

## PUTUSAN

Nomor 526/Pdt.G/2022/PA.PLG



### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang majelis hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syari'ah antara:

**Tuti Handayani Binti Sumarno**, tempat dan tanggal lahir B. Lampung, 27 Januari 1965, agama Islam, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, tempat kediaman di Jalan Mayor Zen Lrg. Margoyoso Gang. Dahlia I No. 3A RT. 09 RW. 03, Kelurahan Sei Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Elisa Rahmawati Hatta, S.H. dkk, para Advokat, Pengacara/Penasehat Hukum dari Kantor Hukum Elisa Rahmawati Hatta, S.H. & Rekan yang beralamat di Jalan Mayor Ruslan Lrg. Kenangan RT. 02 RW. 01 Kelurahan Sekip Jaya, Kecamatan Kemuning, Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2022, sebagai Penggugat;  
melawan

1. **PT. Bank Syariah Indonesia dahulu PT. Bank Syariah Mandiri**, tempat kedudukan Wisma Mandiri I, Jalan MH. Tamrin No. 5 Jakarta, RT. 2 RW. 01, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat, sebagai Tergugat I;
2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang (KPKNL)**, tempat kedudukan Jalan Kapten A. Rivai No. 04, Kelurahan Sungai Pangeran, Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang, sebagai Tergugat II;

**Muhammad Haekal Al-Ichsan Bin, Shaiful Ichsan**, tempat dan tanggal lahir Palembang, 27 Agustus 1994, agama Islam, pekerjaan

Karyawan BUMN, pendidikan Strata I, tempat kediaman di Komp. Ruko Kenten Hill-4 RT. 38, Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur 3, Kota Palembang, sebagai Tergugat III;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat I, II dan III dan para saksi di muka sidang;

### **DUDUK PERKARA**

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 13 Februari 2022 telah mengajukan Gugatan Ekonomi Syari'ah, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Palembang dengan Nomor 526/Pdt.G/2022/PA.PLG, tanggal 14 Februari 2022, dengan dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Nasabah Tergugat I, berdasarkan Akad Pembiayaan Al-Murabahah No. 16/028-3/144/MW/Al-Murabahah yang dibuat dan ditanda tangani pada hari Rabu tanggal 11 bulan Juni tahun 2014, dan antara Penggugat dan Tergugat I telah mengikatkan diri karenanya Penggugat berhutang kepada Tergugat I sejumlah sebagai berikut :

Harga Pokok Rp. 120,000,000.00;

Margin Bank Rp. 56,488,810.63;

Harga Jual Rp. 176,488,810.63;

Angsuran Pendahuluan Rp. 20,000,000.00;

Pembiayaan yang diangsur Rp. 156,488,810.63;

Terbilang : (Seratus lima puluh enam juta empat ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus sepuluh poin enam puluh tiga rupiah).

Fasilitas pembiayaan tersebut dengan angsuran Rp. 3,260,183.55 (tiga juta dua ratus enam puluh ribu seratus delapan puluh tiga poin lima puluh lima rupiah) perbulan, jangka waktu pembayaran adalah 48 Bulan yaitu tanggal 1 Juni 2014 sampai dengan 1 Juni 2018;

2. Bahwa sebagai jaminan dari fasilitas pembiayaan berdasarkan Akad Pembiayaan Al-Murabahah No. 16/028-3/144/MW/Al-Murabahah adalah 1 (satu) unit tanah dan bangunan IMB (dalam Proses), SHM No. 965 an. Tuti Handayani (Nasabah), Surat Ukur No. 36/S Selayur/2011 Tanggal 19-12-2011, LT. 350 M2 LB. 80 M2 beralamat di Jl. Mayor Zen Lr. Margoyoso Gg. Dahlia I RT.11 RW.03 Kelurahan Sei Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan;
3. Bahwa dana fasilitas pembiayaan dikirim Tergugat I kepada Penggugat, ke Rekening Bank Syariah Mandiri Nomor : 7073647414 sejumlah Rp.100.000.000.00 (seratus juta rupiah) pada tanggal 12 Juni 2014, yang selanjutnya pembayaran fasilitas pembiayaan dapat diangsur dengan cara Auto debet/dipotong di rekening Penggugat tersebut sebesar sejumlah kewajiban Penggugat setiap bulannya;
4. Bahwa pada awalnya pembayaran angsuran Penggugat tiap-tiap bulan tidak ada masalah yaitu : priode pembayaran Penggugat sejak 1 Juni 2014 sampai dengan Juli 2016 dengan uraian sebagai berikut :
  - Juni 2014 Rp. 3,260,183.55;
  - Agustus 2014 Rp. 3,260,183.55;
  - September 2014 Rp. 3,260,183.55;
  - Oktober 2014 Rp. 3,260,183.55;
  - November 2014 Rp. 3,260,183.55;
  - Desember 2014 Rp. 3,260,183.55;
  - Januari 2015 Rp. 3,260,183.55;
  - Februari 2015 Rp. 3,260,183.55;
  - Maret 2015 Rp. 3,260,183.55;
  - April 2015 Rp. 3,260,183.55;
  - Mei 2015 Rp. 3,260,183.55;
  - Juni 2015 Rp. 3,260,183.55;
  - Juli 2015 Rp. 3,260,183.55;
  - Agustus 2015 Rp. 3,260,183.55;
  - September 2015 Rp. 3,260,183.55;

