



PUTUSAN

Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Mahkamah Syar'iyah Jantho yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang majelis hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

Dra. suraiya, tempat dan tanggal lahir lhokseumawe, 20 Januari 1963, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, pendidikan S1, tempat kediaman di gampong simpang empat, Gampong Simpang Empat, Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Khalied Affandi, S.H.**, advokat/penasehat hukum pada Kantor "**Khalied Affandi & Partners**" yang beralamat di Jalan Lampoh Bungong Nomor 21 Gampong Punge Ujong, Kecamatan Meuraxa, Kota Banda Aceh, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Juli 2023, dan telah terdaftar pada Kepaniteraan Mahkamah Syar'iyah Jantho Nomor W1-A10/213/SK/07/2023 tanggal 25 Juli 2023, sebagai **Penggugat**;
melawan

Bank Syariah Indonesia cabang lhokseumawe, beralamat di jalan merdeka no 72 kota lhokeumawe, Gampong Simpang Empat, Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, Aceh, dalam hal ini untuk menghadap di persidangan memberikan kuasa kepada **Muyassar, dkk**, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 03/451-KUA/RO I tanggal 14 Maret 2023, yang telah terdaftar pada Kepaniteraan Mahkamah Syar'iyah Jantho

Halaman 1 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



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

Nomor W1-A10/106/SK/03/2023 tanggal 28
Maret 2023, sebagai **Tergugat I**;

Kantor KPKNL Banda Aceh, Berkeudukan di Gampong Ateuk
Pahlawan, Kecamatan Baiturrahman, Kota
Banda Aceh, Provinsi Aceh, dalam hal ini untuk
menghadap di persidangan memberikan kuasa
kepada **Istina Setya Lestasi, dkk**, berdasarkan
surat kuasa khusus Nomor SKU-
213/MK.6/KN.7/2023 tanggal 24 Maret 2023,
yang telah terdaftar pada Kepaniteraan
Mahkamah Syar'iyah Jantho Nomor W1-
A10/123/SK/05/2023 tanggal 2 Mei 2023,
sebagai **Tergugat II**;

Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kabupaten Aceh Besar,
Berkeudukan di jalan T. Bakhtiar T.P Polem
Kota Jantho, Kab. Aceh Besar, dalam hal ini
untuk menghadap di persidangan memberikan
tugas kepada **Intan Diah Pratiwi, dkk**,
berdasarkan surat tugas Nomor 50/ST/11.06-
600/III/2023 tanggal 27 Maret 2023, sebagai
Turut Tergugat;

Mahkamah Syar'iyah tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat,
serta para saksi di muka sidang;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 06 Maret 2023
telah mengajukan permohonan Ekonomi Syariah, yang telah terdaftar di
Kepaniteraan Mahkamah Syar'iyah, dengan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth,
tanggal 10 Maret 2023, dengan dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ada mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan pada
Tergugat I dengan objek sebidang tanah seluas 367 m2, berikut bangunan

Halaman 2 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah diatasnya dengan SHM No : 459 a/n : Dra. Suraiya, yang terletak di desa Tanjung Kecamatan Ingin jaya Kab. Aceh Besar, Provinsi Aceh;

2. Bahwa permohonan pengajuan fasilitas tersebut disepakati dengan fasilitas Pembiayaan AL-Murabahah sebagaimana persetujuan pembiayaan No. 15/536-3/402/SP3 tanggal 29 April 2013 dan sebagaimana akad pembiayaan Nomor : 97 yang dibuat dihadapan Nurdhani, Sarjana Hukum yang merupakan Notaris di Banda Aceh;
3. Bahwa dalam perjanjian pembiayaan sebagaimana dimaksud telah disepakati bahwa tergugat I memberikan pembiayaan sebesar Rp. 400.000.000.- (empat ratus juta rupiah) dan dengan ketentuan sbb:

Harga pokok	: Rp. 550.000.000,00
Marjin	: Rp. 288.660.552,33
Harga jual	: Rp. 838.660.552,33
Angsuran pendahuluan	: Rp. 150.000.000,00
4. Bahwa dalam perjanjian pembiayaan sebagaimana dimaksud telah disepakati bahwa seluruh utang penggugat kepada tergugat I akan dibayarkan dengan cara dicicil selama 120 bulan dengan cara mengangsur tiap bulan Rp. 5.738.837.94;
5. Bahwa dalam perjalanan pembiayaan sebagaimana dimaksud Karena pengaruh Covid 19 penggugat tidak dapat lagi menyetorkan cicilan bulanan sehingga terhutang kepada tergugat I;
6. Bahwa setelah dalam keadaan tidak lagi mencicil kepada tergugat I diketahui berdasarkan surat- surat dari tergugat I bahwa penggugat masih memiliki sisa pokok hutang sejumlah Rp. 214.366.825,49.-, margin/BH Wo Rp. 55.787.370,07 dan penalty wo 7.091.413,88;
7. Bahwa apabila dilihat dari sisa pokok utang penggugat seharusnya dalam hitungan awam tergugat sudah mengantongi laba sekitar 70 an juta sebagai kompensasi dalam pengadaan fasilitas pembiayaan dengan sekema murabahah yang diberikan oleh tergugat I;
8. Bahwa tergugat I yang dalam keadaan sudah untung tidak pernah menghargai itikad baik dari penggugat untuk melunasi sisa tunggakan yang tinggal sedikit bahkan dalam beberapa pertemuan penggugat sudah

Halaman 3 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menawarkan beberapa asset penggugat yang nilainya berkali-kali lipat dari sisa tunggakan agar dijadikan solusi untuk menyelesaikan permasalahan dimaksud;

9. Bahwa dalam keadaan tanpa jawaban ternyata tergugat I telah memproses lelang objek hak tanggungan kepada tergugat II tanpa pernah memperingati penggugat terlebih dahulu secara sah dan patut berdasarkan aturan yang berlaku;
10. Bahwa dalam keadaan bingung penggugat mendapatkan/menerima surat perihal pemberitahuan pemenang lelang dan permohonan pengosongan objek hak tanggungan oleh tergugat I;
11. Bahwa setelah mencari informasi bahwa tergugat I melalui Tergugat II ternyata sudah melelang objek Hak tanggungan dengan limit lelang Rp. 650.400.000 dan harga laku lelang senilai Rp. 712.773.700;
12. Bahwa penggugat sangat keberatan dengan proses lelang yang dilakukan tergugat I dan tergugat II selain banyak prosudur yang tidak dijalankan harga laku lelang objek hak tanggungan sangatlah murah dan sangat-sangat merugikan penggugat;
13. Bahwa perbuatan tergugat I dan Tergugat II melakukan proses lelang sebagaimana tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan penggugat yang dilakukan dengan cara-cara melawan hukum haruslah dianggap tidak sah menurut Hukum;
14. Bahwa oleh karena perbuatan tergugat I dan II dilakukan dengan secara melawan Hukum dan sangat merugikan penggugat secara materil dan immaterial maka sudah sepantasnyalah serangkaian proses lelang terhadap objek hak tanggungan dengan sertifikat No 459 a.n Dra. Suraiya yang terletak di desa tanjung, kecamatan ingin jaya, Aceh besar haruslah dinyatakan batal demi hukum;
15. Oleh karena serangkaian proses lelang terhadap objek hak tanggungan dilakukan dengan cara yang melawan hukum sudah sepantasnya turut tergugat I untuk tidak memproses balik nama sertifikat No 459 a.n Dra. Suraiya kepada calon/pemenang lelang setidaknya sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Halaman 4 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, Penggugat memohon kepada Mahkamah Syar'iyah Jantho, agar menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat Untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan batal demi Hukum serangkaian proses lelang terhadap objek hak tanggungan;
4. Menyatakan Bahwa objek tanggungan Tanah seluas 367 dengan sertifikat No 459 a.n Dra Suraiya adalah sah masih milik Penggugat;
5. Menghukum turut tergugat I untuk tidak memproses balik nama objek hak tanggungan sampai perkara berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat I,II, serta Turut Tergugat I Agar mentaati Putusan ini;
7. Bila majelis Hakim Berpendapat lain, Mohon Putusan Seadil-adilnya ex aequo et bono);

Bahwa pada hari-hari sidang yang telah ditetapkan untuk memeriksa perkara ini para pihak yang berperkara telah sama-sama dipanggil secara resmi dan patut, terhadap panggilan tersebut Peggugat dengan diwakili kuasa hukumnya hadir menghadap di persidangan, demikian pula Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat masing-masing dengan diwakili kuasanya hadir menghadap di persidangan;

Bahwa majelis hakim pada setiap proses persidangan telah berupaya mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara agar berdamai dan atau bermusyawarah untuk mufakat tetapi ternyata upaya perdamaian tersebut tidak tercapai;

Bahwa para pihak telah menempuh proses mediasi dengan mediator Hakim Wafa', S.HI., M.H sebagaimana laporan mediator tanggal 23 Mei 2023, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat gugatan Penggugat yang maksud dan tujuannya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, **Tergugat I** telah menyampaikan jawaban sekaligus eksepsi secara tertulis yang isi selengkapnya sebagai berikut:

Halaman 5 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



A. DALAM EKSEPSI

Bahwa **TERGUGAT I** menolak semua dalil - dalil gugatan yang diajukan oleh **PENGUGAT**, kecuali apabila **TERGUGAT I** mengakuinya secara tegas.

GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh **PENGUGAT** adalah cacat formil sebab gugatan tersebut kurang pihak (plurium litis consortium). Adapun alasan **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa **PENGUGAT** telah wanprestasi terhadap **TERGUGAT I** atas Akad Pembiaahan Al Murabahah No.97, tanggal 29 April 2013 yang dibuat dan dihadapan Nurdhani, S.H., Notaris di Banda Aceh (selanjutnya disebut sebagai "**AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH NO.97**").
- b. Bahwa wanprestasi yang dilakukan oleh **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT I** dikarenakan **PENGUGAT** tidak membayar kewajibannya kepada **TERGUGAT I** tepat pada waktunya dan atas wanprestasi tersebut **TERGUGAT I** telah memberikan surat Peringatan kepada **PENGUGAT** sebagai berikut:
 - (i) Surat No.02/011-1/ACR RO1 – ACR Lhokseumawe, tanggal 21 Februari 2022, Perihal: Surat Peringatan I (Pertama);
 - (ii) Surat No.02/514-3/ACR RO1 – ACR Lhokseumawe, tanggal 11 April 2022, Perihal: Surat Peringatan II (Kedua); dan
 - (iii) Surat No.02/1082-3/ACR RO1 – ACR Lhokseumawe, tanggal 21 Juni 2022, Perihal: Surat Peringatan III (Tiga)
- c. Bahwa setelah diberikan Surat Peringatan sebanyak 3x (tiga kali), **PENGUGAT** tetap tidak membayar kewajibannya kepada **TERGUGAT I** sehingga **PENGUGAT dinyatakan telah cidera janji atau wanprestasi kepada TERGUGAT I berdasarkan AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH NO.97**. Oleh karena itu, **TERGUGAT I** melakukan lelang atas jaminan yang diserahkan **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT I** berupa Sertifikat Hak Milik

Halaman 6 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



(SHM) No.459, Kecamatan Ingin Jaya, Kelurahan Tanjong, Provinsi Aceh Besar, seluas 367 m² (selanjutnya disebut sebagai “**SHM NO.459**”) melalui KPKNL Banda Aceh (*in casu* TERGUGAT II).

