantah IV*". Oleh karena itu, dengan alasan ini saja Pelawan mohon untuk diangkatnya sita jaminan terhadap barang milik Pembantah;

15. Bahwa ketentuan hukum penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 207 HIR jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Buku II Mahkamah Agung pada halaman 145, disebutkan bahwa: "*Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 206 ayat (6) RBg*";

16. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: "*Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga*". Oleh karena itu, dengan alasan ini saja Pembantah mohon untuk diangkatnya sita jaminan terhadap barang selain milik pelawan;

17. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 697 K/Sip/1974 Tanggal 31 Agustus 1977, di tegaskan bahwa *perlawanan merupakan alasan untuk menunda eksekusi apabila di ajukan sebelum eksekusi di jalankan.*

Halaman 7 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Mangga Dua Kelurahan Mangga dua Utara Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate Provinsi Maluku dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 00872/Jati luas 86 M<sup>2</sup>, sebagaimana di uarikan dalam surat ukur nomor : 00022/Mangga dua/2013 tanggal 24 januari 2013, tercatat dan terdaftar a.n Sahrani,S.Si, yang dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan Ruko
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Ruko
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah bapak Ahmad

19. Bahwa setiap hal yang di mintakan Pembantah eksekusi/Terlawan Penyita kepada Hakim untuk di Kabulkan (Petitum) haruslah di sampaikan dengan alasan-alasan yang mendukung mengapa permohonan itu di sampaikan oleh Pembantah dalam permohonannya. Sehingga setiap permohonan yang alamat objek permohonannya salah alamat adalah permohonan yang tidak jelas/Kabur, Oleh karena itu permohonan /Petitum Pembantah eksekusi/Terlawan Penyita/Terbantah Penyita terkait objek permohonan *sita adalah tidak jelas/kabur (obscuure libel)*.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Merauke di Merauke berkenan memutuskan:

Provisi

Menagguhkan eksekusi terhadap Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Mangga Dua Kelurahan Mangga dua Utara Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate Provinsi Maluku dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 00872/Jati luas 86 M<sup>2</sup>, sebagaimana di uarikan dalam surat ukur nomor : 00022/Mangga dua/2013 tanggal 24 januari 2013, tercatat dan terdaftar a.n Sahrani,S.Si, yang dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan Ruko
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Ruko
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah bapak Ahmad

PRIMAIR:

Halaman 8 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan bahwa bantahan pembantah adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan pembantah adalah pembantah yang jujur;
3. Menyatakan batal demi hukum Akta jual beli nomor : 147/2013 tanggal 24 desember 2013, atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum.
4. Menyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor : 115/79/2022 Tanggal 5 september 2022, Tidak memiliki kekuatan mengikat/Batal Demi Hukum karena di lahir dari sebuah perbuatan melawan hukum (pemalsuan)
5. Menghukum para terbantah untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding.
7. Apabila Ketua Pengadilan Agama Ternate berpendapat lain, maka

## SUBSIDAIR:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Pembantah dan Terbantah I ,II, dan III, telah hadir, sedangkan Terbantah IV tidak pernah datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakil atau kuasanya yang sah, meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut dan tidak ternyata ketidakhadirannya tersebut disebabkan oleh suatu halangan yang sah, maka perkara ini diperiksa tanpa hadirnya Terbantah IV;

Bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Pembantah dan Terbantah I ,II, III, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa Pembantah dan Terbantah I ,II, dan III, telah menempuh proses mediasi dengan mediator Hakim, sebagaimana laporan mediator tanggal 04 Januari 2023, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat permohonan Pembantah yang maksud dan tujuannya tetap dipertahankan oleh Pembantah;

Halaman 9 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



Bahwa atas permohonan Pembantah, Terbantah I, II, dan III, mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**JAWABAN TERBANTAH I :**

1. Bahwa pada poin 1 benar, tapi sekarang sertifikat tersebut sudah balik nama atas nama Elly Wisna;
2. Bahwa SHM No. 00872/Jati luas 86 M<sup>2</sup>, dengan surat ukur nomor : 00022/Mangga dua/2013 tanggal 24 Januari 2013, adalah asli sehingga Badan Pertanahan nasional (BPN) mau memproses balik namanya;
3. Bahwa proses lelang sudah benar sesuai dengan prosedur dan aplikasi sehingga Terbantah I adalah pemenang lelangnya;

**JAWABAN TERBANTAH II :**

**DALAM EKSEPSI**

**Bantahan PEMBANTAH ObscurLibel (Kabur)**

1. Bahwa PEMBANTAH dalam posisinya menyebutkan dan telah menunjuk Pengadilan Agama Ternate untuk memeriksa dan mengadili perkara antara PEMBANTAH dan PARA TERBANTAH.
2. Namun pada petitum PEMBANTAH menyebutkan bahwa: "Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Merauke di Merauke berkenan memutuskan.."
3. Bahwa oleh karena itu hal tersebut jelas-jelas telah menimbulkan ketidakjelasan dalam perkara a quo dan oleh karenanya bantahan PEMBANTAH harus ditolak atau sekurang- kurangnya tidak dapat diterima karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu bantahan yang benar secara formil. Dengan demikian, mengingat antara posita bantahan dan petitum bantahan tidak saling mendukung maka TERBANTAH II mohon kepada majelis hakim agar menyatakan bahwa bantahan PEMBANTAH tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

Halaman 10 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



**DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa TERBANTAH II secara tegas menolak semua dalil - dalil bantahan yang diajukan oleh Pembantah, kecuali apabila TERBANTAH II mengakuinya secara tegas.

**A. Hubungan Hukum antara PEMBANTAH dan TERBANTAH II**

1. Bahwa TERBANTAH II akan menjelaskan latar belakang fasilitas pembiayaan yang telah diterima oleh PEMBANTAH dari TERBANTAH II sebagai berikut:

a. Bahwa PEMBANTAH telah menerima pembiayaan dari TERBANTAH II melalui Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 20 tanggal 24 Desember 2013 dan Akad Pembiayaan Al-Musyarakah Nomor 21 tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Anita Kriptiani, S.H., M.Kn.

b. Bahwa untuk menjamin fasilitas pembiayaan dimaksud, PEMBANTAH telah menyerahkan jaminan atau agunan berupa Sertifikat Hak Milik No. 00872/Mangga Dua yang telah diikat secara sempurna dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 14/2014 tanggal 24 Januari 2014 dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 109/2014.

c. Bahwa mengingat PEMBANTAH tidak dapat membayar angsuran sesuai dengan jumlah dan jangka waktu sesuai dengan Akad Pembiayaan maka TERBANTAH II menyampaikan surat peringatan kepada PEMBANTAH dengan surat sebagai berikut:

d. Surat TERBANTAH II kepada PEMBANTAH Nomor 02/0519-03/064 tanggal 21 Juni 2022 perihal Peringatan I (Pertama);

e. Surat TERBANTAH II kepada PEMBANTAH Nomor 02/0557-3/064 tanggal 30 Juni 2022 perihal Peringatan II (Kedua);

f. Surat TERBANTAH II kepada PEMBANTAH Nomor 02/0579-3/064 tanggal 12 Juli 2022 perihal Peringatan III

Halaman 11 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



(Ketiga).

2. Bahwa dikarenakan PEMBANTAH tidak menyelesaikan kewajibannya dan telah melakukan cidera janji sebagaimana telah disepakati dalam akad pembiayaan maka berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan:  
*"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*

Sehingga berdasarkan hal tersebut diatas TERBANTAH II memiliki hak untuk melakukan upaya pelunasan kewajiban PEMBANTAH dengan cara melakukan pelelangan terhadap objek jaminan.

3. Bahwa TERBANTAH II telah melakukan eksekusi atas objek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 00872/Mangga Dua melalui TERBANTAH III dan dimenangkan oleh TERBANTAH I berdasarkan Risalah Lelang Nomor 115/79/2022 tanggal 5 September 2022.

**B. Pelaksanaan Lelang atas Objek Sengketa Telah Sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku**

4. Bahwa TERBANTAH II menolak dengan tegas dalil bantahan Pembantah angka 6 yang pada intinya menyatakan bahwa nilai limit lelang dengan harga pasar sebesar Rp1.150.000.000 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) adalah tidak wajar.

5. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor No. 213.PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Angka 25 menyebutkan:  
*Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.*

Halaman 12 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



6. Bahwa berdasarkan Pasal 48 Ayat (1) dan Ayat (3) menyatakan:
- (1) *Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*
- laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
  - laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
  - harga perkiraan sendiri.*
- (3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan*
7. Bahwa terkait nilai limit atas lelang adalah ditetapkan oleh Penjual *in casu* TERBANTAH II dan TERBANTAH II telah melakukan Penilaian Agunan atas objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00872/Mangga Dua berdasarkan Laporan Penilaian Agunan Nomor 1159/RK/2022/07-AFO MANADO/BSI tanggal 13 Juli 2022 dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.
8. Bahwa TERBANTAH II menolak dalil bantahan PEMBANTAH angka 13 yang pada intinya menyatakan bahwa kegagalan bayar atas pembiayaan yang diterima PEMBANTAH adalah dikarenakan *force majeure* (keadaan memaksa) sehingga tidak dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi.
9. Bahwa berdasarkan Pasal 8 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 20 tanggal 24 Desember 2013 dan Pasal 11 Akad Pembiayaan Al-Musyarakah Nomor 21 tanggal 24 Desember 2013 secara tegas mengatur mengenai kualifikasi perbuatan Nasabah *in casu* PEMBANTAH yang dikategorikan sebagai cidera janji yaitu apabila Nasabah tidak melaksanakan pembayaran atas kewajiban kepada BANK *in casu* TERBANTAH II sesuai dengan tanggal jatuh tempo Surat Sanggup membayar yang telah diserahkan kepada TERBANTAH II.

Halaman 13 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



10. Bahwa sudah sangat jelas terbukti bahwa perbuatan PEMBANTAH yang tidak melakukan pembayaran sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati adalah termasuk kedalam kualifikasi perbuatan cidera janji (wanprestasi) sehingga TERBANTAH II berhak dan berwenang untuk melakukan lelang objek hak tanggungan milik PEMBANTAH.

11. Berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas, TERBANTAH II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara nomor 703/PDT.G/2022/PA.Tte, agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi dari TERBANTAH II.
2. Menyatakan bantahan PEMBANTAH tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).
3. Menghukum PEMBANTAH untuk membayar biaya perkara.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak bantahan PEMBANTAH untuk seluruhnya.
2. Menghukum PEMBANTAH untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Ketua Pengadilan Agama Ternate c.q Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ExAequo EtBono*)

**JAWABAN TERBANTAH III :**

**A. DALAM EKSEPSI:**

**Eksepsi Bantahan Pembantah Salah Pihak (*Errorin Persona*)**

1. Bahwa dasar hukum Terbantah III melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Terbantah II selaku Pemohon Lelang adalah **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PM K.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.**
2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020

*Halaman 14 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL Ternate (/n casu Terbantah III) tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Syariah Indonesia Tbk di Jakarta, cq. PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Area Collection & Racoverly Manado, cq. PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Ternate (/n casu Terbantah II).

3. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek perkara *a quo* dilakukan karena adanya permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Terbantah II sebagai Pemohon Lelang.

4. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k **PMK No. 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan "Penjual bertanggung jawab terhadap bantahan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual"**.

5. Lelang terhadap obyek perkara berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Mangga Dua Kelurahan Mangga Dua Utara Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00872/Kel. Mangga Dua luas 86 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Sahrani, S.Si telah dilaksanakan oleh Terbantah III sesuai Risalah Lelang Nomor 115/79/2022 tanggal 5 September 2022 dengan hasil lelang laku terjual kepada Terbantah I. Untuk pelaksanaan eksekusi dan pengosongan obyek perkara dari Pembantah oleh Terbantah I tidak ada kaitannya dengan Terbantah III.

6. Bahwa dengan demikian seharusnya KPKNL Ternate (*in casu* Terbantah III) dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dan karenanya bantahan Pembantah telah salah pihak. Untuk itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa bantahan Pembantah tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).

Halaman 15 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



## **Eksepsi Bantahan Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libels*)**

1. Bahwa perlawanan hukum/bantahan yang diajukan oleh Pembantah kepada Terbantah III berupa pelaksanaan eksekusi terhadap objek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Mangga Dua Kelurahan Mangga Dua Utara Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00872/Kel. Mangga Dua luas 86 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Sahrani, S.Si adalah tidak berlandaskan hukum dan tidak terdapat adanya unsur perbuatan melawan hukum dari Terbantah III.
2. Bahwa faktanya terdapat hubungan hukum antara Terbantah I dengan PT. Bank Syariah Indonesia Tbk di Jakarta, cq. PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Area Collection & Racoverly Manado, cq. PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Temate (/n casu Terbantah II) dalam suatu perjanjian, yang dalam perjalanannya berkaitan dengan adanya akibat dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut berupa wanprestasi. Dimana dalam perjanjian tersebut, Terbantah III tidak terlibat atau terikat secara hukum.
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, telah jelas diatur perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak di dalam perjanjian saja, tidak dapat merugikan pihak ketiga (dhi. Terbantah III). Sehingga penyelesaian permasalahan pembiayaan yang terjadi antara Pembantah dengan Terbantah II tidak memiliki keterkaitan dengan Terbantah III, oleh karena itu sudah sepatutnya Terbantah III tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
4. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Pembantah telah keliru dengan mendudukan Terbantah III sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena senyatanya Terbantah III tidak memiliki keterkaitan dengan pokok permasalahan perkara *a quo*.
5. Bahwa dengan merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung

Halaman 16 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dijelaskan bahwa “*suatu bantahan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan orang lain sehingga bantahan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima*”, maka semakin jelas dengan menjadikan Terbantah III sebagai pihak dalam perkara a *quo* merupakan kekeliruan dari Pembantah karena antara Pembantah dan Terbantah III tidak terdapat hubungan hukum dalam bentuk apapun.

6. Bahwa dengan ketidakjelasan dalam merumuskan hubungan hukum, posita dan petitum dalam bantahan tersebut menyebabkan bantahan yang diajukan oleh Pembantah menjadi kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*). Untuk itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a *quo* menyatakan bahwa bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dan terbaca kembali dalam pokok perkara ini, serta Terbantah III menolak seluruh dalil Pembantah dalam bantahannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

2. Bahwa Terbantah III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pembantah yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terbantah III.

3. Bahwa pernyataan Pembantah dalam dalil positanya pada halaman 3 angka 5 adalah dalil yang mengada-ada dan menunjukan itikad buruk dari Pembantah sendiri. Pembantah menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00872/Kel. Mangga Dua luas 86 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Sahrani, S.Si dibuat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 147/2013 tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Sri  
Halaman 17 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte

### 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

Handayani, SH selaku PPATS adalah “palsu” sehingga segala akibat hukum yang lahir dari akta tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat. Padahal Akta Jual Beli tersebut adalah dibuat oleh Pembantah sendiri bersama dengan Dwi Andry Presetyo, dan setelah itu Pembantah menggunakan Sertipikat tanah yang lahir dari akta jual beli tersebut sebagai agunan dalam pembiayaan AL Murabahah dan AL Musyarakah kepada Terbantah II, serta tetap mengakui sertipikat tanah tersebut sebagai miliknya.

4. Bahwa sesuai dengan Pasal 47 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kewenangan untuk menentukan nilai limit dalam lelang adalah menjadi tanggung jawab Penjual atau Pemohon Lelang, bukan tanggung jawab dan kewenangan dari Terbantah III.

5. Terbantah dengan tegas menolak dalil Pembantah pada halaman 4 angka 13 dalam dalil positanya. Pembantah telah nyata-nyata tidak memenuhi prestasinya dalam perjanjian yang dibuat dengan Terbantah II dan telah diberikan peringatan secara patut, namun tetap tidak melaksanakan kewajibannya kepada Terbantah II.