- Oktober 2015 Rp. 3,260,183.55;
  - November 2015 Rp. 3,260,183.55;
  - Desember 2015 Rp. 3,260,183.55;
  - Januari 2016 Rp. 3,260,183.55;
  - Februari 2016 Rp. 3,260,183.55;
  - Maret 2016 Rp. 3,260,183.55;
  - April 2016 Rp. 3,260,183.55;
  - Mei 2016 Rp. 3,260,183.55;
  - Juni 2016 Rp. 3,260,183.55;
  - Juli 2016 Rp. 3,260,183.55;
5. Bahwa sejak bulan Agustus 2016 sampai dengan 1 Juni 2018 Penggugat mengalami kendala dalam pembayaran dikarenakan usaha Penggugat mengalami masalah, akan tetapi Tergugat I masih memotong dana di rekening Penggugat, yaitu ;
- 2 September 2016 Rp. 3,260,000.00;
  - 22 September 2016 Rp. 100,000.00;
  - 3 Oktober 2016 Rp. 200,000.00;
  - 14 November 2016 Rp. 1.000,000.00;
  - 8 Desember 2016 Rp. 300,000.00;
  - 30 Desember 2016 Rp. 2.250,000.00l;
  - 23 Februari 2017 Rp. 500,000.00;
  - 27 Mei 2019 Rp. 150,000.00;
6. Bahwa berdasarkan buku tabungan Rekening Bank Syariah Mandiri Nomor : 7054277134 keseluruhan yang telah didebet oleh Tergugat I Akad Pembiayaan AI-Murabahah No. 16/028-3/144/MW/AI-Murabahah adalah sebesar Rp. 93.580.845,43;
7. Bahwa berdasarkan bukti-bukti dari Tergugat I berupa Surat Tergugat I Nomor : 22/1612-3/ACR PLG tanggal 2 September 2020, Kewajiban pokok pembiayaan Penggugat Terhadap Tergugat I adalah Rp. 56,522,869.00;

8. Bahwa karena Penggugat dan Tergugat I diikat dengan Akad Pembiayaan Al-Murabahah yaitu : Akad jual Beli antara Bank dan Nasabah, Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati, karena Penggugat telah mengalami kendala pembayaran, maka dikembalikan kepada akad murabahah (untuk menghindari riba) sebagaimana dalil angka 1 (satu);
9. Bahwa dari dana fasilitas pembiayaan yang diberikan Tergugat I sebesar Rp.100.000,000.00 telah dibayar Penggugat sebesar Rp. 93.580.845,43. tapi karena Penggugat ada kendala pembayaran sisa hutang menjadi sebesar Rp. 56,522,869.00;
10. Bahwa Penggugat menerima uang sebesar Rp. 56,522,869.00 sebagai sisa hutang Penggugat berdasarkan Akad Pembiayaan Al-Murabahah No. 16/028-3/144/MW/Al-Murabahah;
11. Bahwa berdasarkan bukti-bukti, didapati fakta-fakta sebagai berikut:Tergugat I membebankan denda dan biaya-biaya kepada Penggugat yaitu :
  - 1.Surat Tergugat I No. 22/1472-3/ACR PLG Tanggal 05 Agustus 2020:
    - Denda/Pinalti;
    - Biaya lelang Pertama via KPKNL Palembang Tgl. 14 Agustus 2019;
    - Biaya lelang kedua via KPKNL Palembang Tgl. 26 Maret 2020;
    - Biaya lelang ketiga via KPKNL Palembang Tgl. 12 Agustus 2020;
  - 2.Surat Tergugat I No. 22/1612-3/ACR PLG Tanggal 05 Agustus 2020:
    - Margin Pembiayaan;
    - Penalty;
    - Biaya lelang;