- d. Bahwa pada saat lelang dilakukan di kantor KPKNL Banda Aceh (*in casu* TERGUGAT II) **SHM No.459** telah laku terjual dan pembeli bernama Donnie Satria dengan harga sebesar **Rp712.773.700,-** sebagaimana yang disebutkan dalam Salinan Risalah Lelang No.41/01/2023, tanggal 16 Februari 2023 (selanjutnya disebut sebagai “**SALINAN RISALAH LELANG**”).
- e. Bahwa untuk melengkapi gugatan a quo dan membuat jelas perkara gugatan, seharusnya PENGUGAT menarik pembeli baru yaitu **Donnie Satria sebagai pihak dalam perkara ini**, namun PENGUGAT tidak melakukannya.
- f. Oleh karena itu, sudah sangat jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT adalah gugatan kurang pihak (*plurium litis consorsium*) dan memenuhi unsur cacat formil.
2. Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, membuktikan bahwa gugatan PENGUGAT kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan oleh karena itu gugatan PENGUGAT tidak memenuhi syarat formil (cacat formil) sehingga **TERGUGAT I** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa gugatan perkara perdata a quo agar menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **TERGUGAT I** menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan PENGUGAT, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya oleh **TERGUGAT I**, serta terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon kembali dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam **Jawaban** ini.
2. Bahwa perlu kami jelaskan terlebih dahulu, yang menjadi latar belakang hubungan hukum antara PENGUGAT dengan **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut:

Halaman 7 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



- a. PENGGUGAT merupakan nasabah **TERGUGAT I** dimana **TERGUGAT I** memberikan fasilitas pembiayaan atas permohonan dari PENGGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam Surat No.15/536-3/402/Sp3, tanggal 29 April 2013, perihal: Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan An Dra. Suraiya (selanjutnya disebut sebagai "**SP3 NO.536**") *juncto* **AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH NO.97**.
- b. Bahwa fasilitas pembiayaan dimaksud, telah dicairkan dan diterima dengan baik oleh PENGGUGAT. Dengan demikian hal tersebut membuktikan bahwa PENGGUGAT memiliki kewajiban melakukan pembayaran kewajiban pokok, angsuran maupun biaya – biaya lainnya kepada **TERGUGAT I**.
- c. Bahwa PENGGUGAT telah menyetujui jadwal pembayaran dan pembayaran angsuran kepada **TERGUGAT I** sesuai dengan Surat Sanggup tanggal 30 April 2013 dimana PENGGUGAT sepakat akan membayar setiap bulannya kepada **TERGUGAT I** sebesar **Rp 5.738.837,94 dimulai pada tanggal 1 Juni 2013 s/d 1 Mei 2018** (selanjutnya disebut sebagai "**SURAT SANGGUP**"). Dengan demikian, PENGGUGAT wajib melakukan pembayaran dengan jadwal angsuran dan jumlah angsuran setiap bulannya sesuai dengan yang disepakati dalam **SURAT SANGGUP**.
- d. Bahwa sebagai Jaminan atas pemberian fasilitas pembiayaan sebagaimana yang telah disebutkan pada butir 2.a di atas, PENGGUGAT menyerahkan jaminan kepada **TERGUGAT I** berupa **SHM NO.459**.
- e. Terhadap **SHM NO.459** tersebut telah dilakukan pengikatan secara yuridis sempurna sebagaimana yang tercantum dalam:
 - (i) Akta Pemberian Hak Tanggungan No.537/2013, tanggal 30 Oktober 2013 yang dibuat dan dihadapan Alfina, S.H., Notaris di Kabupaten Aceh Besar (selanjutnya disebut sebagai "**APHT NO.537/2013**"; dan



- (ii) Sertipikat Hak Tanggungan No.1776/2013 dengan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jantho (selanjutnya disebut sebagai "**SHT NO. 1776/2013**").
- f. Bahwa sesuai dengan catatan administrasi **TERGUGAT I** bahwa sisa kewajiban yang harus dibayarkan oleh **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT I** adalah total sebesar **277.245.609,44,-** dengan perincian sebagai berikut :
- (i) Tunggakan pokok sebesar Rp 214.366.825,49,-
- (ii) Tunggakan margin sebesar Rp 55.787.370,07,-
- (iii) Penalty sebesar Rp 7.091.413,88
- g. Bahwa **PENGUGAT** telah lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada **TERGUGAT I** yang mengakibatkan **PENGUGAT** wanprestasi atau cidera janji terhadap **TERGUGAT I** sesuai dengan kesepakatan sebagaimana telah diatur dalam **SP3 NO.536 juncto AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH NO.97**. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya surat peringatan kepada **PENGUGAT** yang telah disampaikan oleh **TERGUGAT I** yang bertujuan agar **PENGUGAT** segera melakukan pembayaran kewajibannya yang tertunggak kepada **TERGUGAT I**. Adapun surat peringatan yang disampaikan oleh **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut:
- (i) Surat No.02/011-1/RCR RO1 – ACR Lhokseumawe, tanggal 21 Februari 2022, Perihal: Surat Peringatan I (Pertama);
- (ii) Surat No.02/514-3/RCR RO1 – ACR Lhokseumawe, tanggal 11 April 2022, Perihal: Surat Peringatan II (Kedua);
- (iii) Surat No.02/1082-3/RCR RO1 – ACR Lhokseumawe, tanggal 21 Juni 2022, Perihal: Surat Peringatan III (Tiga); dan
- (iv) Surat No.02/1254-3/RCR RO1 – ACR Lhokseumawe, tanggal 15 Juli 2022, Perihal: Surat Pemberitahuan Terakhir Penyelesaian Pembiayaan.
- (selanjutnya butir (i) s/d (iv) disebut sebagai "**SURAT PERINGATAN**").

Halaman 9 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



- h. Bahwa dengan telah wanprestasinya **PENGUGAT** maka **TERGUGAT I** sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama atas **SHM NO.459** maka berdasarkan Pasal 8 jo Pasal 9 Akad Pembiayaan Al Murabahah NO.97, Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan No.537/2013 tanggal 30 Oktober 2013 dan Pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("**UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN**") dapat mengeksekusi/ menjual melalui lelang atas jaminan (*in casu* **SHM NO.459**) yang telah diikat secara yuridis sempurna dengan Hak Tanggungan.
- i. Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, **TERGUGAT I** telah mengajukan surat permohonan untuk dilakukan lelang atas asset **PENGUGAT** yang dijaminan kepada **TERGUGAT I** segebagaimana yang tercantum dalam Surat No.02/2713-3/RCR RO1 – ACR Lhokseumawe, tanggal 27 Desember 2022, Perihal: Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Perngantar SKPT (selanjutnya disebut sebagai "**SURAT PERMOHONAN LELANG**").
- j. Bahwa atas **SURAT PERMOHONAN LELANG** tersebut di atas, **TERGUGAT II** menetapkan jadwal lelang atas objek lelang (*in casu* **SHM NO.459**) yaitu pada tanggal **16 Februari 2023** sebagaimana yang tercantum dalam Surat No.S-19/KNL.0101/2023, tanggal 13 Januari 2023, Perihal: Penetapan Jadwal Lelang (selanjutnya disebut sebagai "**PENETAPAN JADWAL LELANG**").
- k. Bahwa **TERGUGAT I** telah memberitahukan jadwal pelaksanaan lelang atas **SHM NO.459** kepada **PENGUGAT** selaku nasabah sebagaimana yang tercantum dalam Surat No.03/0550-3, RCR RO1 – ACR Lhokseumawe, tanggal 16 Januari 2023, Perihal: Pemberitahuan Lelang Dan Pengosongan Objek Jaminan

Halaman 10 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



(selanjutnya disebut sebagai "**SURAT PEMBERITAHUAN LELANG**").

- I. Bahwa lelang atas objek lelang (*in casu* atas **SHM NO.459**) dilaksanakan pada hari **Kamis, tanggal 16 Februari 2023** bertempat di KPKNL Banda Aceh (*in casu* TERGUGAT II) dan terhadap lelang tersebut telah disahkan 1 (satu) penawar tertinggi sebagai Pembeli yaitu Sdr. Donnie Satria dengan harga lelang sebesar Rp712.773.700,- dimana harga lelang tersebut melampaui **Nilai Limit** yang ditetapkan yaitu **Rp650.400.000,-**.
- m. Bahwa peristiwa lelang sebagaimana penjelasan butir (k) di atas tercantum dalam **SALINAN RISALAH LELANG**.
3. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil PENGUGAT dalam Gugatan pada butir 9 yang pada intinya menyatakan bahwa **TERGUGAT I** telah memproses lelang objek Hak Tanggungan kepada TERGUGAT II tanpa pernah memperingati PENGUGAT terlebih dahulu secara sah dan patut berdasarkan aturan yang berlaku. Adapun alasan **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil tersebut adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa dalil yang disampaikan oleh PENGUGAT adalah dalil yang tidak benar dan sangat mengada-ada, sebab **TERGUGAT I** telah menyampaikan surat – surat peringatan kepada PENGUGAT, karena PENGUGAT tidak dapat membayar kewajibannya kepada **TERGUGAT I secara** tepat pada waktunya sebagaimana telah diatur dalam **AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH NO.97 dan SURAT SANGGUP**.
 - b. Bahwa **SURAT PERINGATAN** yang disampaikan oleh **TERGUGAT I** kepada PENGUGAT telah diterima dengan baik oleh PENGUGAT selaku nasabah, oleh karena itu hal ini membuktikan bahwa PENGUGAT telah cidera janji kepada TERGUGAT I.

Halaman 11 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



- c. Bahwa **TERGUGAT I** telah memberitahu PENGUGAT mengenai jadwal lelang atas **SHM No.459** yang dijadwalkan pada tanggal 16 Februari 2023 sebagaimana yang tercantum dalam **SURAT PEMBERITAHUAN LELANG**.
- d. Bahwa **SURAT PEMBERITAHUAN LELANG** yang disampaikan oleh **TERGUGAT I** kepada PENGUGAT telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu **Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** pada bagian **Lampiran huruf B.1.b.5).b).(1)** yang berbunyi sebagai berikut:
"b) dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari:
(1) Salinan/fotokopi surat Pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh Kreditor"
- e. Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, **TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGUGAT dalam Gugatan a quo** yang menyatakan **TERGUGAT I** telah memproses lelang objek Hak Tanggungan kepada TERGUGAT II tanpa pernah memperingati PENGUGAT terlebih dahulu secara sah dan patut berdasarkan aturan yang berlaku. Oleh karena itu, **TERGUGAT I** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menolak seluruh dalil-dalil PENGUGAT dalam Gugatan *a quo* baik itu dalam posita dan petitum.
4. Bahwa **TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGUGAT dalam Gugatan pada butir 12 dan 13** yang pada intinya menyatakan bahwa lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II banyak prosedur yang tidak dijalankan dan harga lelang sangat murah sehingga merugikan PENGUGAT serta proses lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah perbuatan melawan hukum. Adapun alasan **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil tersebut adalah sebagai berikut:

Halaman 12 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



- a. Bahwa dalil yang disampaikan oleh PENGUGAT adalah dalil yang tidak benar dan sangat mengada-ada, sebab lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah sesuai dengan **Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.
- b. Bahwa PENGUGAT tidak memahami makna Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai **"UU HAK TANGGUNGAN"**) yang berbunyi sebagai berikut:
- "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"***.
- c. Berdasarkan **Pasal 20 UU HAK TANGGUNGAN** disebutkan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan 3 (tiga) cara yaitu sebagai berikut:
- (i) Eksekusi berdasarkan **Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN** (melalui pelelangan umum);
 - (ii) Eksekusi berdasarkan **Pasal 20 ayat (1) huruf b UU HAK TANGGUNGAN** (titel eksekutorial);
 - (iii) Eksekusi berdasarkan **Pasal 20 ayat (2) UU HAK TANGGUNGAN**.
- d. Bahwa eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan **Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN** adalah hak preferen yang diberikan undang – undang kepada TERGUGAT I untuk menjual terhadap jaminan berupa tanah dan bangunan sesuai **SHM NO.459** yang telah diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitor cidera janji (*in casu SHM NO.459*).