6. Bahwa Pembantah telah salah dalam memahami Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 14001 KIPdtJ2001. Karena Bank in casu Terbantah II tidak melakukan sendiri penjualan agunan milik Pembantah, melainkan telah melaksanakannya melalui lelang dengan perantara Terbantah III, sebagaimana yang dimaksud dalam amar putusan Mahkamah Agung Nomor 1400/K/PdtJ2001 tersebut. Untuk melaksanakan hak/kewenangan dalam melaksanakan lelang Hak Tanggungan Pertama, Terbantah II tidak memerlukan ijin atau persetujuan dari Pembantah.

7. Terbantah III dengan tegas menolak dalil Pembantah pada halaman 4 angka 14 s.d. 19. dalam dalil positanya. Dalil-dalil tersebut tidak

*Halaman 18 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte*

### 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)



ada hubungannya dengan perkara a quo, dan hanya dalil yang dibuat-buat oleh Pembantah. Dalam perkara a quo tidak ada sita jaminan maupun sita eksekusi yang dilakukan terhadap obyek perkara dan tidak ada barang milik pihak ketiga yang disita.

8. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pembantah dalam mengajukan perlawanannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan dari Terbantah II terhadap objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Mangga Dua Kelurahan Mangga Dua Utara Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00872/Kel. Mangga Dua luas 86 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Sahrani, S.Si.

9. Bahwa pelelangan atas objek a quo dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Pembantah sebagai debitor dalam hal pemenuhan kewajiban kepada Terbantah II dalam akad Al Murabahah sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris Anita Kriptiani, SH., M.Kn Nomor 20 tanggal 24 Desember 2013 dan akad Al Musyarakah dengan Akta Notaris Anita Kriptiani, SH., M.Kn Nomor 21 tanggal 24 Desember 2013.

10. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang mengandung makna perikatan berlaku asas *pacta sunt servanda* yang berarti undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan telah menyetujui dan menandatangani perjanjian tersebut di atas dan dengan telah diterimanya fasilitas pembiayaan dimaksud, sudah seharusnya Pembantah memahami dan menyadari konsekuensi terhadap kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian a quo.

11. Bahwa terhadap objek sengketa juga telah diikat secara sempurna dengan Hak Tanggungan Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Halaman 19 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



12. Bahwa Terbantah II mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa kepada Terbantah III dengan surat Nomor: 02/984-3/ACR MANADO tanggal 22 Juli 2022.

13. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Terbantah III menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut:

“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.

14. Bahwa lelang eksekusi yang dilaksanakan Terbantah III terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan berdasar Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Hal ini sesuai dengan pernyataan Pembantah yang disampaikan pada Nomor 11 huruf a, sesuai dengan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan “Apabila debitor cidera janji, maka 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”.

15. Bahwa perlu kiranya Terbantah III uraikan terlebih dahulu bahwa penetapan dan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

16. Bahwa perbuatan Terbantah III yang melaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah sesuai dan didasarkan pada Undang- Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie*

*Halaman 20 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir kali dengan *Staatsblad* 1941:3), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (“Undang-Undang Hak Tanggungan”) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

17. Bahwa oleh karena itu, Terbantah III telah meyakini permohonan lelang yang diajukan oleh Terbantah II telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Permohonan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut merupakan upaya Terbantah II selaku Kreditur dalam menyelesaikan kewajiban dalam perjanjian pembiayaan atas nama Pembantah selaku Debitur.

18. Bahwa Pembantah perlu memahami, bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan undang-undang khusus yang memberikan hak relatif kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Kreditur Preferen) untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya itu apabila Debitur wanprestasi/cidera janji.

19. Bahwa hak relatif Kreditur tersebut bersifat fakultatif sebagaimana ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan kepada Kreditur untuk mengambil pemenuhan pelunasan piutangnya tersebut baik secara *parate* eksekusi sebagaimana Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, secara *fiat* eksekusi berdasarkan *title* eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang berlaku sebagai putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (vide Pasal 14 ayat (2) jo Pasal 224 HIR), maupun secara penjualan dibawah tangan. Oleh karenanya eksekusi hak tanggungan secara *parate* eksekusi maupun *fiat* eksekusi merupakan teknis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang berdiri sendiri dan tidak saling bertentangan dan merupakan

Halaman 21 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan Pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri untuk pengajuan proses pelaksanaannya. Sehingga pelaksanaan eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan dimaksud tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah sah dan mengikat secara hukum.

20. Bahwa dalam hak-hak jaminan yang bersifat kebendaan (terkait dengan sifatnya yang didahulukan dan memudahkan bagi pelunasan hak tagihnya), terdapat lembaga-lembaga yang merupakan keistimewaan dari lembaga jaminan khusus. Salah satunya adalah lembaga *Parate* Eksekusi, yaitu hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri, benda-benda yang telah dijaminkan oleh debitor bagi pelunasan hutangnya, di muka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana karena tanpa melibatkan debitor dan tanpa (*fiat*) izin hakim dan titel eksekutorial.

21. Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur *parate* eksekusi di mana hak tersebut diberikan oleh Undang-Undang/demi hukum (*by law*) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan perkataan lain, penjualan objek Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan *fiat* eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.

22. Bahwa berdasarkan Pasal tersebut di atas, ketentuan Hak Tanggungan disimpulkan sebagai hak kreditur yang bersyarat, yaitu dengan syarat sebagai berikut:

- a. Hak tersebut menjadi “matang” ketika debitor cidera janji. Hak ini diakomodir Undang-Undang sebagai sarana bagi kreditur untuk memudahkan dalam mendapatkan pelunasan hak tagihnya.
- b. Merupakan hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama.
- c. Penjualan melalui pelelangan umum. Kalimat “melalui pelelangan

Halaman 22 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte

### 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)



umum “ sebagai formalitas dengan suatu *conditio sine qua non* (kata “serta”) akan terlunasi piutang kreditur.

23. Bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, kreditor pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara. Hak kreditor pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum sudah diberikan oleh Undang-Undang kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama, dan kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar Undang-Undang memberikan kepadanya.

24. Bahwa Terbantah III dalam hal ini melaksanakan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

25. Bahwa Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan sebagai berikut:

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”, serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan : “Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.

26. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelaksanaan lelang pada tanggal 05 September 2022 tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, maka tindakan Terbantah III adalah sah secara hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalannya. Sehingga Risalah Lelang Nomor 115/79/2022 tanggal 05 September 2022 sebagai hasil dari pelaksanaan lelang tersebut adalah merupakan Akta Otentik

Halaman 23 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



yang sah dan berharga, tidak dapat dibatalkan.

27. Bahwa Terbantah III menolak keseluruhan dalil Pembantah baik dalam posita maupun petitumnya yang pada pokoknya meminta majelis hakim untuk menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terbantah III adalah tidak sah dan perbuatan melawan hukum, dikarenakan proses lelang yang telah dilaksanakan Terbantah III tersebut jelas-jelas telah dilaksanakan secara sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 yang dengan tegas menyatakan *"bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"* dan pada Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa *"lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"*, oleh karenanya lelang yang dilakukan Terbantah III berkekuatan hukum.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Terbantah III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Ternate yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Terbantah III;
2. Menyatakan Terbantah III dikeluarkan sebagai pihak;
3. Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi dari Pembantah.

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 24 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menolak perlawanan hukum/bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor 115/79/2022 tanggal 05 September 2022;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Ternate berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap jawaban Terbantah I, II, dan III, tersebut, Pembantah mengajukan replik yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI TERBANTAH II

1. Bahwa terbantah II pada halaman 2 angka 4 Bantahan menegaskan bahwa pada intinya mewakili kepentingan Hukum PT Bank Syariah Indonesia, Tbk yang telah efektif sejak tanggal 1 februari 2021, terbantah II di wakili oleh Aladin Muchlis dan Abdul Imam Asshidiq berdasarkan surat kuasa Nomor: 02/022-KUA/RO X tanggal 12 Desember 2022 yang bertindak untuk dan atas nama PT Bank Syariah Indonesia, Tbk/ Terbantah II.
2. Bahwa jika di cermati pemberi kuasa bukanlah pihak yang memiliki kewenangan untuk memberikan kuasa mewakili PT Bank Syariah Indonesia, Tbk/terbantah II, sebagaimana di maksud dalam Undang- nomor 40 Tahun 2007 jo pasal 109 Undang Nomor 11 tahun 2022 yang menegaskan Bahwa Direktur Mewakili perseroan di dalam dan di luar pengadilan.
3. Bahwa surat kuasa Terbantah II/PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Nomor: 02/022-KUA/RO X tanggal 12 Desember 2022 adalah surat kuasa yang cacat formil sebagai aman dimaksud dalam 1792 KUHPerdara jo pasal 123 (1) HIR;
4. Bahwa karena kuasa Terbantah II memiliki cacat format, maka sudah seharusnya seluruh jawaban dari terbantah II harusnyalah di nyatakan di tolak karena tidak memiliki kompetensi dalam perkara A

Halaman 25 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte

### 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)



quo.