Bahwa biaya-biaya dan denda sebagaimana di atas tidak terdapat pada Akad Pembiayaan Al-Murabahah No. 16/028-3/144/MW/Al-Murabahah, dengan Tergugat I telah menetapkan Margin/keuntungan pada perjanjian awal, maka segala biaya dan denda tersebut tidak berdasar hukum;

Bahwa pada surat-surat Penggugat dengan mencantumkan denda dan biaya-biaya menyebabkan kebingungan Penggugat dan beban biaya yang seolah Penggugat sulit/tidak akan mampu melakukan pembayaran kembali;

**PERBUATAN TERGUGAT I:**

12. Bahwa berdasarkan surat Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I tanggal 13 Agustus 2019, 17 Oktober 2019 dan tanggal 30 Juli 2020 (sebelum pelaksanaan lelang), Penggugat telah menyampaikan permohonan yang pada intinya adalah :
  - Berkeinginan untuk menyelesaikan kewajiban Penggugat.;
  - Mengajukan permohonan mencicil sisa hutang Penggugat;
  - Menolak jaminan Penggugat untuk di lelang;
  - Menjual jaminan Akad Murabahah di bawah tangan agar menyesuaikan harga/limit wajar;
13. Bahwa Tergugat I menolak semua niat Penggugat sebagaimana dalil angka 12 (dua belas) untuk menyelesaikan hutang Penggugat sesuai Surat Tergugat I Nomor : 22/1472-3/ACR PLG tanggal 05 Agustus 2020 dan tetap akan melelang jaminan Penggugat;
14. Bahwa dengan Tergugat I menolak niat Penggugat, tentu membawa kesedihan mendalam bagi Penggugat, hanya karena hutang sebesar Rp. 100.000.000,- dan telah dibayar sebesar Rp. 93.580.845,43. dengan pilihan pinjaman Penggugat pada Bank Syariah agar mendapatkan ketenangan, tapi pada kenyataan bukan keadilan yang didapatkan Penggugat, padahal jika Tergugat I mau berbuat adil, bisa memberikan solusi sebesar Rp. 56,522,869.00 dapat dicicil/ansur kembali oleh Penggugat;
15. Bahwa sudah selayaknya Tergugat I, memberikan kebijaksanaan untuk melakukan restrukturisasi dan rescheduling atas tunggakan hutang Penggugat tersebut sesuai dengan :

Pasal 1 angka 4 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2015 Tahun 2015 tentang Ketentuan Kehati-hatian dalam

Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum (POJK 11/2015 ) didefinisikan sebagai upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

- Penurunan suku bunga kredit;
- Perpanjangan jangka waktu kredit;
- Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- Pengurangan tunggakan pokok kredit. Penambahan fasilitas kredit; dan/atau;
- Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara;

16. Bahwa tindakan Tergugat I yang tetap akan melelang adalah kesalahan sebab keluar dari prinsip akad murabahah, ketika Penggugat masih menjalin komunikasi untuk dicarikan jalan keluar penyelesaian hutang dan kedudukan Penjual barang kepada Penggugat dengan jumlah pembayaran Penggugat maka dapat dipastikan tidak perlu melakukan pelelangan, dapat penggugat uraikan sebagai berikut :

- Penggugat mulai terkendala Pembayaran bulan Agustus 2016;
- Tergugat I masih memotong rekening Penggugat, yang berarti masih ada pembayaran meski nilainya tidak sesuai cicilan;
- Berdasarkan buku tabungan keseluruhan yang telah didebet oleh Tergugat I adalah sebesar Rp. 93.580.845,43;
- Dengan Tergugat memotong berarti adanya perhitungan hutang yang berkurang;
- Dalam surat Tergugat I Penggugat dikenakan denda sebagai konsekuensi kendala pembayaran;

17. Bahwa pada hari Rabu 12 Agustus 2020 telah dilaksanakan lelang terhadap jaminan Akad Al-Murabahah Penggugat yang dilaksanakan oleh Tergugat II, berdasarkan kutipan risalah lelang No. 549/14/2020 dengan harga/limit sebesar Rp. 235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan pemenang lelang adalah Tergugat III sesuai Surat

Tergugat I Nomor : 22/1558-3/ACR PLG tertanggal 13 Agustus 2020. terhadap :

1 (satu) unit tanah dan bangunan IMB (dalam Proses), SHM No. 965 an. Tuti Handayani (Nasabah), Surat Ukur No. 36/S Selayur/2011 Tanggal 19-12-2011, LT. 350 M2 LB. 80 M2 beralamat di Jl. Mayor Zen Lr. Margoyoso Gg. Dahlia I RT.11 RW.03 Kelurahan Sei Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan;