Halaman 13 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



e. Dengan demikian Undang-Undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun. Oleh karena itu pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN tidak harus melalui Pengadilan Negeri / Pengadilan Agama terlebih dahulu.

f. Bahwa alasan **TERGUGAT I** tetap melakukan lelang terhadap jaminan yang diserahkan oleh **PENGGUGAT** **dikarenakan PENGGUGAT** telah cidera janji / wanprestasi terhadap ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama yaitu tidak membayar kewajibannya tepat pada waktunya sebagaimana yang tercatum dalam **Pasal 8 AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH NO.97** yang berbunyi sebagai berikut:

"...,Bank berhak menagih untuk menuntut/menagih pembayaran dari Nasabah atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah utang Nasabah kepada Bank berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

1. Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran / pelunasan tepat pada waktunya yang diperpanjang sesuai dengan tanggal jatuh tempo Surat Sanggup Membayar yang telah diserahkan Nasabah kepada Bank".

g. Bahwa setelah diberikan **SURAT PERINGATAN** oleh **TERGUGAT I**, **PENGGUGAT** tetap tidak memenuhi kewajibannya **kepada TERGUGAT I** dalam hal pembayaran. Sebelum lelang dilaksanakan pada tanggal 16 Februari 2023, **PENGGUGAT** masih belum melunasi kewajibannya kepada **TERGUGAT I** dan per tanggal 21 Juni 2022 sisa kewajiban

Halaman 14 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



PENGUGAT adalah sebesar **Rp 277.245.609,44,-** dengan perincian sebagai berikut:

- (i) Tunggalan pokok sebesar Rp 214.366.825,49,-
- (ii) Tunggalan margin sebesar Rp 55.787.370,07,-
- (iii) Penalty sebesar Rp 7.091.413,88

h. Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka apa yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT I** dengan melakukan lelang eksekusi atas agunan berupa SHM NO.459 melalui **TERGUGAT II** bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh **PENGUGAT** dalam gugatan *a quo*. Oleh karena itu, **TERGUGAT I** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menolak seluruh dalil **PENGUGAT** dalam Gugatan *a quo*.

i. Bahwa setelah proses pelelangan yang dilakukan oleh **TERGUGAT III** bahwa jaminan milik **PENGUGAT** terjual dengan harga sebesar **Rp712.773.700,-** sesuai dengan **RISALAH LELANG**.

j. Bahwa pelaksanaan lelang jaminan **PENGUGAT** tidak terbukti melawan hukum karena hal tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

k. Bahwa berkaitan dengan fakta hukum di atas, dalil **PENGUGAT** yang menyatakan harga lelang merugikan **PENGUGAT** adalah dalil yang tidak berdasar dan sangat mengada-ada.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati **TERGUGAT I** mohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara perdata No.143/Pdt.G/2023/Ms.Jth, tanggal 10 Maret 2023 pada Mahkamah Syariah Jantho untuk memutus perkara tersebut dengan amar putusan sebagai berikut:

Halaman 15 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dari TERGUGAT I;
2. Menyatakan Gugatan dari PENGGUGAT tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan dari PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Membebankan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada PENGGUGAT;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut, **Tergugat II** telah menyampaikan **jawaban** sekaligus **eksepsi** secara tertulis yang isi selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi *Standi Non Judicio*
 - 2.1 Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Aceh cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh. Oleh karena itu Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya;
 - 2.2 Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II diatas, terbukti gugatan Penggugat langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh tanpa mengaitkan instansi atasannya secara hierarki adalah keliru dan tidak berdasar. Dengan demikian jelas bahwa hal ini akan berakibat bahwa

Halaman 16 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



terhadap gugatan *a quo* menjadi tidak sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya/ N.O. (***Niet Ontvankelijk Verklaard***). Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.

3. Eksepsi Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*

3.1 Bahwa Penggugat dalam dalil Gugatannya sama sekali tidak dapat menunjukan tindakan Tergugat II yang bertentangan dengan ketentuan hukum dan tidak dapat menyebutkan dasar hukum dari kejadian atau peristiwa yang mendasari Gugatan Penggugat terhadap Tergugat II;

3.2 Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat merupakan gugatan yang *obscur libel*, Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya tidak mampu menjelaskan kedudukan masing-masing pihak dalam perkara *a quo* yang dijadikan dasar atau alasan hukum bagi Penggugat untuk mendudukan Para Pihak dimaksud dalam posisi sebagai Penggugat maupun Tergugat II, dengan ketidakjelasan dimaksud sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil dan dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Eksepsi Gugatan Salah Pihak (*Error In Persona*)

4.1 Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat Tergugat II melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I selaku pemohon lelang (penjual lelang) adalah berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU HT) *junto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut sebagai PMK 213 Tahun 2020), serta ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya di bidang lelang;

4.2 Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat II, dan apabila ada permintaan lelang

Halaman 17 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi, maka Tergugat II tidak boleh menolaknya. Hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 11 PMK 213 Tahun 2020 yang dengan tegas menyatakan bahwa: *"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"*. Bahwa oleh karena itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila Tergugat II digugat dan/atau dituntut secara hukum mengingat pelelangan tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku;

- 4.3 Bahwa salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh Penjual/Pemohon Lelang (dalam hal ini Tergugat I) adalah menyampaikan Surat Pernyataan yang pada intinya menyatakan bahwa Penjual akan bertanggung jawab apabila terdapat gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul.
- 4.4 Bahwa hal tersebut merupakan amanah yang telah ditentukan dalam Pasal 13 ayat (1) huruf k PMK 213 Tahun 2020 yang menyatakan bahwa: *"Penjual bertanggungjawab terhadap: k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual"*.
- 4.5 Bahwa mengingat Tergugat I telah menerbitkan Surat Pernyataan *a quo*, maka Tergugat II mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa Tergugat I membebaskan Tergugat II dari segala konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Tergugat I atas pelelangan objek perkara *a quo*;
- 4.6 Dengan demikian adalah tidak tepat dan tidak ada kapasitasnya apabila Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan Penggugat tersebut mengandung kesalahan formil yakni salah pihak (**Error In Persona**). Oleh karenanya, Tergugat II dengan hormat memohon agar gugatan Penggugat sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijkverklaard**).

Halaman 18 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan Gugatannya khususnya terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat II yang melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan dari Tergugat I terhadap sebidang tanah seluas 367 m2 berikut bangunan rumah tinggal di atasnya sesuai dengan SHM No. 459 atas nama Dra. Suraiya terletak di Desa Tanjong Kecamatan Ingin Jaya, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh (d/h Daerah Istimewa Aceh).
4. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II atas objek sengketa adalah berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I sesuai surat Nomor: 02/2713-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 27 Desember 2022 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT. Hal ini sesuai dengan lampiran Tata Cara Pengajuan Permohonan Lelang PMK 213 Tahun 2020 yang berbunyi: *"Permohonan Lelang Eksekusi diajukan oleh Penjual kepada Kepala KPKNL disertai dokumen persyaratan lelang"*.
5. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, Tergugat II kemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dan telah lengkap, termasuk adanya syarat melampirkan Surat Peringatan Pertama Nomor 02/011-1/RCR RO1 – ACR LHOKSEUMAWE tanggal 21 Februari 2022, Surat Peringatan Kedua Nomor 02/514-3/RCR RO1 – ACR LHOKSEUMAWE tanggal 11 April 2022, dan Surat Peringatan Ketiga Nomor 02/1082-3/RCR RO1 – ACR LHOKSEUMAWE tanggal 21 Juni 2022.

Halaman 19 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa selain surat peringatan, Tergugat I melampirkan Surat Pemberitahuan Terakhir Penyelesaian Pembiayaan Nomor 02/1254-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 15 Juli 2022 yang mengundang Penggugat untuk membicarakan penyelesaian tunggakan kewajiban namun Penggugat tidak menghadiri undangan tersebut yang dibuktikan dengan Berita Acara Penagihan/Kunjungan pada tanggal 18 Juli 2022.
7. Bahwa Tergugat I melampirkan pula Berita Acara Penagihan/Kunjungan tanggal 02 Februari 2023 yang pada intinya menyatakan Penggugat melalui suami Penggugat telah sepakat akan mengupayakan pembayaran satu bulan kedepan setelah pertemuan tersebut atau melakukan setor minimal 50 persen sebelum pelaksanaan lelang. Namun hal tersebut juga tidak dilaksanakan oleh Penggugat. Hal ini telah sesuai dengan lampiran Dokumen Persyaratan Lelang Eksekusi PMK 213 Tahun 2020 yang berbunyi: *"Debitor dengan perjanjian utang-piutang berdasarkan prinsip syariah, di samping bukti peringatan sebagaimana dimaksud pada huruf (a) harus disertai bukti tambahan berupa:*
 - i. *Bukti telah dilaksanakan musyawarah untuk penyelesaian hutang berupa berita acara musyawarah atau bukti lain yang sah; atau*
 - ii. *Dalam hal musyawarah tidak bisa dilaksanakan karena debitor tidak kooperatif/tidak hadir/tidak diketahui keberadaanya harus dibuktikan dengan surat panggilan/pemberitahuan/undangan atau keterangan tertulis lainnya."*
8. Bahwa juga terdapat Pengumuman Lelang baik dalam bentuk selebaran maupun pemasangan pengumuman dalam Surat Kabar Harian "Rakyat Aceh" tertanggal 02 Februari 2023 yang dilakukan pihak Tergugat I selaku Penjual Obyek Lelang.
9. Bahwa sesuai Pasal 11 PMK 213 Tahun 2020 *"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"* maka Tergugat II menerbitkan surat penetapan hari dan tanggal pelaksanaan lelang atas permohonan tersebut, melalui Surat Nomor: S-19/ KNL.0101/2023 tanggal

Halaman 20 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth

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

13 Januari 2023, yang menetapkan bahwa pelaksanaan lelang akan dilakukan pada hari Kamis, tanggal 16 Februari 2023.

10. Bahwa perihal nilai limit yang dipermasalahkan Penggugat sebagaimana tercantum dalam posita angka 11 dan 12 adalah **bukan merupakan Tanggung Jawab Tergugat II**. Dalam Pasal 13 ayat (1) PMK Nomor 213 Tahun 2020 dijelaskan Penjual dalam hal ini Tergugat I bertanggungjawab terhadap kebenaran formil dan materiil nilai limit. Penetapan nilai limit tersebut dalam perkara *in casu* ditandai dengan adanya Laporan Penilaian Agunan Nomor 2301/TB/2022/07-AFO LHOKSEUMAWE/BSI tanggal 04 Juli 2022.

11. Bahwa di dalam posita gugatan Penggugat angka 13 dan 14 yang menyatakan perbuatan Tergugat II dalam melakukan proses lelang sebagaimana tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat dan dilakukan dengan cara-cara melawan hukum sangatlah tidak berdasar karena KPKNL Banda Aceh telah melaksanakan tugas negara sesuai dengan yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa yang melanggar hukum dan ketentuan yang berlaku, **sehingga sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.**

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; atau
2. Menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Halaman 21 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan replik tertulis sekaligus jawaban terhadap eksepsi yang selengkapanya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Tentang kurang para pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa terhadap eksepsi tergugat I yang menyatakan Penggugat dalam mengajukan gugatan nya kurang menarik pihak sehingga menyebabkan gugatan kurang parak pihak (*Plurium Litis Consortium*) adalah kekeliruan tergugat I dalam memahami isi gugatan penggugat, gugatan yang diajukan penggugat adalah murni gugatan Perbuatan melawan hukum yang timbul hanya antara penggugat dan tergugat I karena suatu ikatan dalam perjanjian jual beli tanah/rumah yang diikat oleh suatu instrument hukum Hak tanggungan yang hanya dilakukan antara penggugat dan tergugat I sehingga tidak perlu melibatkan orang lain sebagaimana dimaksud oleh tergugat I dalam eksepsinya tentang kurang para pihak. oleh karena tergugat I telah memproses lelang asset penggugat (objek sengketa) dengan cara-cara melawan Hukum karena didasari adanya cacat prosudural dan tidak sesuai dengan peraturan perundangan-undangan terutama tentang Hak tanggungan sehingga sangat merugikan penggugat sudah seharusnya lah tergugat I dimintai pertanggung jawaban secara hukum.

Tentang Gugatan Penggugat Kabur, eror in persona, dan tidak sempurna

1. Bahwa terhadap eksepsi Tergugat II yang pada pokoknya menyatakan gugatan pengugat eror in persona karena menurut tergugat II apa yang dilakukan oleh tergugat II sudah merupakan kewajiban hukum yang dilakukan oleh tergugat II sesuai tugas dan fungsinya adalah kekeliruan tergugat II dalam mengidentifikasi pokok masalah dalam gugatan ini secara keseluruhan seharusnya tergugat II lebih teliti dalam menjalankan tupoksinya sehingga kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh lembaga lain yang merupakan satu rangkaian proses pelelangan yang bermuara

Halaman 22 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tergugat II tidaklah dapat dibenarkan hanya karena tergugat II sudah melakukan hal yang sesuai Tupoksinya tanpa perduli dengan keabsahan serangkaian prosesnya sehingga alasa tergugat II yang menyatakan gugatan penggugat eror in persona haruslah dianggap tidak relavan dan haruslah dinyatakan ditolak.