5. Bahwa eksepsi Terbantah II pada halaman 3 angka 2, cukup pembatah sampaikan bahwa yang di maksud dalam bantahan pembantah/pelawan adalah Pengadilan Agama Ternate.

**DALAM EKSEPSI TERBANTAH III:**

1. Bahwa eksepsi Terbantah III terkait **bantahan eror in persona**, dengan dalil pembantah bahwa apa yang di lakukan telah sesuai dengan PMK 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2022 tentang Petunjuk Pelaksana Lelang adalah alasan mengada-ada, dan membuktikan bahwa Terbantah III kurang cermat atau kurang memahami maksud dari bantahan yang diajukan oleh pembantah dalam perkara A/quo.

2. Bahwa jelas bahwa bantahan yang di ajukan oleh pembantah adalah berhubungan dengan Risalah **Lelang:115/791/2022 Tanggal 5 September 2022 yang di keluarkan oleh terbantah III selaku penyelenggara lelang. Sehingga terbantah III wajib di masukan sebagai pihak dalam perkara A quo. Karena Risalah Lelang: 115/791/2022 Tanggal 5 september 2022 yang di keluarkan oleh terbantah III selaku penyelenggara lelang** adalah tidak memiliki kekuatan karena di dasarkan keterangan yang tidak benar (AKTE AUTENTIK YANG PALSU).

Sehingga jelaslah bahwa seluruh dalil yang di sampaikan oleh pembantah dalam bantahannya telah sesuai, telah jelas dan dapat di terima;

3. Bahwa eksepsi TerbantahTfterkait“ **Bantahan/Perlawanan Kabur/Tidak Jelas (obscuur Libei)”** yang cukup pembantah tolak dengan tegas, dan bahwa Bantahan pembantah adalah sudah jelas dan tidak kabur;

Halaman 26 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte





**B. DALAM POKOK PERKARA.**

1. bahwa apa segala apa yang termuat dalam eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa pembantah/Pelawan tetap dengan dalil bantahan pelawan/pembantah semula dan menolak semua alasan-alasan yang dikemukakan oleh para terbantah dalam jawabannya, kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya.
3. Bahwa seluruh dalil yang di ajukan oleh terbantah dalam pokok perkara, cukup pembantah tolak dengan tegas dan akan pembantah buktikan nanti dalam sidang pembuktian, baik pembuktian tulisan/surat maupun pembuktian dengan saksi.
4. Bahwa dalil terbantah II pada pokok perkara angka 1 a, perlu pembantah sampaikan tolak dan tidak pernah bertemu dengan Notaris Anita Kriptiani,SH.,M,Kn pembantah hanya bertemu dengan staff Notaris pada Kantor Notarsi dan PPAT latiek Nurjanti,SH.,M.kn yang berkantor di Kampung Makassar Kota ternate.
5. Bahwa Risalah Lelang. 115/791/2022 Tanggal 5 september 2022 lahir berdasarkan Hak Tanggungan Nomor 109/2014, sementara Hak Tanggungan Nomor 109/2014 lahir Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 14/2014 tanggal 24 Januari 2014, adalah Akta palsu yang tidak sempurna pengikatannya, sebagaimana di maksud dalam pasalk 15 ayat 3,4 dan *(Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum);*
6. Bahwa Bagaimana mungkin terhadap sertifikat Hak Milik 008/2 yang awalnya a.n Dwi Andri Prasetyo dan telah di bebaskan dengan hak tanggungan Peringkat I Nomor: 1174/2013 pada PT Bank Mega, Tbk baru di hapuskan dengan surat permohonan royalti Nomor: 003/MKT-Ternate tanggal 3 Januari 2014.

Halaman 27 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa sertifikat Hak Milik 00872 di lakukan jual beli pada tanggal **24 Desember 2013 dengan Akta Jual Beli Nomor: 147/2013** Oleh PPATS Sri Handayani pada Kantor Notaris Tatiek Nurjanti,SH.,M.kn yang berkantor di Kampung Makassar Kota Ternate.
8. Bahwa bagaimana mungkin Sertifikat Hak Milik masih terdapat hak tanggungan dapat di lakukan Perbuatan Hukum?.
9. Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa seluruh perbuatan hukum yang lahir dari proses jual belia sebagaiTidiid di maksud dalam angka 6 dan 7 adalah batal demi hukum.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, sudilah kiranya yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara berkenan memutuskan:

## Provisi

Menagguhkan eksekusi terhadap Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Mangga Dua Kelurahan Mangga dua Utara Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate Provinsi Maluku dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 00872/Jati luas 86 M<sup>2</sup>, sebagaimana di uarikan dalam surat ukur nomor: 00022/Mangga dua/2013 tanggal 24 januari 2013, tercatat dan terdaftar a.n Sahrani,S.Si, yang dengan batas-batas tanah sebagai berikut;

- Sebeiah Utara berbatasan dengan Ruko
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Ruko
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah bapak Ahmad
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan

sampai Bantahan/Perlawanan dalam Perkara ini memiliki Kekuatan Hukum Mengikat

## PRIMAIR:

1. Menyatakan perlawanan pelawan adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang jujur;

Halaman 28 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte

### 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)



3. Menyatakan bahwa : Risalah Lelang:115/791/2022 Tanggal 5 september 2022 tidak memiliki kekuatan Hukum mengikat/Batal Demi Hukum
4. Menyatakan bahwa Hak Tanggungan (HT) Nomor : 109/2014 7 tidak memiliki kekuatan Hukum mengikat/Batal Demi Hukum
5. Menyatakan bahwa APHT Nomrn 14/2014 Tanggal 24 Jnauari 20014, Tidak memiliki kekuatan mengikat/Batal Demi Hukum
6. Menghukum para terlawan untuk membayar biaya perkara ini;
7. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding.
8. Apabila Ketua Pengadilan Agama ternate berpendapat lain, maka

**SUBSIDAIR:**

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono)

Bahwa terhadap replik Pembantah tersebut, Terbantah I ,II, dan III, mengajukan duplik yang pada pokoknya tetap dengan jawaban sebagai mana termuat dalam berita acara persidangan ini;

Bahwa eksepsi Terbantah,II dan III, telah diputus dengan putusan sela Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte, tanggal 6 Pebruari 2023, yang amarnya pada

pokoknya menolak eksepsi Terbantah.II dan III;

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Pembantah telah mengajukan bukti berupa:

A.-----

Surat:

1. Fotokopi Kartu tanda Penduduk, NIK : 8272051701780001, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Ternate, tanggal 19 Juli 2019, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode (Bukti P.1);

Halaman 29 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



2. Fotokopi atas Fotocopy Sertifikat Tanah Nomor 00872, tanggal 25 Januari 2013, bermaterai cukup dan dinazegelen, tanpa disertai dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti P.2) ;

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahan, Terbantah I ,II, dan III, telah mengajukan bukti berupa:

A. Surat:

Terbantah I menyerahkan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Bukti Penerimaan dari PT Bank Maluku atas nama Elly Wisna: untuk Nomor Rekening 0601002024, yang dikeluarkan oleh PT Bank Maluku Kota Ternate, tanggal 03 Oktober 2022, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode (Bukti T.1);
2. Fotokopi Surat Setoran pajak Daerah Nomor 83.71-2022.10.03-0007.001, tanggal 03 Oktober 2022, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.2) ;
3. Fotokopi Surat Setoran pajak Daerah Nomor 83.71-2022.10.03-0007.001, tanggal 03 Oktober 2022, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.3) ;
4. Fotokopi Denah situasi dan bangunan tanpa skala an. Sahrani telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.4) ;
5. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor :115/79/2022 tanggal 04 Oktober 2022 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KPKNL Ternate telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.5) ;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang NOP : 83.71.020.023.007-0127.0 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendapatan Daerah Kota Ternate telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi

Halaman 30 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



kode (bukti T.6) ;

7. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak, Nomor : 00287 tanggal 25 Januari 2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendapatan Daerah Kota Ternate telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.7) ;

8. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor :115/79/2022 tanggal 05 September 2022 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KPKNL Ternate telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.8) ;

9. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor :115/79/2022 tanggal 05 September 2022 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KPKNL Ternate telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.9) ;

Terbantah II menyerahkan bukti surat berupa:

1. Surat Akta Akad Almurabahah Nomor : 20 (duapuluh) tanggal 24 Desember 2013 dari Kantor Notaris Hairul Sinden, S.H berdasarkan SK Menteri Hukum dan Ham RI no. C184 HT.03-01-Thn.2004, 14 Juni 2004 bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.II - 1);

2. Surat Akta Akad Pembiayaan Al-Musywarakah Nomor : 21 (duapuluh satu) tanggal 24 Desember 2013 dari Kantor Notaris Hairul Sinden, S.H berdasarkan SK Menteri Hukum dan Ham RI no. C184 HT.03-01-Thn.2004, 14 Juni 2004 bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.II - 2);

3. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak, Nomor : 00872 tanggal 26 Maret 2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya,

Halaman 31 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bermaterai cukup dan dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti TII -3) ;

4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor : 14/2014 tanggal 24 Januari 2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti TII -4) ;

5. Fotokopi Sertifikat Tanah SHM No.109/2014 an. PT. Bank Syariah Mandiri, Tbk, bukti tersebut bermaterai cukup dan dinazegelen, yang yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti TII -5) ;

6. Fotokopi Surat Peringatan I An, Sahrani, S. Si Nomor: 02/0519-03/064 yang diterbitkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk tanggal 21 Juni 2022, bukti tersebut bermaterai cukup dan dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.II - 6);

7. Fotokopi Surat Peringatan II An, Sahrani, S. Si Nomor: 02/0557-03/064 yang diterbitkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk tanggal 30 Juni 2022, bukti tersebut bermaterai cukup dan dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.II - 7);

8. Fotokopi Surat Peringatan III An, Sahrani, S. Si Nomor: 02/0579-03/064 yang diterbitkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk tanggal 12 Juli 2022, bukti tersebut bermaterai cukup dan dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.II - 8);

9. Berita Acara Pertemuan Musyawarah Penyelesaian Hutang Piutang Nomor BAP : 02/-3/064 tanggal 15 Juli 2022, bukti tersebut bermaterai cukup dan dinazegelen, yang tidak disertakan dengan aslinya, fotokopi diatas fotokopi, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 9);

10. Surat Lpaoran Penilaian Agunan Tanah Bangunan 1159/RK/2022/07-AFO MANADO/BSI dikeluarkan Kantor PT Bank SYariah Mandiri Ternate tanggal 13 Juli 2022, bukti tersebut

Halaman 32 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte

#### 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)





bermeterai cukup dan dinazegelen, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.II - 10);

11. Surat Risalah Lelang No. 115/79/2022 tanggal 05 September 2022, yang dikeluarkan oleh kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang tidak disertakan dengan aslinya, fotokopi diatas fotokopi, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.II – 11);

Terbantah III menyerahkan bukti surat berupa:

1. Surat Nomor : 02/984-3/ACR MANADO tanggal 22 Juli 2022 dari PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Area Collection & Recovery Manado, Hal Permohonan Lelang Hak Tanggungan Melalui E-Auction, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 1);
2. Surat Nomor : S-285/KN.1604/2022 tanggal 03 Agustus 2022, Hal Penetapan Jadwal Lelang, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 2);
3. Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas Nomor HPKB-131/WKN.16/KNL.04/Plg.3/2022 tanggal 03 Agustus 2022, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang tidak disertakan dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 3);
4. Fotokopi Surat Nomor 02/990-3/ACR MANADO tanggal 22 Juli 2022 perihal Penetapan barang yang akan dilelang, nilai limit dan uang jaminan, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 4);
5. Fotokopi Sertifikat Tanah SHM No.00872/Kel. Mangga Dua luas 86 m<sup>2</sup> atas nama Sahrani, S.Si, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang tidak disertakan dengan aslinya, fotokopi diatas fotokopi, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 5);

Halaman 33 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



6. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 109/2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Ternate tanggal 26 Mei 2015, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang tidak disertakan dengan aslinya, fotokopi diatas fotokopi, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 6);
7. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 14/2014 tanggal 24 Januari 2014, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang tidak disertakan dengan aslinya, fotokopi diatas fotokopi, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 7);
8. Akad Al Murabahah Nomor 20 tanggal 24 Desember 2013, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang tidak disertakan dengan aslinya, fotokopi diatas fotokopi, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 8);
9. Akad Pembiayaan Al Musyarakah Nomor 21 tanggal 24 Desember 2013, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang tidak disertakan dengan aslinya, fotokopi diatas fotokopi, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 9);
10. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Ternate Nomor: 5375/2022 tanggal 31 Agustus 2022, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 10);
11. Surat Peringatan Pertama No. 02/0519-03/064 tanggal 21 Juni 2022, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang tidak disertakan dengan aslinya, fotokopi diatas fotokopi, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 11);
12. Surat Peringatan Pertama No. 02/0520-03/064 tanggal 21 Juni 2022, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang tidak disertakan dengan aslinya, fotokopi diatas fotokopi, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 12);
13. Surat Peringatan II No. 02/0559-03/064 tanggal 30 Juni 2022, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang tidak disertakan

Halaman 34 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



dengan aslinya, fotokopi diatas fotokopi, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 13);

14. Surat Peringatan II No. 02/0557-03/064 tanggal 30 Juni 2022, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang tidak disertakan dengan aslinya, fotokopi diatas fotokopi, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 14);

15. Surat Peringatan III (Terakhir) No. 02/0579-03/064 tanggal 12 Juli 2022, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang tidak disertakan dengan aslinya, fotokopi diatas fotokopi, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 15);

16. Surat Peringatan III (Terakhir) No. 02/0581-03/064 tanggal 12 Juli 2022, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang tidak disertakan dengan aslinya, fotokopi diatas fotokopi, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 16);

17. Berita Acara Pertemuan Musyawarah Penyelesaian Hutang Piutang Nomor BAP: 02/-3/064 tanggal 15 Juli 2022, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang tidak disertakan dengan aslinya, fotokopi diatas fotokopi, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 17);

18. Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: 02/1027-3/ACR MANADO tanggal 04 Agustus 2022, Hal Pemberitahuan Lelang, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang tidak disertakan dengan aslinya, fotokopi diatas fotokopi, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 18);

19. Pengumuman melalui selebaran tanggal 04 Agustus 2022 sebagai pengumuman lelang pertama dan Pengumuman melalui surat kabar harian Malut Post tanggal 19 Agustus 2022 sebagai pengumuman lelang Kedua, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 19);

20. Risalah Lelang Nomor : 115/79/2022 tanggal 05 September 2022, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang telah

Halaman 35 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, oleh Ketua Majelis diberi kode (bukti T.III - 20);

Bahwa Pembantah dan Terbantah I. II. III. Dan IV tidak mengajukan bukti saksi;

Bahwa Pembantah dan Terbantah I ,II, dan III, masing-masing telah menyampaikan kesimpulan yang isinya sebagaimana telah tertuang dalam berita acara sidang;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala yang tercatat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

#### **Dalam Provisi :**

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR/Pasal 191 ayat 1 Rbg, putusan provisi adalah tindakan sementara dari Majelis Hakim selama proses berjalan yang sifatnya dapat/perlu mendesak yang bukan mengenai pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena apa yang dituntut dalam provisi sudah menyangkut materi Dalam Pokok Perkara yang masih akan diperiksa dan dipertimbangkan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap tuntutan tersebut akan dipertimbangkan serta diputus Dalam Pokok Perkara pada pemeriksaan perkara ini, oleh karenanya tuntutan Dalam Provisi tersebut dinyatakan ditolak;

#### **Dalam Eksepsi**

Eksepsi Terbantah ,II, dan III, pada pokoknya mengenai ;

##### **1. ObscuurLibel (Kabur)**

- Bahwa positanya surat bantahan Pembantah menyebutkan dan telah menunjuk Pengadilan Agama Ternate untuk memeriksa dan mengadili perkara antara PEMBANTAH dan PARA TERBANTAH. Namun pada petitum PEMBANTAH menyebutkan Ketua Pengadilan

Halaman 36 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



Negeri Merauke di Merauke berkenan memutuskan..”