18. Bahwa meski kendala pembayaran terjadi sebelum Pandemi Virus COVID 19, permohonan Penggugat untuk membayar secara mengangsur dimohonkan Penggugat sebelum lelang yaitu pada masa Pandemi COVID 19, dan lelang dilaksanakan pada masa Pandemi Virus COVID 19;
19. Bahwa Tergugat I tidak mendukung program pemerintah di saat masa pandemi agar memberikan keringanan utang diberikan kepada Penanggung Hutang untuk memberikan kemudahan pembayaran hutang di saat pandemi. Sesuai dengan Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 15/PMK.06/2021;
20. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I adalah lelang tertutup sesuai Surat Tergugat I No. 22/1558-3/ACR PLG tertanggal 13 Agustus 2020, sesuai dalam ajaran Islam pelaksanaan lelang harus terang-terangan atau transparan tidak ada yang ditutup-tutupi, dimana pihak penjual dan penawar harus saling mengetahui berapa nilai tawaran atau nilai harga/limit yang diajukan untuk memenangkan lelang;  
Pada jaman Nabi Muhammad SAW mengajarkan dalam bertransaksi kita harus ada unsur keterbukaan baik itu penjual maupun si pembeli dalam hal lelang, seperti hadist diatas Rasul SAW juga melaksanakan lelang didepan umum dengan terang-terangan;
21. Bahwa Tergugat I diduga tidak punya hati nurani, Hutang Penggugat hanya sebesar Rp100.000.000,00 sudah dibayar sebesar Rp. 93.580.845,43, tapi masih melelang rumah Penggugat;
22. Bahwa terbukti terdapat potensi keberatan/penolakan dari Penggugat, maka pada prakteknya Tergugat I harus mengupayakan alternatif

pelaksanaan lelang dengan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Agama karena hubungan hukum Penggugat dan Tergugat I berdasarkan prinsip syari'ah. Di mana Pengadilan agama akan menyampaikan aanmaning kepada debitur/Nasabah/Tergugat agar datang menghadap pada hari yang ditentukan dan melaksanakan kewajibannya pada Bank/Tergugat I, apabila aanmaning tidak dipatuhi oleh debitur/Nasabah/Tergugat I, maka Pengadilan Agama akan melakukan sita eksekusi atas jaminan Tergugat I tersebut;

23. Bahwa setelah lelang dilaksanakan Tergugat I, kemudian Tergugat I mengirimkan sisa hasil lelang setelah dipotong hutang Penggugat Rp56.522.869.34 dan biaya-biaya lelang yang semua ditanggung oleh Penggugat Rp. 8.400.000,00 sebagaimana surat Tergugat I Nomor : 22/1558-3/ACR PLG tanggal 13 Agustus 2020, jumlah yang dikirimkan yaitu ke rekening Bank Syariah Mandiri atas nama Penggugat Nomor : 7054277134, sebesar Rp. 159.499.230.66 yang dikirimkan tanpa persetujuan Penggugat, oleh karenanya Penggugat siap kapanpun mengembalikan uang tersebut kepada Tergugat I dengan pertimbangan kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat I masih sebesar Rp. 56,522,869.34;
24. Bahwa akibat lelang yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II, di saat adanya penolakan dari Penggugat menyebabkan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat III, akibat lelang tersebut dipaksakan untuk kepentingan Tergugat I, tanpa memberikan rasa keadilan bagi pihak Penggugat dan Tergugat III;
25. Bahwa jika pada saat kendala pembayaran yang dialami Penggugat diberikan solusi berupa restrukturisasi dan rescheduling dari Tergugat I, maka sudah dapat dipastikan hutang Penggugat dengan Tergugat I sudah lunas saat ini tanpa menyisahkan persoalan antara Penggugat dengan Tergugat III;
26. Bahwa Tergugat I sengaja membiarkan Penggugat tidak mampu menyelesaikan kewajibannya, terbukti Tergugat I tidak merespon

permohonan-permohonan Penggugat, di dalam surat-surat Tergugat I hanya memberikan tanggapan akan segera melelang jaminan Penggugat dan menuliskan angka-angka beban biaya-biaya dengan mendasarkan Pasal 6 pada Klausa Baku Akad Pembiayaan al-Murabahah No. 16/028-3/144/MW/AI-Murabahah, akibatnya Penggugat gagal memahami maksud surat-surat Tergugat tersebut, hal ini sangat bertentangan dengan prinsip Syariah agama islam apalagi maksud MURABAHAH yaitu : Akad jual beli untuk menghindari Riba suatu perbuatan yang di murkai oleh Allah SWT;

Dasar Hukum Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Tergugat I.