2. Bahwa terhadap eksepsi Tergugat II yang menyatakan pada pokoknya gugatan tidak jelas dan kabur Karena dianggap penggugat tidak dapat mendalilkan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan tergugat II adalah kekeliruan tergugat II dalam memahami Gugatan penggugat yang sebenarnya dalam gugat sudah sangat jelas kedudukan dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat II dalam serangkain proses pelelangan objek sengketa.
3. Bahwa terhadap eksepsi tergugat II yang menyatakan gugatan penggugat tidak sempurna karena tidak melibatkan instansi atasan secara hirarki sehingga menyebabkan gugatan tidak sempurna dan haruslah ditolak adalah alasan mengada-ada tergugat II yang tidak logis dan tidak patut dipertimbangkan sebagai sebuah eksepsi.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Penggugat secara Tegas menolak seluruh jawaban dari para Tergugat dan tetap berpegang teguh pada Gugatan Penggugat, Kecuali terhadap hal hal yang diakui secara tegas didalam gugatan dan Replik Penggugat .
2. Bahwa Terhadap Jawaban Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan serangkaian prosudur lelang sudah dilakukan menurut aturan yang berlaku adalah pernyataan yang sangat mengada-ada dan sangat tidak bertanggung jawab sehingga sangat perlu dibuktikan dalam proses pembuktian didalam perkara ini karena bagi penggugat apa yang dilakukan oleh tergugat I jelas-jelas sangat merugikan penggugat dan jauh dari nilai-nilai kemanusiaan pasca terjadinya Covid 19 yang sangat berdampak bagi ekonomi masyarakat secara keseluruhan.
3. Bahwa sebagai bentuk penolakan dan keberatan dari seragkaian proses lelang yang dilakukan oleh tergugat I penggugat ada mengirimkan surat

Halaman 23 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



pernyataan keberatan lelang kepada tergugat I tapi tidak pernah di
indahkan malah tergugat I membalasnya dengan surat pengosongan
objek sengketa.

4. Bahwa terhadap jawaban tergugat I dan tergugat II yang pada pokoknya tetap menyatakan tidak adanya kesalahan prosudural dan telah melaksanakan semua prosedur lelang sebagaimana ketentuan ketentuan hukum adalah suatu alasan yang mengada-ada dan sangat diperlukan sekali proses pembuktian supaya perkara A quo jelas dan terang sehingga menjadi pertimbangan bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.
5. Bahwa terhadap jawaban pada angka yang lainnya Penggugat tidak tanggap lagi dan secara tegas tetap berpegang teguh pada Gugatan, mengingat poin-poin pada jawaban dimaksud hanya mengulang soal tidak adanya prosedur lelang yang dilanggar oleh para tergugat, sehingga terlebih dahulu membutuhkan pembuktian guna terciptanya kepastian hukum dalam perkara ini.

Maka berdasarkan tanggapan didalam Replik diatas , Penggugat mohon dengan Hormat Kepada Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Jantho yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenanan memberikan Putusan sbb :

DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Para tergugat Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan alasan eksepsi Tergugat Tidak Dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Jawaban Tergugat Untuk Seluruhnya;
2. Menerima Gugatan Dan Replik Penggugat Untuk Seluruhnya;
3. Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Bahwa terhadap replik Penggugat, Tergugat I mengajukan **Duplik** secara tertulis yang selengkapnya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS
CONSORTIUM)

Halaman 24 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



1. Bahwa **TERGUGAT I** menolak seluruh dalil-dalil dalam Replik **PENGGUGAT**, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya oleh **TERGUGAT I**, serta terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam **Jawaban** mohon kembali dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam **Duplik** ini.
2. Bahwa **TERGUGAT I** tetap pada dalil-dalil sebelumnya yang dikemukakan dalam **Jawaban** dengan menyatakan **gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah gugatan yang kurang pihak (plurium litis consortium)**. Adapun alasan **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut:

- a. Sebagaimana yang telah **TERGUGAT I** sampaikan dalam **Jawaban** bahwa gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** adalah gugatan yang mengandung unsur cacat formil sebab gugatan tersebut kurang pihak (*plurium litis consortium*).

Adapun alasan **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut:

- Bahwa **PENGGUGAT** telah wanprestasi terhadap **TERGUGAT I** atas Akad Pembiayaan Al Murabahah No.97, tanggal 29 April 2013 yang dibuat dan dihadapan Nurdhani, S.H., Notaris di Banda Aceh (selanjutnya disebut sebagai "**AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH NO.97**").
- Bahwa **PENGGUGAT** telah wanprestasi kepada **TERGUGAT I** dikarenakan **PENGGUGAT** tidak membayar kewajibannya tepat pada waktunya kepada **TERGUGAT I** dan atas wanprestasi tersebut **TERGUGAT I** telah memberikan **SURAT PERINGATAN** kepada **PENGGUGAT**.
- Bahwa setelah diberikan **SURAT PERINGATAN** sebanyak 3x (tiga kali), **PENGGUGAT** tetap tidak membayar kewajibannya kepada **TERGUGAT I** sehingga **PENGGUGAT** dinyatakan telah cidera janji atau

Halaman 25 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



wanprestasi kepada TERGUGAT I berdasarkan AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH NO.97. Oleh karena itu, TERGUGAT I melakukan lelang atas jaminan yang diserahkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I berupa SHM NO.459 melalui KPKNL Banda Aceh (*in casu* TERGUGAT II).

- Bahwa pada saat lelang dilakukan di kantor KPKNL Banda Aceh (*in casu* TERGUGAT II) SHM No.459 telah laku terjual dan pembeli bernama Donnie Satria dengan harga sebesar Rp712.773.700,- sebagaimana yang disebutkan dalam SALINAN RISALAH LELANG.
 - Bahwa untuk melengkapi gugatan *a quo* dan membuat jelas perkara gugatan, seharusnya PENGGUGAT menarik pembeli baru yaitu Donnie Satria sebagai pihak dalam perkara ini, namun PENGGUGAT tidak melakukannya.
 - Bahwa apabila Donnie Satria tidak ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo* adalah terkait dengan objek sengketa yang saat ini secara yuridis telah beralih kepemilikannya kepada Donnie Satria melalui lelang yang dimenangkan oleh yang bersangkutan sesuai dengan SALINAN RISALAH LELANG. Oleh karena pelaksanaan putusan perkara *a quo* sangat bergantung pada Donnie Satria selaku pemenang lelang.
 - Oleh karena itu, sudah sangat jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah gugatan kurang pihak (*plurium litis consorsium*) dan memenuhi unsur cacat formil.
- b. TERGUGAT I berkaitan dengan hal tersebut di atas, TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada bagian Eksepsi yang menyatakan gugatan yang diajukan PENGGUGAT adalah murni gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang timbul hanya antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I karena suatu ikatan dalam Perjanjian jual beli

Halaman 26 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



tanah/rumah yang diikat oleh suatu instrument hukum Hak Tanggungan yang hanya dilakukan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I sehingga tidak perlu melibatkan orang lain.

Adapun alasan **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.112K/Sip/1984** yang pada pokoknya menjelaskan: *"Judex Factie salah dalam menerapkan tata tertib beracara karena tidak menarik pihak yang memiliki koneksitas dengan perkara sedang diperiksa, dengan demikian orang yang ditarik sebagai pihak tidak lengkap"*.
- Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.201K/sip/1974** yang pada pokoknya menjelaskan: *"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang / badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima"*.
- Menurut **Yahya Harahap** dalam bukunya (**Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan**), Sinar Grafika, Jakarta 2008, yang berbunyi sebagai berikut: **"dapat dikatakan error in persona dalam gugatan kurang pihak apabila pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap"**, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat".
- Dengan demikian, berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas sudah jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT adalah gugatan kurang pihak dimana pihak Donnie Satria selaku pembeli lelang atas **SHM No.459** tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan a quo.

Halaman 27 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



3. Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, membuktikan bahwa gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang memenuhi unsur cacat formil atau gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga **TERGUGAT I** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa gugatan perkara perdata a quo agar menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

4. Bahwa **TERGUGAT I** menolak seluruh dalil-dalil dalam Replik PENGGUGAT, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya oleh **TERGUGAT I**, serta terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam **Jawaban** mohon kembali dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam **Duplik** ini.
5. Bahwa **TERGUGAT I** tetap pada dalil-dalil yang dikemukakan dalam **Jawaban** dan setelah mempelajari Replik PENGGUGAT dapat ditarik kesimpulan yaitu PENGGUGAT tidak memahami akibat dari tidak dilaksakannya pembayaran angsuran kewajiban pembiayaan yang harus dilaksanakan oleh PENGGUGAT dengan tepat waktu kepada **TERGUGAT I** berdasarkan **AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH NO.97**, padahal sudah sangat jelas tercantum dalam **Pasal 9 ayat (1) dan (2) AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH NO.97** yang berbunyi sebagai berikut: "1. Apabila Nasabah tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena peristiwa tersebut dalam Pasal 8 Akad ini, maka Bank berhak menjual barang jaminan, dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan Bank untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang Nasabah kepada Bank; 2. Apabila penjualan barang jaminan dilakukan Bank melalui pelelangan di muka umum, maka Nasabah dan Bank berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikuangi biaya-biaya, sebagai harga jual barang jaminan".
6. Bahwa berdasarkan ketentuan pada butir 2 di atas, maka telah disepakati antara PENGGUGAT dan **TERGUGAT I** apabila

Halaman 28 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



PENGUGAT cidera janji karena tidak membayar kewajiban tepat pada waktunya, maka **TERGUGAT I** berhak menjual barang jaminan (*in casu* **SHM NO.459**) dan apabila penjualan tersebut dilakukan di muka umum (dalam hal ini melalui TERGUGAT II) maka PENGUGAT dan **TERGUGAT I** sepakat untuk melakukan lelang dengan limit lelang berdasarkan harga yang berasal dari penilaian dari appraisal atau penilai atas **SHM NO.459** sebesar Rp712.773.700,-.

7. Bahwa hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 47 jo Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa penetapan limit lelang menjadi kewenangan dan tanggung jawab dari Penjual (**TERGUGAT I**) dan ditetapkan oleh Penjual (**TERGUGAT I**) berdasarkan laporan hasil penilaian atau laporan hasil penaksiran oleh penaksir atau harga perkiraan sendiri.
8. Bahwa dikarenakan PENGUGAT telah sepakat melakukan pelelangan berdasarkan harga lelang sebagaimana yang tercantum dalam **Pasal 9 ayat 2 AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH NO.97**, maka seharusnya tidak ada masalah antara PENGUGAT dan **TERGUGAT I**. Namun, fakta hukumnya PENGUGAT mengajukan gugatan kepada **TERGUGAT I** dan TERGUGAT II dengan alasan lelang yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** melalui TERGUGAT II adalah Perbuatan Melawan Hukum.
9. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil PENGUGAT dalam **Replik butir 2 Dalam Pokok Perkara** yang menyatakan prosedure lelang dilakukan menurut aturan yang berlaku adalah pernyataan yang sangat mengada-ada, sebab bagi PENGUGAT apa yang dilakukan oleh TERGUGAT I sangat merugikan PENGUGAT. Adapun alasan **TERGUGAT I** menolak dalil tersebut adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa dalil yang disampaikan oleh PENGUGAT adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar, sebab kerugian yang disampaikan oleh PENGUGAT dalam Replik tidak diuraikan dengan jelas.