Menimbang, bahwa dalam pasal 127 Rv. Intinya Menyatakan Perubahan bantahan diperbolehkan selama tidak merubah materi bantahan, melainkan hanya segi formal dari bantahan (misalnya: perubahan atau penambahan alamat Pembantah, nama dari Pembantah atau Terbantah).

Menimbang, bahwa tentang perubahan/perbaikan ini oleh Pembantah telah memperbaikinya sebelum Para Pembantah mengajukan Jawaban dan karena penyempurnaan surat bantahan dimungkinkan tanpa merubah materi bantahan dengan demikian eksepsi tersebut harus dikesampingkan;

## **2. Eksepsi Bantahan Pembantah Salah Pihak (*Errorin Persona*)**

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Salah Pihak (*Errorin Persona*) ini haruslah dibuktikan apakah ada hubungan hukum antara Pembantah dan Terbantah III, atau tidak dan karena hal ini sudah mengenai pokok perkara yang harus dibuktikan maka eksepsi tersebut dinyatakan ditolak;

## **3. Eksepsi Bantahan Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libels*)**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terbantah yang menyatakan, bantahan Pembantah tidak jelas atau kabur (*obscur libel*), maka Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk dapat dipahami oleh para pihak yang berselisih, suatu bantahan dapat dikatakan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), apabila ditemukan fakta, antara dalil yang disampaikan di dalam posita bantahan dengan apa yang dimohonkan di dalam petitum bantahan terjadi pertentangan atau saling bertolak belakang dan tidak saling mendukung, atau apabila ditemukan fakta petitum yang dimohonkan di dalam bantahan tidak bersumber pada posita bantahan, atau petitum yang dimohonkan dalam suatu bantahan tidak dirinci secara jelas dan tegas;

Menimbang, bahwa setelah membaca secara cermat dan teliti bantahan Pembantah Majelis Hakim berpendapat, dalam bantahan yang diajukan oleh

Halaman 37 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembantah tidak terdapat pertentangan antara dalil yang disampaikan Pembantah dalam posita bantahan dengan permohonan Pembantah yang disampaikan dalam petitum bantahan, dan atau bantahan yang diajukan oleh Pembantah telah jelas dan tidak kabur yaitu permohonan tentang Bantahan terhadap permohonan eksekusi Nomor; 03/Pdt.Eks/2022/PA.Tte. dimana petitumnya mohon untuk menangguhkan eksekusi dikarenakan Akta jual beli nomor : 147/2013 tanggal 24 desember 2013, tidak memiliki kekuatan hukum. Menyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor : 115/79/2022 Tanggal 5 september 2022, Tidak memiliki kekuatan mengikat/Batal Demi Hukum karena di lahir dari sebuah perbuatan melawan hukum (pemalsuan);

Menimbang, bahwa karena bantahan yang diajukan oleh Pembantah terdapat kesesuaian antara posita dengan petitum yang dimohonkan oleh Pembantah di dalam bantahannya, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi Terbantah tidak dapat dipertimbangkan, sehingga dinyatakan untuk ditolak;

### **Dalam Pokok Perkaran :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan Pembantah adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa pengadilan telah berusaha mendamaikan para pihak namun tidak berhasil, dengan demikian pemeriksaan perkara *a quo* telah memenuhi maksud pasal 130 HIR/154 Rbg, *juncto* 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 para pihak telah mengikuti proses mediasi dengan mediator Hakim, namun berdasarkan laporan mediator tanggal 04 Januari 2023 mediasi tidak berhasil/gagal. Dengan demikian, dalam pemeriksaan perkara *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 4 dan 7 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Menimbang, bahwa pokok perkara yang diajukan oleh Pembantah adalah terkait dengan bantahan atas permohonan eksekusi dari Terbantah I.

Halaman 38 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte

#### **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

atas barang yang telah dilelang dimana objeknya merupakan barang jaminan dari Bank Syariah Indonesia dan atau menyangkut ekonomi syariah dimana menurut UU Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas UU Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, meliputi antaranya meliputi bank syaria'h, menjadi kewenangan Pengadilan Agama kemudian dalam Pasal 55 UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah berbunyi bahwa Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama. Dengan demikian secara absolut Pengadilan Agama Ternate berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa karena Pembantah dan para Terbantah bertempat kediaman di wilayah Kota Ternate serta obyek sengketa berada/terletak dalam wilayah Kota Ternate, yang termasuk dalam wilayah yurisdiksi Pengadilan Agama Ternate, maka berdasarkan ketentuan Pasal 142 ayat (1) dan ayat (5) R.Bg, perkara ini merupakan kewenangan relatif Pengadilan Agama Ternate ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang keabsahan surat kuasa khusus yang diberikan oleh pihak yang berperkara yakni Pembantah dan Terbantah II dan III, dalam perkara ini dan tentang keabsahan penerima kuasa yang dalam surat kuasa tersebut berprofesi sebagai Advokat, ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa kuasa hukum pihak Pembantah dan kuasa hokum Terbantah II dan III, mempunyai hak untuk mewakili kepentingan hukum pihak berperkara;

Menimbang, bahwa tentang keabsahan surat kuasa maka yang dijadikan landasan dalam menilai keabsahannya adalah Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1959 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI nomor 6 Tahun 1994 yang mengatur tentang unsur-unsur yang harus ada dalam surat kuasa khusus yaitu menyebut secara jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan, menyebut kompetensi relatif, menyebut identitas dan kedudukan para pihak, dan menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan. Semua unsur ini bersifat kumulatif. Jika tidak dipenuhinya salah satu syarat akan mengakibatkan kuasa tidak sah;

Menimbang, bahwa tentang keabsahan surat kuasa yang diwakili oleh advokat harus memenuhi persyaratan sebagaimana yang tercantum dalam

*Halaman 39 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte*

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat yang menegaskan bahwa sebelum menjalankan profesinya, Advokat wajib bersumpah menurut agamanya atau berjanji dengan sungguh-sungguh di sidang terbuka Pengadilan Tinggi di wilayah domisili hukumnya dan hal ini oleh Kuasa Pembantah telah memenuhi persyaratan tersebut karena itu kuasa Pembantah dapat diterima untuk beracara dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa tentang keabsahan surat kuasa untuk mewakili Perusahaan harus sesuai Pasal 103 Undang No 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas bahwa "Direksi dapat memberi kuasa tertulis kepada 1 (satu) orang karyawan Perseroan atau lebih atau kepada orang lain untuk dan atas nama Perseroan melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana yang diuraikan dalam surat kuasa." yang dalam hal ini oleh Bank Syariah Indonesia melalui managernya telah memberi kuasa kepada penerima kuasa yang merupakan karyawan pada Bank tersebut sehingga pemberian kuasa tersebut dinilai telah sesuai dengan aturan perundang undangan;

Menimbang, bahwa tentang keabsahan surat kuasa untuk mewakili Instansi pemerintah prinsipnya yang dapat mewakili pemerintah di depan Pengadilan yaitu Jaksa atau ASN atau pejabat-pejabat yang diangkat atau ditunjuk oleh instansi-instansi pemerintah yang bersangkutan untuk mewakili institusinya baik dalam perkara Perdata maupun perkara Tata Usaha dan karena Kuasa Terbantah III mendapat kuasa langsung dari pimpinan Instansinya dengan demikian Terbantah III dapat mewakili Instansinya untuk berperkara di Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat kuasa khusus dari pihak Pembantah; Terbantah II dan Terbantah III telah memenuhi persyaratan karenanya kuasa hukum pihak Pembantah, Terbantah II dan Terbantah III, berhak untuk beracara di muka Pengadilan;