27. Bahwa Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 07/DSN/MUI/IV/2000 tentang pembiayaan murabahah pada bagian ketiga angka 3 akad murabahah tidak ada ganti rugi, karena pada dasarnya akad ini bersifat amanah (yad al-amanah), kecuali akibat dari kesalahan disegaja, dan kerugian yang dialami dibagi sesuai dengan kesepakatan (nisbah) yang telah disepakati sebelumnya, tidak tepat kiranya ketika terjadi kerugian shahibul maal meminta agunan untuk menutupi kerugiannya, karena pada dasarnya murabahah bukan merupakan perjanjian pinjam-meminjam dan perjanjian utang-piutang melainkan perjanjian kerjasama mengenai usaha bersama antara para pihak yang melakukan perjanjian bagi hasil dan keuntungan. Jadi apabila ternyata dalam perjanjian tersebut mengalami kegagalan maka shahibu maal akan menanggung resiko finansial atas terjadinya kerugian sedangkan mudharib akan memikul resiko pikiran, tenaga, waktu, dan kesempatan memperoleh imbalan finansial. Maka agunan dalam murabahah hanya dapat dipergunakan dengan batasan-batasan tertentu dan tidak semua kerugian dapat di tutupi dengan agunan;
28. Bahwa fungsi jaminan pada akad murabahah berbeda dengan fungsi jaminan pada Perbankan Konvensional, fungsi jaminan pada Perbankan Konvensional adalah sebagai penjamin atas utang piutang yang terjadi antara kreditur dengan debitur, karena pada dasarnya perjanjian yang telah disepakati oleh kreditur dengan debitur adalah perjanjian hutang piutang;

Sedangkan fungsi jaminan pada akad murabahah adalah untuk menjamin terlaksannya akad murabahah sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya dan untuk menjamin apabila terjadi kegagalan dalam akad perjanjian yang merupakan kesalahan mudharib.

Maka dari itu jika mudharib menderita kerugian yang murni bukan karena kesalahan, kelalaian dan pelanggaran kesepakatan maka jaminan tidak dapat disita. Agunan pada akad murabahah pada hakikatnya hanya untuk menjamin mudharib agar tidak melakukan suatu penyimpangan.

29. Bahwa Menurut Wirjono Prodjodikoro, perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum; Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa: tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut. Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:
1. Perbuatan itu harus melawan hukum (onrechtmatig);
  2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
  3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
  4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal;
30. Bahwa atas lelang yang telah dilaksanakan dengan harga/limit Rp235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) menjadikan perbuatan Tergugat II telah melanggar hak termohon lelang/pemilik barang/Penggugat karena harga/limit yang tidak objektif dan tidak realistis/terlalu rendah sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat serta bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga/limit jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat.

Perbuatan Tergugat II.

31. Bahwa karena Tergugat II tidak memperhatikan asas kepatutan/ harga barang yang dijual, dalam lelang hak tanggungan, Pelaksana Lelang (KPKNL) sebagai agen dari penjual dengan nilai harga/limit rendah dari nilai wajar sudah selayaknya dijadikan pihak dalam perkara Aquo;

Perbuatan Tergugat III.

32. Bahwa sebagai pemenang lelang 3 dengan nilai harga/limit yang tidak wajar terhadap jaminan Akad Al-Murabahah Penggugat dengan harga sebesar Rp. 235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) dan SHM No. 965 an. Tuti Handayani (Nasabah), Surat Ukur No. 36/S Selayur/2011 Tanggal 19-12-2011, LT. 350 M2 LB. 80 M2 beralamat di Jl. Mayor Zen Lr. Margoyoso Gg. Dahlia I RT.11 RW.03 Kelurahan Sei. Selayur Kecamatan Kalidoni Provinsi Sumatera Selatan, maka selayaknya Tergugat III dijadikan pihak dalam perkara Aquo.

Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II.