Halaman 29 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



- b. Bahwa nilai Hak Tanggungan atas **SHM NO.459** adalah sebesar Rp500.000.000, sedangkan sisa kewajiban PENGUGAT kepada **TERGUGAT I** per tanggal 21 Juni 2022 adalah sebesar Rp277.245.609,44,- dan harga lelang atas **SHM NO.459** berdasarkan **RISALAH LELANG** adalah sebesar Rp712.773.700. Oleh karena itu, tidak ada kerugian yang dialami oleh PENGUGAT atas terjualnya **SHM NO.459**, sebab harga jual atas **SHM NO.459** tersebut adalah melebihi dari nilai Hak Tanggungan dan sisa kewajiban PENGUGAT kepada **TERGUGAT I**.
- c. Bahwa sebagaimana yang disebutkan dalam **Pasal 9 ayat (1) AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH NO.97** yaitu Bank (*in casu* TERGUGAT I) berhak menjual barang jaminan (*in casu* **SHM NO.459**), dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan oleh TERGUGAT I untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang Nasabah kepada Bank dan TERGUGAT I selaku bank telah menjalankan **Pasal 9 ayat (1) AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH NO.97**.
- d. Bahwa hasil penjualan **SHM NO.459** melalui TERGUGAT II oleh **TERGUGAT I** digunakan untuk melunasi sisa kewajiban PENGUGAT kepada **TERGUGAT I** dan kelebihan telah dikembalikan kepada PENGUGAT karena hal tersebut merupakan hak PENGUGAT.
- e. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, maka TERGUGAT I menolak dalil gugatan atau replik PENGUGAT yang menyatakan pelaksanaan lelang atas agunan PENGUGAT tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku.
- f. Bahwa fakta hukum yang sebenarnya bahwa pelaksanaan lelang agunan PENGUGAT oleh **TERGUGAT I** telah sesuai dengan **Pasal 9 ayat (1) dan (2) AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH NO.97** dan **Peraturan Menteri Keuangan**

Halaman 30 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



**Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang
Petunjuk Pelaksanaan Lelang.**

10. Dengan demikian, dalil PENGUGAT yang menyatakan apa yang dilakukan oleh TERGUGAT I sangat merugikan PENGUGAT adalah dalil yang tidak berdasar dan sangat mengada-ada sehingga patut ditolak. Oleh karena itu, **TERGUGAT I** mohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara *a quo* agar menolak seluruh dalil-dalil PENGUGAT.
11. Bahwa **TERGUGAT I** tegaskan kembali dalam **Duplik** ini bahwa lelang yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan TERGUGAT II atas **SHM NO.459** telah sesuai dengan prosedur yang berlaku yaitu **Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, hal ini dapat dibuktikan dengan:
- TERGUGAT I** telah mengajukan **SURAT PERMOHONAN LELANG**;
 - TERGUGAT II menetapkan jadwal lelang atas objek lelang (*in casu* **SHM NO.459**) yaitu pada tanggal **16 Februari 2023** sebagaimana yang tercantum dalam **PENETAPAN JADWAL LELANG**;
 - TERGUGAT I** telah memberitahukan jadwal pelaksanaan lelang atas **SHM NO.459** kepada PENGUGAT selaku nasabah sebagaimana yang tercantum **SURAT PEMBERITAHUAN LELANG**;
 - Bahwa peristiwa lelang tercantum dalam **SALINAN RISALAH LELANG**;
12. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan TERGUGAT II dengan melakukan lelang atas **SHM NO.459** telah berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya **Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** serta **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.4K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958** yang menegaskan "**Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan**

Halaman 31 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak.”

13. Bahwa bukti lelang yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** sesuai dengan **Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** adalah dalam hal penilaian atas **SHM NO.459**. Berdasarkan **Pasal 48 ayat (1) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang berbunyi sebagai berikut:

”(1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;

b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau

c. harga perkiraan sendiri.”

(2) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan.”

14. Bahwa pencantuman **Nilai Limit** atas **SHM NO.459** sebesar **Rp 650.400.000,-** sebagaimana yang tercantum dalam **RISALAH LELANG** adalah berdasarkan penilaian penaksir sebagaimana yang tercantum dalam Laporan Penilaian Agunan No.2301/TB/2022/07-AFO Lhokseumawe/BSI, tanggal 4 Juli 2022 (selanjutnya disebut sebagai **”LAPORAN PENILAIAN AGUNAN”**) dimana hasil penaksir atas SHM NO.459 adalah sebagai berikut:



I. PENILAIAN					
BERDASARKAN FISIK					
Uraian	Luas (m ²)	Nilai (Rp/ m ²)	Total Nilai Pasar (Rp)	Bobot Likuidasi (%)	Indikasi Nilai Likuidasi (Rp)
Tanah	367	1,200,000	440,400,000	70	308,280,000
BANGUNAN					
Rumah Tinggal	100.00	2,100,000	210,000,000	70	147,000,000
Total			650,400,000		455,280,000
Pembulatan			650,400,000		455,280,000
Nilai Pasar: Enam Ratus Lima Puluh Juta Empat Ratus Ribu Rupiah					
Indikasi Nilai Likuidasi: Empat Ratus Lima Puluh Lima Juta Dua Ratus Delapan Puluh Ribu Rupiah					

15. Bahwa dalam **RISALAH LELANG** disebutkan bahwa Nilai Limit atas **SHM NO.459** sebesar **Rp 650.400.000,-** dan harga lelang yang ditetapkan oleh **TERGUGAT II** adalah sebesar **Rp712.773.700,-** dimana harga lelang yang ditetapkan lebih tinggi dari Nilai Limit dan tentunya hal tersebut menguntungkan **PENGGUGAT** sebagai pemilik **SHM NO.459**, sebab **Rp712.773.700,-** digunakan untuk melunasi sisa kewajiban **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** sebesar **Rp277.245.609,44,-** (per tanggal 21 Juni 2022) dan kelebihanannya dikembalikan kepada **PENGGUGAT** yang merupakan hak dari **PENGGUGAT**. Dengan kata lain, tidak ada kerugian secara materil yang dialami oleh **PENGGUGAT** atas lelang **SHM NO.459**.
16. Dengan demikian, lelang atas **SHM NO.459** yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** berdasarkan **AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH NO.97 juncto Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah juncto Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** melalui **TERGUGAT II** adalah bukanlah perbuatan melawan hukum dan merugikan **PENGGUGAT** sebagaimana yang selalu didalilkan oleh **PENGGUGAT** dalam **Gugatan** dan **Replik**.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati **TERGUGAT I** mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara perdata No.143/Pdt.G/2023/Ms.Jth, tanggal 10 Maret 2023 pada

Halaman 33 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Syariah Jantho untuk memutus perkara tersebut dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dari TERGUGAT I;
2. Menyatakan Gugatan dari PENGGUGAT tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan dari PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada PENGGUGAT;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa terhadap replik Penggugat, Tergugat II tidak mengajukan **duplik**;

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akad Pembiayaan Al-Murahabah Nomor 97 tanggal 29 April 2023, yang dibuat dihadapan Notaris Nurdhani, S.H. di Banda Aceh. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor 459 tanggal 25 Maret 2013 seluas 367 m2 atas nama Dra. Suraiya yang terletak di Desa Tanjong, Kecamatan Ingin Jaya, Kabupaten Aceh Besar, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan tidak dapat disesuaikan dengan aslinya namun dibenarkan oleh Tergugat bahwa aslinya ada pada Tergugat, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Surat Nomor 15/536-3/402/SP3 tanggal 29 April 2013 perihal Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan A.N Dra. Suraiya yang ditandatangani oleh Adriansyah Yoesoef (Kepala Cabang BSM Lhokseumawe). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup,

Halaman 34 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth

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

dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.3;

4. Fotokopi tanda terima uang nasabah (Tatuna) Pembiayaan Bank Syariah Mandiri tanggal 30 April 2013 sebesar Rp.400.000.000.00,- (empat ratus juta rupiah) yang ditandatangani Penggugat dan diketahui Adriansyah Yoesoef (Kepala Cabang BSM Lhokseumawe). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan penyerahan Sertipikat Hak Milik atas Tanah Nomor 459 tanggal 25 Maret 2013 seluas 367 M² atas nama Dra. Suraiya yang diserahkan kepada PT. Bank Syariah Mandiri. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat Penggugat pada tanggal 30 April 2013 perihal memberikan kuasa kepada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Lhokseumawe untuk melakukan pemotongan dan pembyaran angsuran pembiayaan sebesar Rp.5.738.837,94,- (lima juta tujuh ratus tiga puluh delapan ribu delapan ratus tiga puluh tujuh koma sembilan puluh empat perseratus rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.6;
7. Fotokopi Surat Sanggup (Aksep/Promes) yang dibuat Penggugat pada tanggal 30 April 2013 mengenai pembayaran hutang setiap bulannya sebesar Rp.5.738.837,94,- (lima juta tujuh ratus tiga puluh delapan ribu delapan ratus tiga puluh tujuh koma sembilan puluh empat perseratus rupiah) kepada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Lhokseumawe dengan total berjumlah Rp.688.660.552,33,- (*enam ratus delapan puluh delapan juta enam ratus enam puluh ribu lima ratus lima puluh dua koma tiga puluh tiga perseratus rupiah*) selama 120 bulan dengan ketentuan untuk angsuran ke 61 s/d 120 jatuh tanggal 01 setiap bulannya dengan tanggal akhir jatuh tempo pembiayaan pada tanggal 01 Mei 2023. Bukti surat

Halaman 35 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.7;

8. Fotokopi Surat Nomor 03/0550-3/RCR RO1 – ACR Lhokseumawe tanggal 16 Januari 2023 perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan berdasarkan surat penetapan hari dan tanggal lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Lhokseumawe Nomor S-19/KNL.0101/2023 tanggal 13 Januari 2023 hal penetapan Jadwal Lelang yang diselenggarakan pada tanggal 13 Februari 2023 yang diterbitkan oleh Dennie Hartanto (ACR Manager) PT. Bank Syariah Indonesia Area Retail Collection, Restructuring and Recovery Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.8;
9. Fotokopi Surat Nomor 07/TPL/SR/I/2023 tanggal 27 Januari 2023 perihal Tanggapan Pemberitahuan Lelang yang pada pokoknya menyampaikan Penggugat keberatan karena belum pernah menerima Surat Nomor S-19/KNL.0101/2023 tanggal 13 Januari 2023 yang dikeluarkan oleh KPKNL Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.9;
10. Fotokopi print out tunggakan hutang tanggal 02 Februari 2023 dengan rincian pokok wo sebesar Rp.214.366.825,49,- Margin/BH Wo sebesar Rp.55.787.370,07,- dan penalty wo sebesar Rp.7.091.413,88,- sehingga total sisa yang harus dibayar Penggugat kepada Tergugat I sejumlah Rp.277.245.609,44,-. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.10;
11. Fotokopi Surat Nomor 03/788-3/RCR RO1 – ACR Lhokseumawe tanggal 20 Februari 2023 perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan yang pada pokoknya menyampaikan bahwa PT. BSI telah melaksanakan lelang hak Tanggungan dengan harga laku terjual

Halaman 36 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.712.773.700,- yang ditandatangani oleh Dennie Hartanto (ACR Manager) PT. Bank Syariah Indonesia Area Retail Collection, Restructuring and Recovery Lhokseumawe. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.11;

12. Fotokopi Surat Nomor 08/TPL/SR/II/2023 tanggal 21 Februari 2023 perihal Tanggapan Pemberitahuan Lelang yang pada pokoknya menyampaikan Penggugat keberatan terhadap Nomor 03/788-3/RCR RO1 – ACR Lhokseumawe tanggal 20 Februari 2023 perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.12;

13. Fotokopi Surat Nomor Istimewa perihal Pemblokiran Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor 459 atas nama Dra. Suraiya tertanggal 09 Maret 2023 yang ditujukan kepada Turut Tergugat. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.13;

14. Fotokopi screen shoot SMS/Pesan Singkat yang dikirimkan oleh Pihak PT. BSI a.n BOY R.. kepada Bukhari (Suami Penggugat) tanggal 13 Februari 2023 pukul 14.19 WIB yang isinya berbunyi *“assalamualaikum pak Bukhari, Lon Ka (saya sudah) di Station Cafe ya pak di belakang”*. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.14;

15. Fotokopi Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 48/POJK.03/2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019 yang diundangkan tanggal 03 Desember 2020, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.15;

Halaman 37 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi Salinan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2021 Tentang Penetapan Status Faktual Pandemi *Corona Virus Disease 2019* (Covid-19) di Indonesia yang ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2021. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.16;
17. Fotokopi Salinan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2023 Tentang Penetapan Berakhirnya Status Pandemi *Corona Virus Disease 2019* (covid-19) di Indonesia yang ditetapkan pada tanggal 21 Juni 2023. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.17;
18. Fotokopi Surat Nomor HP.02/658-11.06/VII/2023 tanggal 28 Juli 2023 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar perihal pemblokiran Sertipikat hak Milik atas tanah Nomor 459 atas nama Dra. Suraiya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.18;
Bahwa untuk membuktikan klausul pengakuan dan dalil-dalil bantahan, Tergugat I telah mengajukan bukti berupa surat sebagai berikut:
 1. Fotokopi Surat No.15/536-3/402/Sp3, tanggal 29 April 2013, perihal: Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan an. Dra. Suraiya ("**SP3 No. 536**"). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-1;
 2. Fotokopi akad pembiayaan Al Murabahah No. 97 tanggal 29 April 2013 yang dibuat dihadapan Nurdhani, SH, Notaris di Banda Aceh. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-2;
 3. Fotokopi Surat Sanggup tanggal 30 April 2013. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-3;