Menimbang, bahwa dalil-dalil permohonan Pembantah pokoknya

Halaman 40 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembantah mohon penangguhan terhadap permohonan eksekusi Nomor; 03/Pdt.Eks/2022/PA.Tte. dikarenakan Akta Jual Beli Nomor : 147/2013 tanggal 24 desember 2013 yang di buat oleh dan di hadapan Sri Handayani,SH selaku PPATS Terhadap SHM No. 00872/manga dua luas 86 M<sup>2</sup>, sebagaimana di uarikan dalam surat ukur nomor : 00022/Mangga dua/2013 tanggal 24 januari 2013, tercatat dan terdaftar a.n Sahrani,S.Si adalah Akta Palsu, tidak memiliki kekuatan hukum. dan Risalah Lelang Nomor : 115/79/2022 Tanggal 5 september 2022, Tidak memiliki kekuatan mengikat/Batal Demi Hukum karena semuanya di lahir dari sebuah perbuatan melawan hukum (pemalsuan); kemudian Penetapan nilai limit lelang dengan harga pasar (Market value) sebesar Rp 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah), sangat-sangat tidak wajar dan tidak sesuai dengan kondisi Harga pasar sebenarnya, pada lokasi objek penilaian;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Pembantah tersebut Terbantah I ,II, dan III, membarikan jawaban yang pokok menyatakan keseluruhan transaksi mulai dari proses penjaminan, jaminan harta untuk mendapatkan fasilitas kredit, penyitaan, pelelangan sampai berpidahnya objek jaminan ke Terbantah I semuanya dilakukan sesuai standar operasional berdasarkan peraturan perundang undang yang sah;

Menimbang, bahwa karena dalil bantahan Pembantah terutama dalil tentang adanya pemalsuan Akta jual beli nomor : 147/2013 tanggal 24 desember 2013, dan Risalah Lelang Nomor : 115/79/2022 Tanggal 5 september 2022, dan keberatan Penetapan nilai limit lelang dibantah oleh Terbantah II dan III, maka sesuai pasal 283 RBg, Pembantah berkewajiban untuk membukrikan adanya bantahan tersebut;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dan harus dibuktikan adalah sebagai berikut:

1. Apakah benar Akta jual beli nomor : 147/2013 tanggal 24 desember 2013, adalah palsu
2. Apakah proses lelang yang dilakukan Terbantah III, dengan Risalah Lelang Nomor : 115/79/2022 Tanggal 5 september 2022, sudah benar atau tidak;

Halaman 41 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Apakah harga limit yang ditawarkan dalam pelelangan objek sengketa tidak sesuai dengan harga pasar;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Pembantah telah mengajukan bukt tertulis berupa P1 dan P.2;

Menimbang, bahwa bukti P1 berupa Kartu tanda Penduduk, NIK : 8272051701780001, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Ternate, tanggal 19 Juli 2019, Bukti tersebut mengenai identitas dari Pembantah. tidak dibantah oleh Terbantah I ,II, III, dan IV , sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil, oleh karena itu bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan cukup, , sesuai Pasal 165 HIR/ Pasal 285 R.Bg *juncto* Pasal 1870 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa bukti P.2 , berupa Fotokopi atas Fotocopy Sertifikat Tanah Nomor 00872, tanggal 25 Januari 2013, bermaterai cukup dan dinazegelen, tanpa disertai dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan jika SHM tersebut semula mengtas namakan Heny Sutan Muda, kemudian pada tanggal 17 Januari 1978 berubah atas nama Sahrani,S.SI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 147/2013 tanggal 24-12-2013, selanjutnya SHM tersebut dibebani Hak tanggungan pada Bank Syariah Mandiri berdasarkan hak tanggungan Nomor.109/1014 yang pengesahan oleh Bank Syariah Mandiri pada tanggal 28-01-2014 no.509/2014, dan karena bukti tersebut diajukan tanpa asilinya maka dinilai sebagai bukti permulaan yang harus dikuatkan dengan bukti lainnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya Terbantah I.telah mengajukan bukti surat T.I.1, sampai dengan T.I.9;

Menimbang, bahwa bukti T.I. 5, berupa Fotokopi Risalah Lelang Nomor :115/79/2022 tanggal 05 september 2022 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KPKNL Ternate telah dicocokan dan sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan dinazegelen, merupakan akta otentik, isi bukti tersebut menjelaskan tentang pemenang lelang dan sebagai bukti kepentingan balik nama atas obejek pelelangan;

Halaman 42 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T.I. 6, berupa Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor :115/79/2022 tanggal 05 september 2022 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara KPKNL Ternate telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan dinazegelen, merupakan akta otentik, isi bukti tersebut menjelaskan tentang pemenang lelang dan sebagai bukti kepentingan balik nama atas objek pelelangan;

Menimbang, bahwa bukti T.I. 7, berupa Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak, Milik Nomor : 00287 tanggal 26 Maret 2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendapatan Daerah Kota Ternate telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan dinazegelen, merupakan akta otentik, isi bukti tersebut menjelaskan jika SHM tersebut semula mengatas namakan Heny Sutan Muda, kemudian pada tanggal 17 Januari 1978 berubah atas nama Sahrani,S.SI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 147/2013 tanggal 24-12-2013, selanjutnya SHM tersebut dibebani Hak tanggungan pada Bank Syariah Mandiri berdasarkan hak tanggungan Nomor.109/1014 yang pengesahan oleh Bank Syariah Mandiri pada tanggal 28-01-2014 no.509/2014, dan terakhir berdasarkan surat keputusan lelang nomor 115/79/2022 tanggal 04-10-2022 SHM tersebut tlah berubah nama menjadi milik dari Elly Wisna. (Terbantah I), Bukti tersebut merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan cukup oleh karena itu bukti tersebut dapat diterima sebagai bukti yang sah;

Menimbang, bahwa Bukti Terbantah I tersebut tidak dibantah oleh Pembantah, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil, oleh karena itu bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan cukup, sesuai Pasal 165 HIR/ Pasal 285 R.Bg *juncto* Pasal 1870 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya Terbantah II.telah mengajukan bukti surat T.II.1, sampai dengan T.II.11;

Menimbang, bahwa bukti T.II. 1, berupa Surat Akta Akad Almurabahah Nomor : 20 (duapuluh) tanggal 24 Desember 2013 dari Kantor Notaris Hairul

Halaman 43 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte

#### 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

Sinden, S.H berdasarkan SK Menteri Hukum dan Ham RI no. C184 HT.03-01-Thn.2004, 14 Juni 2004 bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, bukti tersebut menjelaskan tentang adanya akad jual beli antara PT. Bank Syariah Mandiri dengan Tuan Sahrani dan Ny.Sandra Adris, dimana bnk akan membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan akan menjual kembali kenasabah sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati. Bukti tersebut merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan cukup oleh karena itu bukti tersebut dapat diterima sebagai bukti yang sah;

Menimbang, bahwa bukti T.II.2, Surat Akta Akad Pembiayaan Al-Musywarakah Nomor : 21 (duapuluh satu) tanggal 24 Desember 2013 dari Kantor Notaris Hairul Sinden, S.H berdasarkan SK Menteri Hukum dan Ham RI no. C184 HT.03-01-Thn.2004, 14 Juni 2004 bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang telah dicocokkan dengan aslinya, bukti surat tersebut menjelaskan tentang adanya akad kerja sama patungan antara PT. Bank Syariah Mandiri sebagai pemilik modal (Shahibul Maal) dengan Tuan Sahrani dan Ny.Sandra Adris sebagai Nasabah, untuk membiayai usaha nasabah tersebut dengan cara bagi hasil sesuai kesepakatan antara nasabah dengan Bank. Bukti tersebut merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan cukup oleh karena itu bukti tersebut dapat diterima sebagai bukti yang sah;

Menimbang, bahwa bukti T.II.4, Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor : 14/2014 tanggal 24 Januari 2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan dinazegelen, Bukti tersebut merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan cukup oleh karena itu bukti tersebut dapat diterima sebagai bukti yang sah;