33. Bahwa perbuatan Tergugat I yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dengan melelang jaminan berdasarkan Akad Al-Murabahah No. 16/028-3/144/MW/Al-Murabahah dan perbuatan Tergugat II yang melaksanakan lelang dengan dengan nilai harga/limit rendah dari nilai wajar serta Perbuatan Tergugat III sebagai pemenang lelang dengan nilai harga/limit yang tidak wajar adalah Perbuatan Melawan Hukum;

34. Bahwa kerugian Penggugat akan Penggugat hitung sebagai kerugian materill dengan dibandingkan penjualan rumah dengan harga yang wajar, yang Penggugat kurangi dengan hutang Penggugat pada Tergugat I, dan uang yang telah diterima Penggugat dari Tergugat I, yaitu :

Harga rumah wajar Rp. 500.000.000,- dikurangi uang yang telah Penggugat terima dari Tergugat I Rp. 159.499.230.66 kemudian dikurangi lagi hutang Penggugat Rp. 56,522,869.00, sisanya Rp. 284.477.131,- (dua ratus delapan puluh empat ribu empat ratus tujuh puluh tujuh seratus tiga puluh satu rupiah).

Kerugian Materiil dan Immateriil.

35. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka Penggugat telah mengalami kerugian dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian materiil:

Akibat perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I menimbulkan kerugian Materiil Penggugat karena melelang rumah Penggugat dengan harga yang tidak wajar;

Kerugian materiil dari Penggugat adalah sebesar Rp. 284.477.131,- (dua ratus delapan puluh empat ribu empat ratus tujuh puluh tujuh seratus tiga puluh satu rupiah);

Kerugian Immateriil :

Bahwa hal-hal tersebut di atas sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan materi, berupa perasaan rasa malu, tekanan dan agar bisa meringankan beban moril yang dialami Penggugat sangat patut menurut hukum apabila Penggugat menuntut kerugian kepada Tergugat I jika dinilai dengan uang setidaknya tidak kurang dari sebesar Rp. 1.000.000.000- (satu milyar rupiah) dibayar secara tunai, seketika setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Total kerugian Materiil dan Imateriil yang diderita oleh Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I adalah sebesar Rp284.477.131,- + Rp. 1.000.000.000 = Rp.1.284.477.131,- (satu milyar dua ratus delapan puluh empat ribu empat ratus tujuh puluh tujuh seratus tiga puluh satu rupiah).

Kerugian mana yang harus dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat, secara tunai, seketika dan sekaligus manakala perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

36. Bahwa menurut hukum adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sebagaimana diuraikan tersebut di atas, melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala ganti rugi yang diakibatkan oleh perbuatan melawan

hukum tersebut sehingga karenanya cukup alasan bagi Penggugat dalam gugatan perkara ini;

37. Bahwa untuk memberikan rasa keadilan hubungan hukum Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka harus dikembalikan kepada keadaan semula yaitu :

- Penggugat sebagai nasabah Tergugat I dengan kewajiban sebesar Rp. 56,522,869.00.;
- Penggugat mengembalikan Rp. 159.499.230.66 kepada Tergugat I;
- Tergugat I mengembalikan uang Rp. 235.000.000,- kepada Tergugat III;
- Tergugat II mengembalikan semua biaya-biaya lelang kepada Tergugat I;
- Jaminan Penggugat dikembalikan Tergugat III kepada Tergugat I;

Akibat Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III.

38. Bahwa lelang jaminan Akad Al-Murabahah : 1 (satu) unit tanah dan bangunan IMB (dalam Proses), SHM No. 965 an. Tuti Handayani (Nasabah), Surat Ukur No. 36/S Selayur/2011 Tanggal 19-12-2011, LT. 350 M2 LB. 80 M2 beralamat di Jl. Mayor Zen Lr. Margoyoso Gg. Dahlia I RT.11 RW.03 Kelurahan Sei. Selayur Kecamatan Kalidoni Provinsi Sumatera Selatan. dilakukan Tergugat I dan Tergugat II di saat pandemi COVID 19;

39. Bahwa dana yang ditransfer Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,- telah dibayar Penggugat sebesar Rp. 93.580.845,43 sisa sebesar Rp. 6.419.155,-,(medekati pokok hutang), Penggugat menerima beban berdasarkan akad murabahah sebesar RP. 56,522,869.00, tapi Tergugat I masih melelang jaminan penggugat, sedangkan dalam akad murabah tidak ada upaya lelang, dengan tergugat I menyatakan hutang penggugat masih sebesar Rp. 56,522,869.00, terbukti lelang yang di lakukan tidak berkekuatan hukum;