Halaman 38 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi SHM No. 459, Desa Tanjong, Kecamatan Ingin Jaya, Kabupaten Aceh Besar, seluas 367 m² an. Dra Suraiya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena yang asli ada pada pemenang lelang, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No.537/2013, tanggal 30 Oktober 2013 yang dibuat dan dihadapan Alfina, S.H., Notaris di Kabupaten Aceh Besar. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena yang asli ada pada pemenang lelang, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No.01776/2013, dengan Peringkat Pertama dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar tanggal 04 Desember 2013. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena yang asli ada pada pemenang lelang, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi Surat No.02/011-1/RCR RO1 – ACR Lhokseumawe, tanggal 21 Februari 2022, Perihal: Surat Peringatan I (Pertama). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Surat No.02/514-3/RCR RO1 – ACR Lhokseumawe, tanggal 11 April 2022, Perihal: Surat Peringatan II (Kedua). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi Surat No.02/1082-3/RCR RO1 – ACR Lhokseumawe, tanggal 21 Juni 2022, Perihal: Surat Peringatan III (Tiga). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-9;

Halaman 39 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Surat No.02/1254-3/RCR RO1 – ACR Lhokseumawe, tanggal 15 Juli 2022, Perihal: Surat Pemberitahuan Terakhir Penyelesaian Pembiayaan. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-10;
11. Fotokopi Perincian sisa kewajiban yang harus dibayarkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-11;
12. Fotokopi Surat No. 02/2713-3/RCR RO1 – RCR Lhokseumawe, tanggal 27 Desember 2022, Perihal: Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-12;
13. Fotokopi Surat S-19/KNL.0101/2023 tanggal 13 Januari 2023 Perihal Penetapan Jadwal Lelang. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-13;
14. Fotokopi Surat No. 03/0550-3/RCR RO1 – ACR Lhokseumawe tanggal 16 Januari 2023 Perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-14;
15. Fotokopi Salinan Risalah Lelang No.41/01/2023, tanggal 16 Februari 2023. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-15;
16. Fotokopi Kuitansi No.KUIT-72/KNL.010104/2023, tanggal 22 Februari 2023. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-16;

Halaman 40 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth

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

17. Fotokopi Tanda Terima Penyerahan SHM No. 459 an. Dra Suraiya dan SHT No. 01776/2013. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-17;

Bahwa untuk membuktikan klausul pengakuan dan dalil-dalil bantahan, Tergugat II telah mengajukan bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Nomor: 02/2713-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 27 Desember 2022 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.1;
2. a. Fotokopi Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas Nomor 6/KNL.0101/Plg.3/2023 tanggal 12 Januari 2023. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.2-a;
b. Fotokopi Surat Nomor: S-19/ KNL.0101/2023 tanggal 13 Januari 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.2-b;
3. Fotokopi Surat Pernyataan No 02/2717-3/RCR RO1 - ACR LHOKSEUMAWE tanggal 27 Desember 2022. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.3;
4. a. Fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor 02/011-1/RCR RO1 – ACR LHOKSEUMAWE tanggal 21 Februari 2022. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.4-a;
b. Fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor 02/514-3/RCR RO1 – ACR LHOKSEUMAWE tanggal 11 April 2022. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.4-b;

Halaman 41 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth

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)



- c. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor 02/1082-3/RCR RO1 – ACR LHOKSEUMAWE tanggal 21 Juni 2022. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.4-c;
- d. Fotokopi Surat Pemberitahuan Terakhir Penyelesaian Pembiayaan Nomor 02/1254-3/RCR RO1-ACR LHOKSEUMAWE tanggal 15 Juli 2022. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.4-d;
- e. Fotokopi Berita Acara Penagihan/Kunjungan tanggal 02 Februari 2023. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.4-e;
5. a. Fotokopi Pengumuman I Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 18 Januari 2023. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.5-a;
- b. Fotokopi Pengumuman II Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimuat pada Surat Kabar Harian “Rakyat Aceh” terbit pada tanggal 02 Februari 2023. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.5-b;
6. a. Fotokopi Laporan Penilaian Agunan Nomor 2301/TB/2022/07-AFO LHOKSEUMAWE/BSI tanggal 04 Juli 2022. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.6-a;
- b. Fotokopi Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor 02/2723-3/RCR RO1 – ACR LHOKSEUMAWE tanggal 27 Desember 2022. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.6-b;

Halaman 42 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Risalah Lelang Nomor: 41/01/2023 tanggal 16 Februari 2023.

Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.7;

Bahwa Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II masing-masing telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis yang isinya sebagaimana yang telah dilampirkan di dalam berita acara sidang;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan, Majelis Hakim cukup menunjuk kepada Berita Acara Sidang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa perkara *a quo* merupakan perkara dalam bidang sengketa ekonomi syari'ah yang dalam penyelesaiannya Penggugat memilih untuk diselesaikan secara litigasi, maka sesuai ketentuan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2019, Mahkamah Syar'iyah Jantho berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Perkara ini;

Menimbang, bahwa majelis hakim telah berupaya mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara agar berdamai dan atau bermusyawarah untuk mufakat sebagaimana maksud pasal 154 RBg, namun tidak berhasil;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengikuti proses mediasi dengan mediator Hakim **Wafa', S.HI., M.H.**, namun berdasarkan laporan mediator tanggal 23 Mei 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 pemeriksaan perkara selanjutnya dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Halaman 43 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi bersamaan dengan penyampaian jawaban pertama, dengan **dalil-dalil eksepsi** selengkapnya sebagaimana yang telah diuraikan dalam duduk perkara, namun pada pokoknya Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan eksepsi sebagai berikut:

1. **Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)**, dengan dalil tidak mendudukan pemenang lelang/pembeli yang bernama Donnie Satria sebagai pihak;
2. **Eksepsi *Standi Non Judicio***, dengan dalil Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka peradilan jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya;
3. **Eksepsi Gugatan Penggugat *Obscuur Libel***, dengan dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya tidak mampu menjelaskan kedudukan masing-masing pihak dalam perkara *a quo* yang dijadikan dasar atau alasan hukum bagi Penggugat untuk mendudukan Para Pihak dimaksud dalam posisi sebagai Penggugat maupun Tergugat II, dengan ketidakjelasan dimaksud sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil dan dinyatakan tidak dapat diterima;
4. **Eksepsi Gugatan salah pihak (*Error In Persona*)**, dengan dalil bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat II, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi, maka Tergugat II tidak boleh menolaknya. Hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 11 PMK 213 Tahun 2020 yang dengan tegas menyatakan bahwa: "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*". Bahwa oleh karena itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila Tergugat II digugat dan/atau dituntut secara hukum mengingat pelelangan tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku;

Halaman 44 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut di atas, Penggugat dalam repliknya telah memberikan **tanggapan** yang selengkapnyanya sebagaimana yang telah diuraikan di dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa terlepas dari jawab jinawab Penggugat dan Tergugat tersebut, Majelis mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut:

1. Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I yang mendalilkan gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak ditariknya pemenang lelang/pembeli yang bernama Donnie Satria sebagai pihak, Majelis menilai tidaklah cukup beralasan, hal mana Majelis mempertimbangkan bahwa perkara *a quo* adalah sengketa akibat dari dibuatkan akad pembiayaan Murabahah Nomor 97, dalam akad tersebut pihak-pihak yang terlibat adalah Penggugat dan Tergugat I, sehingga dengan tidak dicantumkannya pemenang lelang/pembeli objek sengketa *a quo* sebagai pihak tidak menjadikan gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) yang menyebabkan perkara dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijkeverklard).

2. Eksepsi *Standi Non Judicio*

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis mempertimbangkan bahwa oleh karena Tergugat II merupakan badan hukum publik yang dalam melaksanakan kekuasaan negara diantaranya diberikan tugas untuk melaksanakan proses pelelangan di daerah hukumnya, sehingga yang harus dipertimbangkan adalah siapa yang berwenang mewakili serta bertindak dan atas nama suatu badan hukum publik tersebut serta bagaimana tanggung jawab negara atas perbuatan organnya yang mungkin melakukan suatu tindakan melawan hukum;

Menimbang, bahwa jika memperhatikan penyebutan Tergugat II tanpa melibatkan Pemerintah secara hirarki dari pusat hingga KPKNL memang dapat dinilai kurang tepat menurut hukum karena apabila terjadi pelanggaran atau perbuatan melawan hukum, maka seharusnya negara atau aparaturnya sebagai alat dari negara yang harus bertanggung jawab, namun demikian terlepas dari hal tersebut, dengan sistem pendekatan yang jauh dari sikap

Halaman 45 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



formalistic, legal thinking secara sempit dan *ekstrem* ketidaktepatan penyebutan identitas Tergugat II tersebut jika dikaitkan dengan azas peradilan yaitu sederhana, cepat dan biaya ringan, maka ketidak teepatan penyebutan Tergugat II tersebut tidak harus sampai berakibat gugatan Penggugat dinyatakan kabur (*obscuur libel*) dan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa di samping itu pokok utama yang dalam gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang menurut Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga dalam penyelesaian perkara ini semestinya difokuskan kepada benar tidaknya telah terjadi perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dan ataukah sebaliknya bahwa apa yang diperbuat oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan tindakan yang justru didasarkan dengan ketentuan yang berlaku;

3. Eksepsi Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis mempertimbangkan bahwa gugatan Penggugat telah diuraikan dan didalilkan secara jelas oleh Penggugat, hal mana perbuatan kedudukan dan perbuatan melawan hukum yang dimaksud oleh Penggugat terhadap Tergugat II adalah serangkaian proses pelelangan objek sengketa. Selanjutnya tergantung pada pembuktiannya dalam pokok perkara.

4. Eksepsi Gugatan salah pihak (*Error In Persona*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, majelis berpendapat bahwa sekali pun dalam pelaksanaan lelang Tergugat II hanya menjalankan tugas dan fungsinya serta tidak boleh menolak jika ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi, namun karena dalil gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II dalam kedudukan dan jabatannya telah bertindak di luar prosedur hukum atau secara melawan hukum menyetujui permohonan penjualan agunan dari Tergugat I. Padahal sepantasnya dalam menjalankan tugas dan fungsinya terlebih dahulu wajib meneliti keabsahan data Tergugat sebelum proses untuk penjualan dilakukan, sehingga Tergugat dipandang bertanggung jawab atas kerugian Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan dalil gugatan Penggugat tersebut di atas, maka dengan sendirinya Tergugat II memiliki kepentingan untuk membela hak

Halaman 46 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kepentingannya sekaligus membuktikan di persidangan bahwa tindakan pelelangan yang telah dilaksanakannya didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berkaitan dan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat serta menunjukkan dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang;

Menimbang, bahwa walaupun terdapat Surat Pernyataan dari Tergugat I selaku Penjual/Kreditur yang menyatakan bahwa Tergugat selaku Penjual/Kreditur akan bertanggung jawab atau membebaskan pejabat lelang/KPKNL apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak mana pun terkait pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat II, namun bukan berarti cukup membuktikan prosedur lelang telah dilaksanakan menurut ketentuan yang berlaku, dengan demikian maka yang paling bertanggung jawab membuktikannya adalah Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan segala pertimbangan tersebut di atas, Majelis menilai urgensi keterlibatan Tergugat II dalam perkara ini menjadi sangat penting, sehingga dengan demikian Penggugat tidak salah menarik Tergugat II dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa dengan segala pertimbangan tersebut di atas, Majelis berpendapat eksepsi Tergugat I dan Tergugat II patut dinyatakan untuk di tolak seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan di dalam duduk perkara, yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan pada Tergugat I dengan objek sebidang tanah seluas 367 m2, berikut bangunan rumah diatasnya dengan SHM No : 459 atas nama Penggugat, permohonan pengajuan fasilitas tersebut disepakati dengan **fasilitas Pembiayaan AL-Murabahah** sebagaimana persetujuan pembiayaan No. 15/536-3/402/SP3 tanggal 29 April 2013 dan sebagaimana akad pembiayaan Nomor : 97 yang dibuat dihadapan Notaris. Dalam proses perjalanan pembiayaan, Penggugat tidak dapat lagi menyetorkan cicilan sehingga terhutang kepada Tergugat I. Apabila dilihat dari sisa pokok utang

Halaman 47 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth

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

penggugat seharusnya dalam hitungan awam tergugat sudah mengantongi laba sekitar 70 an juta. Tergugat I yang dalam keadaan sudah untung tidak pernah menghargai itikat baik dari penggugat untuk melunasi sisa tunggakan yang tinggal sedikit dan dalam keadaan tanpa jawaban ternyata tergugat I telah memproses lelang objek hak tanggungan kepada tergugat II tanpa pernah memperingati penggugat terlebih dahulu secara sah dan patut berdasarkan aturan yang berlaku. Perbuatan tergugat I dan Tergugat II melakukan proses lelang sebagaimana tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan penggugat;