Menimbang, bahwa bukti T.II.5. berupa Fotokopi Sertifikat Tanah Sak Tanggungan No.109/2014 an. PT. Bank Syariah Mandiri, Tbk, bukti tersebut

Halaman 44 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte

#### 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

bermeterai cukup dan dinazegelen, yang yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup dan dinazegelen, bukti tersebut menjelaskan bahwa SHM No.872 /Mangga Dua telah dijadikan jaminan pelunasan hutang pada PT.Bank Syariah Mandiri, sebesar 2.125.000.000. (dua milyar seratus dua puluh lima juta rupiah), Bukti tersebut merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan cukup oleh karena itu bukti tersebut dapat diterima sebagai bukti yang sah;

Menimbang, bahwa bukti T.II.6, T.II.7, T.II.8 berupa Fotokopi Surat Peringatan I, II dan III An, Sahrani, S. Si. yang diterbitkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, bukti tersebut menjelaskan akan adanya tunggakan hutang dari Sahrani, Si yang belum dibayar kepada Bank Syariah Indonesia (BSI) sebesar 2.541.710.890.55 (dua milyar lima ratus empat puluh satu juta tujuh ratus sepuluh ribu delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah) Bukti tersebut merupakan petunjuk yang mempunyai kekuatan pembuktian bebas dan yang dikuatkan dengan bukti lain;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya Terbantah III.telah mengajukan bukti surat T.III.1, sampai dengan T.III.11;

Menimbang, bahwa bukti T.III.4. berupa Fotokopi Surat Nomor 02/990-3/ACR MANADO tanggal 22 Juli 2022 perihal Penetapan barang yang akan dilelang, nilai limit dan uang jaminan, bukti tersebut bermeterai cukup dan dinazegelen, yang telah dicocokkan dengan aslinya bukti tersebut merupakan surat biasa sebagai petunjuk dimana kekuatan pembuktian bernilai bukti jika dikuatkan dengan bukti lainnya yang terkait;

Menimbang, bahwa bukti bukti lain yang terkait dari Terbantah I.II dan III, oleh majelis hakim dinyatakan secara mundis telah dipertimbangkan pada alat bukti yang sama yang diajukan oleh salah satu Terbantah;

Menimbang, bahwa surat surat bukti yang diajukan oleh Terbantah I ,II dan III, tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil, oleh karena itu bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan cukup, sesuai Pasal 165 HIR/ Pasal 285 R.Bg *juncto* Pasal 1870 KUH Perdata;

Halaman 45 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte

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



Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti dari Pembantah dan Terbantah I, II, dan III, terbukti fakta-fakta sebagai berikut:

1. Bahwa Akta jual beli nomor : 147/2013 tanggal 24 desember 2013, adalah sah halmana terbukti atas dasar akta tersebut terjadilah proses balik nama atas SHM Nomor : 00287 tanggal 26 Maret 2013 dari Heny Sutan Muda, berubah menjadi atas nama Sahrani, S.Si (pembantah) selanjutnya SHM tersebut dibebani Hak tanggungan pada Bank Syariah Mandiri berdasarkan hak tanggungan Nomor.109/1014 yang pengesahan oleh Bank Syariah Mandiri pada tanggal 28-01-2014 no.509/2014, dan terakhir berdasarkan surat risalah lelang nomor 115/79/2022 tanggal 04-10-2022 SHM tersebut telah berubah nama menjadi milik dari Elly Wisna. (Terbantah I), semua proses tersebut dilakukan dan diterima oleh lembaga Negara yang kompeten yang sumber uatamanya adalah Akta jual beli nomor : 147/2013 tanggal 24 desember 2013;
2. Bahwa proses lelang yang dilakukan Terbantah III, dengan Risalah Lelang Nomor : 115/79/2022 Tanggal 5 september 2022, sudah benar dan sebuai dengan sesuai Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PM K.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa harga limit yang ditawarkan dalam pelelangan objek sengketa sudah sesuai dengan harga pasar Surat Nomor 02/990-3/ACR MANADO tanggal 22 Juli 2022 perihal Penetapan barang yang akan dilelang, nilai limit dan uang jaminan;

Menimbang, bahwa majelis hakim akan mempertimbangkan fakta yang terkait dengan bukti Pembantah dimana Pembantah mengajukan bukti utama berupa Fotokopi atas Fotocopy Sertifikat Tanah Nomor 00872, tanggal 25 Januari 2013, tanpa disertai dengan aslinya, menurut majelis Hakim dengan menukil pendapat pakar hukum Sudikno Mertokusumo, dan M. Yahya Harahap, dalam bukunya (*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*) menyatakan jika dibandingkan dengan salinan, fotokopi hampir tidak ada bedanya. namun,

Halaman 46 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum pembuktian memberikan penilaian dan penghargaan kepada salinan jauh lebih tinggi daripada fotokopi, yang dapat dilihat dalam Pasal 1889 KUHPdata dan Pasal 302 Rbg. Sedangkan pada fotokopi, belum ada ketentuan yang mengakomodasi penilaiannya. pada umumnya, keabsahan identiknya fotokopi dengan aslinya diakui apabila para pihak dapat menunjukkan surat aslinya. selain itu pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/ Sip/1974, mengemukakan penerimaan fotokopi sebagai alat bukti jika disertai "keterangan atau dengan cara apapun secara sah ternyata bahwa fotokopi-fotokopi tersebut sesuai dengan aslinya".kemudian dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17/9/1998 juga menetapkan hal yang sama, bahwa fotokopi surat sebagai "alat bukti surat" yang tidak disertai atau dicocokkan dengan aslinya atau tanpa didukung oleh keterangan saksi dan/atau alat bukti lainnya, maka bukan termasuk alat bukti yang sah. Dak karena Pembantah tidak mengajukan bukti lain untuk menguatkan alat bukti tersebut maka Majelis Hakim berpendapt Pembantah tidak mampu untuk membuktikan dalil bantahannya termasuk juga bukti yang terkait dal;il pembantah yang menyatakan adanya pemalsuan Akta jual beli nomor : 147/2013 tanggal 24 desember 2013, proses lelang yang dilakukan Terbantah III, dengan Risalah Lelang Nomor : 115/79/2022 Tanggal 5 september 2022, tidak benar dan harga limit yang ditawarkan dalam pelelangan objek sengketa tidak sesuai dengan harga pasar; semuanya tidak dapat dibuktikan oleh Pembantah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan Dalil dalil Bantahan Pembantah tidak terbukti oleh karenanya Bantahan terhadap permohonan eksekusi Nomor; 03/Pdt.Eks/2022/PA.Tte.harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya bantahan Pembantah maka permohonan pembantah mengenai keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding.menjadi tidak relefan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 192 ayat (1) R. Bg., bahwa pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara, maka sudah sepatutnya

Halaman 47 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte

### 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

Pembantah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini;

Mengingat, semua pasal dalam peraturan perundang-undangan dan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### I. DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Pembantah untuk seluruhnya

### II. DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Terbantah II dan III, untuk seluruhnya.

### III. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
2. Menolak Bantahan Pembantah untuk seluruhnya.
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.510.000,00 (dua juta seratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada Rabu tanggal 15 Pebruari 2023 Masehi, bertepatan dengan tanggal Rajab 144 Hijriah, oleh kami Ismail Warnangan, S.H.,M.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. H Marsono, M.H dan Miradiana, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh Aulia BR Mangunsong, S.H sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Pembantah/kuasanya dan Terbantah I ,II, dan III,/kuasanya tanpa hadirnya Terbantah IV;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Drs. H Marsono, M.H

Ismail Warnangan, S.H.,M.H.

Hakim Anggota,

Halaman 48 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte



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

Miradiana, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Aulia BR Mangunsong, S.H

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp80.000,00
2. Proses	Rp100.000,00
3. Panggilan	Rp1.990.000,00
4. Redaksi	Rp5.000,00
5. Meterai	Rp6.000,00
<b>Jumlah</b>	<b>Rp2.181.000,00</b>
( dua juta seratus delapan puluh satu ribu rupiah )	

Halaman 49 dari 49 putusan Nomor 703/Pdt.G/2022/PA.Tte

**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)