Menimbang, terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban yang selengkapya sebagaimana yang telah diuraikan di dalam duduk perkara, yang pada pokoknya Tergugat memberi tanggapan bahwa Tergugat I membenarkan telah memberikan fasilitas pembiayaan atas permohonan dari Penggugat dengan akad pembiayaan Al-Murabahah No. 97 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat. Namun dalam perjalanannya Penggugat telah lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I yang mengakibatkan Penggugat wanprestasi atau cidera janji terhadap Tergugat I sesuai dengan kesepakatan sebagaimana telah diatur dalam SP3 NO.536 *juncto* Akad Pembiayaan Al Murabahah No.97. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya surat peringatan kepada Penggugat yang telah disampaikan oleh Tergugat I yang bertujuan agar Penggugat segera melakukan pembayaran kewajibannya yang tertunggak kepada Tergugat I. Dengan telah wanprestasinya Penggugat maka Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama atas SHM NO.459, berdasarkan Pasal 8 jo Pasal 9 Akad Pembiayaan Al Murabahah NO.97 telah mengajukan surat permohonan untuk dilakukan lelang atas asset Penggugat yang dijaminan kepada Tergugat I sesuai akad dan prosedur yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat tetap bertahan pada dalil-dalil gugatannya, dan Tergugat tetap bertahan pada dalil jawabannya;

Halaman 48 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang selanjutnya diberi tanda P.1 sampai dengan P.18;

Menimbang, bahwa bukti P.1 berupa fotokopi akad pembiayaan al-murabahah No. 97, merupakan *akta otentik*, bermeterai cukup, di-*nazegelen*, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti tersebut diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I telah terikat perjanjian pembiayaan dengan akad Al-Murabahah yang dibuat dihadapan Notaris Nurdhani, S.H., bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil;

Menimbang, bahwa bukti P.2 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 459, merupakan *akta otentik*, bermeterai cukup, di-*nazegelen*, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya namun diakui oleh Penggugat dan Tergugat, bukti tersebut diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan bahwa benar tanah dan bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 459 adalah milik Penggugat yang selanjutnya sebagai objek jaminan dalam perjanjian pembiayaan antara Penggugat dan Tergugat I, bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil;

Menimbang, bahwa bukti P.3 berupa fotokopi surat Nomor 15/536-3/402/SP3, merupakan akta di bawah tangan, bermeterai cukup, di-*nazegelen*, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti tersebut diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan bahwa pada tanggal 29 April 2013, pihak Bank (Tergugat I) telah menyampaikan surat penegasan yang bahwa permohonan pembiayaan Penggugat dapat disetujui dengan syarat dan ketentuan sebagaimana yang tercantum dalam surat tersebut, isi dari bukti tersebut dibenarkan juga oleh Tergugat I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil;

Menimbang, bahwa bukti P.4 berupa fotokopi tanda terima uang nasabah, merupakan akta di bawah tangan, bermeterai cukup, di-*nazegelen*, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti tersebut diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan bahwa Tergugat I dengan mengetahui Kepala Cabang BSM Lhokseumawe telah menyerahkan uang kepada Penggugat

Halaman 49 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth

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

selaku nasabah sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dengan jenis pembiayaan Al-Murabahah Nomor Akad 15/536-3/402/Murabahah, isi dari bukti tersebut dibenarkan juga oleh Tergugat I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil;

Menimbang, bahwa bukti P.5 berupa fotokopi surat pernyataan penyerahan sertifikat, merupakan akta di bawah tangan, bermeterai cukup, di-nazege/en, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti tersebut diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan bahwa Penggugat telah menyerahkan 1 (satu) buah SHM Nomor 459 kepada Tergugat I sebagai jaminan atas pembiayaan yang diajukannya, bukti tersebut dibenarkan juga oleh Tergugat I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil;

Menimbang, bahwa bukti P.6 berupa fotokopi surat pernyataan yang dibuat oleh Penggugat, merupakan akta di bawah tangan, bermeterai cukup, di-nazege/en, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti tersebut diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan bahwa Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk melakukan pemotonga dan pembayaran angsuran pembiayaan sebesar Rp5.738.837,94 (lima juta tujuh ratus tiga puluh delapan ribu delapan ratus tiga puluh tujuh koma sembilan puluh empat perseratus rupiah), bukti tersebut dibenarkan juga oleh Tergugat I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil;

Menimbang, bahwa bukti P.7 berupa fotokopi surat sanggup, merupakan akta di bawah tangan, bermeterai cukup, di-nazege/en, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti tersebut diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan bahwa Penggugat menyatakan kesanggupannya untuk melakukan pembayaran secara angsuran kepada Tergugat I sebagaimana yang telah diperjanjikan, bukti tersebut dibenarkan juga oleh Tergugat I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil;

Menimbang, bahwa bukti P.8, P.11 berupa fotokopi surat pemberitahuan lelang, merupakan akta di bawah tangan, bermeterai cukup, di-nazege/en, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti tersebut diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan bahwa Penggugat telah menerima pemberitahuan lelang

Halaman 50 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan pengosongan objek jaminan, bukti tersebut dibenarkan juga oleh Tergugat I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil;

Menimbang, bahwa bukti P.9, P.12 berupa fotokopi fotokopi surat tanggapan pemberitahuan lelang, bermeterai cukup, di-nazege/en, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti tersebut diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan bahwa Penggugat telah menyampaikan surat keberatan atas surat pemberitahuan lelang dan pengosongan objek jaminan (P.8 dan P.11), bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil, selanjutnya dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti P.10 berupa fotokopi printout tunggakan hutang, bermeterai cukup, di-nazege/en, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti tersebut diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan sisa hutang yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I, bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil, selanjutnya dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti P.13 dan P.18 berupa fotokopi surat perihal pemblokiran Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 459, bermeterai cukup, di-nazege/en, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti tersebut diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 459 saat ini diblokir oleh Turut Tergugat karena sedang dalam proses perkara pada Mahkamah Syar'iyah Jantho, bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil, selanjutnya dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti P.14 berupa fotokopi screenshot sms/pesan singkat, bermeterai cukup, di-nazege/en, namun tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, sehingga secara formil tidak dapat dipertimbangkan sebagai bukti, selanjutnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti P.15, P.16, dan P.17 berupa fotokopi salinan peraturan Otoritas Jasa Keuangan RI dan fotokopi Salinan Keputusan Presiden RI, bukti tersebut telah bermeterai cukup, di-nazege/en, terhadap bukti tersebut Majelis menilai bahwa peraturan Otoritas Jasa Keuangan Negara Nomor 48/POJK.03/2020, Keputusan Presiden Nomor 24 Tahun 2021, dan Keputusan Presiden Nomor 17 Tahun 2023, merupakan diantara bentuk regulasi yang

Halaman 51 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth

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

dikeluarkan oleh Pemerintah dan bukan merupakan suatu bukti, selanjutnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahan dan klausul pengakuannya, Tergugat I telah mengajukan bukti berupa surat yang diberi tanda T.I.1 sampai dengan T.I.17;

Menimbang, bahwa bukti T.I.1 berupa fotokopi surat penegasan persetujuan pembiayaan an. Dra. Suraiya, bermeterai cukup, di-nazegelen, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti tersebut diajukan oleh Tergugat I untuk membuktikan bahwa pemberian fasilitas pembiayaan sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) merupakan atas dasar permohonan Penggugat, bukti tersebut sama dengan bukti Penggugat P.3, telah memenuhi syarat formil dan materil, selanjutnya dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti T.I.2 berupa fotokopi akad pembiayaan Al Murabahah No. 97, bermeterai cukup, di-nazegelen, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti tersebut diajukan oleh Tergugat I untuk membuktikan bahwa Penggugat dan Tergugat I telah terikat dalam suatu akad pembiayaan yang dituangkan dalam Akad Pembiayaan Al Murabahah 91, bukti tersebut sama dengan bukti Penggugat P.1, telah memenuhi syarat formil dan materil, selanjutnya dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti T.I.3 berupa fotokopi Surat Sanggup, bermeterai cukup, di-nazegelen, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti tersebut diajukan oleh Tergugat I untuk membuktikan bahwa Penggugat telah berkomitmen untuk membayar angsuran sebagaimana yang telah diperjanjikan atas fasilitas pembiayaan yang telah diterima, bukti tersebut sama dengan bukti Penggugat P.7, telah memenuhi syarat formil dan materil, selanjutnya dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti T.I.4 berupa fotokopi SHM No. 459, bermeterai cukup, di-nazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya namun dibenarkan oleh Penggugat dan Tergugat I, bukti tersebut sama dengan bukti Penggugat P.2, telah memenuhi syarat formil dan materil, selanjutnya dapat dipertimbangkan;

Halaman 52 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T.I.5 berupa fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No.537/2013, bukti T.I.6 berupa fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan, bermeterai cukup, di-*nazege/en*, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya dan tidak pula diberi tanggapan oleh Penggugat, sehingga secara formil tidak dapat dipertimbangkan sebagai bukti, selanjutnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti T.I.7, T.I.8, T.I.9, T.I.10 berupa Surat Peringatan I, Peringatan II, Peringatan III, dan pemberitahuan terakhir penyelesaian pembiayaan, bukti-bukti tersebut telah bermeterai cukup, di-*nazege/en*, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti tersebut diajukan oleh Tergugat I untuk membuktikan bahwa setelah menerima fasilitas pembiayaan dari Tergugat I, Penggugat lalai memenuhi kewajibannya, oleh karena itu Tergugat I menerbitkan surat peringatan dengan tujuan supaya Penggugat segera melakukan pembayaran kewajibannya, bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materil, selanjutnya dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti T.I.11 berupa fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Perincian sisa kewajiban yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I, bukti tersebut telah bermeterai cukup, di-*nazege/en*, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti tersebut diajukan oleh Tergugat I untuk membuktikan bahwa sisa tunggakan yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sejumlah Rp277.245.609,44., bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materil, selanjutnya dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti T.I.12 berupa fotokopi surat Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT, bukti T.I.13 berupa fotokopi Penetapan Jadwal Lelang, bukti tersebut telah bermeterai cukup, di-*nazege/en*, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti tersebut diajukan oleh Tergugat I untuk membuktikan bahwa setelah Penggugat diberi peringatan sebanyak 4 (empat) kali tetapi tidak memenuhi kewajibannya, maka Tergugat I mengajukan surat permohonan lelang atas objek jaminan kepada Tergugat II. Selanjutnya sesuai kewenangannya Tergugat II menetapkan jadwal lelang, bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materil, selanjutnya dapat dipertimbangkan;

Halaman 53 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T.I.14 berupa fotokopi Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan, bukti tersebut telah bermeterai cukup, di-*nazegelen*, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti tersebut diajukan oleh Tergugat I untuk membuktikan bahwa setelah terbitnya penetapan jadwal lelang, Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat selaku nasabah, bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materil, selanjutnya dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti T.I.15 berupa fotokopi Salinan Risalah Lelang, bukti tersebut telah bermeterai cukup, di-*nazegelen*, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti tersebut diajukan oleh Tergugat I untuk membuktikan bahwa SHM No. 459 telah dilakukan eksekusi lelang Hak Tanggungan pada tanggal 16 Februari 2023 oleh Tergugat II dan telah laku terjual kepada Donnie Satria selaku pembeli, bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materil, selanjutnya dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti T.I.16 berupa fotokopi Kuitansi, bukti tersebut telah bermeterai cukup, di-*nazegelen*, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya namun dibenarkan oleh Tergugat II, bukti tersebut diajukan oleh Tergugat I untuk membuktikan bahwa pemenang lelang telah menyerahkan uang sebagai pelunasan kewajiban pembayaran lelang atas sebidang tanah dengan SHM No. 459, bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materil, selanjutnya dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti T.I.17 berupa fotokopi Tanda Terima Penyerahan SHM No. 459 an. Dra Suraiya dan SHT No. 01776/2013, telah bermeterai cukup, di-*nazegelen*, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti tersebut diajukan oleh Tergugat I untuk membuktikan bahwa SHM No.459 atas nama Penggugat, SHT Pertama No. 01776/2013 dan APHT No. 537/2013, serta asli surat roya telah diserahkan kepada pemenang lelang melalui kuasanya, bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materil, selanjutnya dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahan dan klausul pengakuannya, Tergugat II juga telah mengajukan bukti berupa surat yang diberi tanda T.II.1 sampai dengan T.II.7;

Halaman 54 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa bukti T.II.1 sampai dengan T.II.7 semuanya telah diberi meterai cukup, di-nazegelen, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, semua bukti tersebut diajukan oleh Tergugat II untuk membuktikan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat II berdasarkan permohonan Tergugat I, pelaksanaan lelang dimaksud juga telah memenuhi segala prosedur lelang yang berlaku, serta saat ini objek sengketa a quo atau objek lelang telah laku dengan pokok lelang, sebesar Rp712.773.700 pemenang lelang Donnie Satria, semua bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materil, selanjutnya dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, tanggapan Tergugat I dan Tergugat II, serta hasil audit terhadap bukti-bukti Penggugat dan Tergugat, Majelis Hakim telah menemukan fakta-fakta sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah membuat dan menandatangani Akad Pembiayaan Murabahah sebagaimana yang telah dituangkan dalam akad pembiayaan al-murabahah Nomor 97 yang dibuat dihadapan notaris Nurdhani, S.H pada tanggal 29 April 2013. Berdasarkan akad tersebut, Penggugat membeli 1 (satu) unit rumah dan Penggugat berjanji serta mengikatkan diri untuk menerima pembiayaan dan karenanya telah berutang kepada Tergugat I dengan rincian:

- Harga pokok : Rp550.000.000,00
- Marjin : Rp288.660.552,33
- Harga Jual : Rp838.660.552,33
- Angsuran Pendahuluan : Rp150.000.000,00
- Besarnya Hutang : Rp688.660.552,33

Terbilang (enam ratus delapan puluh delapan juta enam ratus enam puluh ribu lima ratus lima puluh dua rupiah koma tiga puluh tiga sen);

2. Bahwa berdasarkan Akad Pembiayaan Jual Beli/Murabahah dan surat penegasan persetujuan pembiayaan, hutang tersebut akan dibayarkan secara mengangsur selama 120 (seratus dua puluh) bulan oleh Penggugat setiap bulannya sejumlah Rp5.738.837,94 (lima juta tujuh ratus tiga puluh delapan ribu delapan ratus tiga puluh tujuh rupiah, koma Sembilan puluh empat sen);

Halaman 55 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan, Penggugat menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik No. 459 atas nama Penggugat yang kemudian diikat dalam akta pemberian hak tanggungan Nomor 537/2013 dan sertifikat hak tanggungan Nomor 1776/2013;
4. Bahwa dalam perjalanan pembiayaan Penggugat tidak lagi dapat mengangsur hutang kepada Tergugat I, sehingga tertunggak sebesar Rp277.245.609,44 (dua ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus empat puluh lima ribu enam ratus sembilan rupiah koma empat puluh empat sen);
5. Bahwa Tergugat I telah menyampaikan surat peringatan sebanyak 4 (empat) kali, surat peringatan pertama tertanggal 21 februari 2022, surat peringatan kedua tertanggal 11 April 2022, surat peringatan ketiga tertanggal 21 Juni 2022, dan peringatan keempat atau pemberitahuan terakhir tertanggal 15 Juli 2022, namun Penggugat juga masih tidak menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I;
6. Bahwa oleh sebab Penggugat tidak menyelesaikan kewajibannya meskipun telah dilayangkan surat peringatan, berdasarkan perjanjian para pihak dalam akad pembiayaan al-murabahah No.97 Pasal 8 dan Pasal 9, Tergugat I mengajukan permohonan kepada Tergugat II untuk dilakukan penjualan secara lelang atas objek jaminan Penggugat;

Menimbang, bahwa sengketa Penggugat dan Tergugat berawal dari dibuatnya akad pembiayaan Murabahah No. 97 tanggal 29 April 2019 oleh Penggugat dan Tergugat I. Oleh karena akad tersebut dibuat oleh pihak-pihak yang telah memenuhi ketentuan peraturan Perundang-undangan sebagaimana disebut dalam pasal 1320 KUH Perdata, akad mana ternyata telah dilakukan oleh pihak-pihak yang telah cakap melakukan perbuatan hukum dan memiliki kebebasan kehendak (*khurriyah al-iradah*), dengan suatu hal tertentu dan sebab yang halal, maka berdasarkan asas *facta sunt servanda* (perjanjian harus ditepati), maka akad tersebut mengikat dan berlaku laksana Undang-Undang bagi kedua belah pihak yang membuatnya sebagaimana maksud ketentuan pasal 1338 KUH Perdata. Oleh karena itu, Majelis Hakim akan menempatkan akad Nomor 97 tersebut sebagai parameter untuk

Halaman 56 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan sengketa dalam perkara *a quo*, sejauh hal-hal yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam akad tersebut;

Menimbang, bahwa dengan dipilihnya skema akad secara Murabahah, pihak-pihak harus dianggap memahami ketentuan yang berlaku atas akad tersebut, terutama yang diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli murabahah, dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2000 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi Bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan syariah, khususnya pasal 9 ayat (1), yang menyatakan bahwa pada prinsipnya Bank dalam akad Murabahah bertindak sebagai pemilik barang, meskipun demikian Bank dapat mewakili kepada nasabah untuk membeli barang melalui akad wakalah;

Menimbang, bahwa sahnya akad harus memenuhi rukun dan syarat akad, sesuai Pasal 22, 23, 24 dan 25 Kompilasi Hukum Ekonomi Syaria'h, rukun dan syarat akad terdiri atas:

1. Pihak-pihak yang berakad

Pihak-pihak yang berakad disyaratkan haruslah orang perseorangan, kelompok orang, persekutuan, atau badan usaha, cakap hukum, berakal, dan tamyiz;

2. Obyek akad

Obyek akad disyaratkan yaitu amwal atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak, harus suci, bermanfaat, milik sempurna dan dapat diserahkan;

3. Tujuan pokok akad

Akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad;

4. Kesepakatan/ Sighat Akad

Sighat akad dapat dilakukan dengan jelas, baik secara lisan, tulisan, dan/atau perbuatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tentang rukun dan syarat sahnya akad sebagaimana yang telah diuraikan di atas, Majelis Hakim

Halaman 57 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat bahwa Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 97 tanggal 29 April 2013, telah memenuhi syarat-syarat sahnya akad sebagaimana pasal 23, 24 dan 25 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah yaitu:

- a. Para pihak yang berakad terdiri dari Penggugat yaitu orang yang cakap hukum, berakal, tamyiz, dan Tergugat I sebagai badan usaha (Badan Hukum Perseroan Terbatas); memenuhi norma pasal 23 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah;
- b. Obyek akad dalam hal ini modal dari Tergugat I adalah harta yang halal, suci, bermanfaat, milik sempurna dan dapat diserahterimakan, maka terpenuhi norma pasal 24 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah;
- c. Tujuan akad adalah untuk memberikan pembiayaan kepada Penggugat sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) untuk membeli 1 (satu) unit rumah berdasarkan akad pembiayaan Murabahah, memenuhi norma pasal 25 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah;
- d. Sebagaimana tercantum dalam bagian penutup akad (P.1, P.3, T.I.1, dan T.I.2) bahwa perjanjian ini dibuat dan disetujui oleh kedua belah pihak dihadapan notaris dengan kesadaran penuh tanpa paksaan dari siapapun juga, memenuhi norma pasal 25 ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah;

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 97 yang dibuat Penggugat dengan Tergugat I telah memenuhi syarat dan rukun akad, sehingga harus dinyatakan sah secara hukum;

Menimbang, bahwa oleh sebab Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 97 antara Penggugat dan Tergugat I dinyatakan sah, maka akad tersebut telah mengikat kedua belah pihak. Sehingga kedua belah pihak wajib melaksanakan isi akad tersebut, dan jika *tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan seperti yang diperjanjikan, maka ia telah wanprestasi atau cidera janji*;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melelang objek jaminan dalam akad murabahah No. 97, Majelis

Halaman 58 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth

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

mempedomani hak dan kewajiban kedua belah pihak sebagaimana yang telah disepakati dalam akad tersebut;

Menimbang, bahwa besarnya pembiayaan yang disepakati dalam akad Murabahah No. 97 tersebut adalah:

- Harga pokok : Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah);
- Marjin : Rp288.660.552,33 (dua ratus delapan puluh delapan juta enam ratus enam puluh ribu lima ratus lima puluh dua rupiah koma tiga puluh tiga sen)
- Harga Jual : Rp838.660.552,33 (delapan ratus tiga puluh delapan juta enam ratus enam puluh ribu lima ratus lima puluh dua koma tiga puluh tiga sen);
- Angsuran Pendahuluan : Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Besarnya Hutang : Rp688.660.552,33 (enam ratus delapan puluh delapan juta enam ratus enam puluh ribu lima ratus lima puluh dua rupiah koma tiga puluh tiga sen);
- Angsuran per bulan : Rp5.738.837,94 (lima juta tujuh ratus tiga puluh delapan ribu delapan ratus tiga puluh tujuh rupiah, koma Sembilan puluh empat sen);
- Tunggalan : Rp277.245.609,44 (dua ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus empat puluh lima ribu enam ratus sembilan puluh empat rupiah koma empat puluh empat sen);

Menimbang, bahwa sebagaimana lazimnya akad jual beli berdasarkan hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 1457 KUH Perdata maupun pasal 63 Kompilasi Hukum Islam (KHI), pada prinsipnya dalam jual beli, penjual wajib menyerahkan objek jual beli, sedangkan pembeli wajib menyerahkan uang sesuai kesepakatan. Dengan disetujuinya pembiayaan Murabahah oleh bank, namun telah ternyata Penggugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sesuai yang telah disepakati, karenanya harus dinyatakan Penggugat telah melakukan wanprestasi atau cidera janji dalam akad tersebut;

Halaman 59 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Menimbang, bahwa Akibat dari cidera janji tersebut, sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat I dalam Pasal 9 ayat 1 dan 2 akad, maka "*Bank (Tergugat I) berhak menjual barang jaminan yang uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan Bank untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang nasabah (Penggugat) kepada Bank, dan apabila penjualan barang jaminan dilakukan Bank melalui pelelangan di muka umum, maka Bank dan Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya sebagai harga jual barang jaminan*".

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut di atas, Majelis berpendapat pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II atas objek jaminan tidak dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, melainkan sebagai konsekuensi Penggugat yang tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam membayar hutang sebagaimana yang telah disepakati, meskipun oleh Tergugat I telah 4 (empat) kali melayangkan surat peringatan;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Petitum angka 2 gugatan Penggugat yang memohon untuk dinyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, harus dinyatakan tidak terbukti dan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan tidak terbuktinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, maka petitum gugatan Penggugat angka 2 dan seterusnya yang memohon untuk dinyatakan batal demi hukum serangkaian proses lelang, objek hak tanggungan masih milik Penggugat, dan menghukum Turut Tergugat untuk tidak memproses balik nama objek hak tanggungan, Majelis berpendapat tidak lagi relevan untuk dipertimbangkan, selanjutnya dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka demi hukum sesuai dengan maksud pasal 192 ayat (1) RBg biaya perkara dibebankan kepada Penggugat;

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

Halaman 60 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sejumlah **Rp1.119.000,00** (satu juta seratus sembilan belas ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada hari **Rabu** tanggal **13 September 2023 Masehi**, bertepatan dengan tanggal **27 Shafar 1445 Hijriah**, oleh kami Dr. Muhammad Redha Valevi, S.H.I., M.H. sebagai Ketua Majelis, Heti Kurnaini, S.Sy., M.H. dan Putri Munawarah, S.Sy. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **26 September 2023 Masehi**, bertepatan dengan tanggal **10 Rabiul Awwal 1445 Hijriah**, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh Izwar Ibrahim, Lc., LL.M sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri secara elektronik oleh Penggugat/kuasa, Tergugat I/kuasa, Tergugat II/kuasa, dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota I,

Dto

Heti Kurnaini, S.Sy., M.H.

Ketua Majelis,

Dto

Dr. Muhammad Redha Valevi, S.H.I., M.H.

Hakim Anggota II,

Dto

Putri Munawarah, S.Sy.

Panitera Pengganti,

Dto

Izwar Ibrahim, Lc., LL.M.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp 60.000,00
2. Proses	Rp 75.000,00
3. Penggandaan berkas ecourt	Rp 14.000,00
4. Panggilan	Rp 950.000,00
5. Redaksi	Rp 10.000,00
6. Meterai	Rp 10.000,00
Jumlah	Rp1.119.000,00

Halaman 61 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth

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

(satu juta seratus sembilan belas ribu rupiah)

Halaman 62 dari 62 putusan Nomor 143/Pdt.G/2023/MS.Jth

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)