40. Bahwa karena lelang yang dilaksanakan pada tanggal 12 Agustus 2020 tidak berkekuatan hukum, maka harus dinyatakan tidak sah dan berharga risalah lelang Nomor : 549/14/2020 tanggal 28 Agustus 2020;
41. Bahwa karena risalah lelang Nomor : 549/14/2020 tanggal 28 Agustus 2020 tidak sah dan berharga, maka harus menyatakan jaminan Akad Al-Murabahah : 1 (satu) unit tanah dan bangunan IMB (dalam Proses), SHM No. 965 an. Tuti Handayani (Nasabah), Surat Ukur No. 36/S Selayur/2011 Tanggal 19-12-2011, LT. 350 M2 LB. 80 M2 beralamat di Jl. Mayor Zen Lr. Margoyoso Gg. Dahlia I RT.11 RW.03 Kelurahan Sei. Selayur Kecamatan Kalidoni Provinsi Sumatera Selatan dikembalikan kepada Penggugat;
42. Bahwa karena lelang tidak berkekuatan hukum maka harus dinyatakan dalam keadaan semula yaitu Penggugat adalah nasabah Tergugat I dengan kewajiban pembayaran Akad Pembiayaan Al-Murabahah No. 16/028-3/144/MW/Al-Murabahah adalah sebesar Rp. 56,522,869.00;
43. Bahwa karena hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I dikembalikan kekeadaan semula, dan lelang tidak berkekuatan hukum, maka Tergugat I harus mengembalikan dana sebesar Rp. 235.000.000,- kepada Tergugat III dan selanjutnya Tergugat I dan Tergugat III harus mengembalikan kepada Penggugat Akad Al-Murabahah yaitu : SHM No. 965, Surat Ukur No. 36/S Selayur/2011 Tanggal 19-12-2011, LT. 350 M2 LB. 80 M2 beralamat di Jl. Mayor Zen Lr. Margoyoso Gg. Dahlia I RT.11 RW.03 Kelurahan Sei Selayur, Kecamatan Kalidoni, Provinsi Sumatera Selatan;
44. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan akad Murabahah dan perselisihan menyangkut hal ekonomi syari'ah dalam hubungan perbankan syari'ah maka diselesaikan di persidangan Pengadilan Agama dalam wilayah hukum Kota Palembang;
45. Bahwa Penggugat dalam perkara ini mempunyai bukti yang kuat dan sempurna sedangkan pokok perkaranya sudah jelas sebagaimana yang telah Penggugat uraikan dalam posita-posita di atas, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Agama Palembang, agar

berkenan kiranya menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi serta upaya hukum lainnya (Uit Voerbaarheid Bij Voorraad);

46. Bahwa menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Palembang memanggil para pihak yang bersangkutan pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

**PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dengan melelang jaminan berdasarkan Akad Al-Murabahah No. 16/028-3/144/MW/Al-Murabahah dan Perbuatan Tergugat II yang melaksanakan lelang dengan nilai harga/limit rendah dari nilai wajar serta Perbuatan Tergugat III sebagai pemenang lelang dengan nilai harga yang tidak wajar adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan tidak berkekuatan hukum lelang jaminan Akad Al-Murabahah : 1 (satu) unit tanah dan bangunan IMB (dalam Proses), SHM No. 965 an. Tuti Handayani (Nasabah), Surat Ukur No. 36/S Selayur/2011 Tanggal 19-12-2011, LT. 350 M2 LB. 80 M2 beralamat di Jl. Mayor Zen Lr. Margoyoso Gg. Dahlia I RT.11 RW.03 Kelurahan Sei Selayur, Kecamatan Kalidoni, Provinsi Sumatera Selatan;
4. Menyatakan tidak sah dan berharga risalah lelang Nomor : 549/14/2020 tanggal 28 Agustus 2020 dikeluarkan oleh Tergugat II;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat yaitu : Kerugian materiil:  
Sebesar Rp.284.477.131,- (dua ratus delapan puluh empat juta empat ratus tujuh puluh tujuh ribu seratus tiga puluh satu rupiah);

Kerugian Immateriil :

Sebesar Rp. 1.000.000.000- (satu milyar rupiah);

Total kerugian Materiil dan Imateriil yang diderita oleh Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah sebesar Rp.284.477.131,- + Rp. 1.000.000.000 = Rp.1.284.477.131,- (satu milyar dua ratus delapan puluh empat juta empat ratus tujuh puluh tujuh ribu seratus tiga puluh satu rupiah). Kerugian mana yang harus dibayar oleh Tergugat I, tunai, seketika dan sekaligus manakala perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

6. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I dikembalikan kepada keadaan semula yaitu Penggugat adalah nasabah Tergugat I dengan kewajiban pembayaran Akad Pembiayaan Al-Murabahah No. 16/028-3/144/MW/AI-Murabahah adalah sebesar Rp. 56,522,869.00;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk mengembalikan kepada Penggugat yaitu : SHM No. 965, Surat Ukur No. 36/S Selayur/2011 Tanggal 19-12-2011, LT. 350 M2 LB. 80 M2 beralamat di jl. Mayor Zen Lr. Margoyoso Gg. Dahlia I RT.11 RW.03 Kelurahan Sei Selayur, Kecamatan Kalidoni, Provinsi Sumatera Selatan;
8. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi serta Upaya Hukum lainnya (*Uit Voerbaarheid bij Voorraad*);
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

**SUBSIDER :**

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Penggugat/Kuasa dan para Tergugat I/Kuasa, Tergugat II/Kuasa dan Tergugat III/Kuasa telah menghadap di persidangan, dan Majelis Hakim telah berusaha

mendamaikan para pihak agar menyelesaikan perkara *a quo* secara damai, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa Penggugat dan para Tergugat telah menempuh proses mediasi dengan Mediator Non Hakim Drs. H. Syamsul Bahri, S.H., M.H., akan tetapi tidak berhasil berdamai sebagaimana laporan mediator tanggal 6 April 2022;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I akan menjelaskan terlebih dahulu fakta hukum terkait permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I sebagai berikut :
  - a. Bahwa Penggugat merupakan nasabah Tergugat I yang telah mengajukan pembiayaan kepada Tergugat I yang akan digunakan untuk tujuan pembelian bahan bangunan guna renovasi rumah tinggal;
  - b. Bahwa atas permintaan dari Penggugat melalui suratnya tertanggal 28 Mei 2014 telah mengajukan permohonan pembiayaan untuk keperluan pembelian bahan bangunan renovasi rumah tinggal, Tergugat I menyetujui permohonan Penggugat dan menuangkannya dalam Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan Mickro/SP3 No. 16/028-3/144/WM/SP3 tanggal 11 Juni 2014 juncto Akad Murabahah Nomor 16/028-3/144/MW/AI-Murabahah tanggal 11 Juni 2014;
  - c. Bahwa Penggugat memperoleh fasilitas pembiayaan dari Tergugat I, dengan limit pembiayaan sebesar Rp156.488.810,63 (seratus lima puluh enam juta empat ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus sepuluh rupiah, enam puluh tiga sen) dengan jangka waktu 48 bulan (4 tahun) berdasarkan pada akad pembiayaan AI-Murabahah No. 16/028-3/MW/AI-Murabahah tanggal 11 Juni 2014 dan berdasarkan

Surat Persetujuan Pembiayaan No. SP3 No. 16/028-3/144/MW/SP3 tanggal 11 Juni 2014 yang telah ditandatangani oleh Penggugat;

- d. Bahwa untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan pembiayaan tepat waktu dan jumlah yang telah disepakati, hal ini sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 4/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 tentang Murabahah, Penggugat sepakat untuk memberikan asset yang akan dijadikan agunan/jaminan kepada Tergugat I berupa : SHM No.965/Sungai Selayur a/n Tuti Handayani (Penggugat) dengan luas tanah/bangunan 350/80 M2, terletak di Jl. Mayor Zen Lr. Margoyoso Gg. Dahlia I RT. 11/RW 03 Kelurahan Sungai Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan;
- e. Bahwa terhadap SHM No.965/ Sungai Selayur a/n Tuti Handayani (Penggugat) dengan luas tanah/bangunan 350/80m2, terletak di Jl. Mayor Zen Lr. Margoyoso Gg. Dahlia I RT. 11/RW 03 Kelurahan Sungai Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 99/2014 tanggal 11 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Alverina Adleine S.H., Mkn Pejabat Pembuat Akta Tanah di Palembang dan terhadap APHT Nomor 99/2014 tanggal 11 Juli 2014 tersebut juga telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 4539/2014 tanggal 23 Juli 2014 oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota Palembang;
- f. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu pembiayaan Penggugat tidak lagi melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat I setiap bulannya, upaya penyelesaian yang dilakukan Tergugat I adalah penagihan yang intensif namun Penggugat tetap belum membayar kewajibannya. Atas keterlambatan pembayaran Penggugat, sesuai ketentuan yang berlaku Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan yang ditujukan kepada Penggugat dengan tujuan agar Penggugat melakukan pembayaran atas kewajiban yang tertunggak kepada

Tergugat I. Adapun surat peringatan yang diberikan kepada Penggugat adalah sebagai berikut :

Surat Peringatan I No. 17/409-3/144 tanggal 30 November 2015;

Surat Peringatan II No. 18/488-3/144 tanggal 23 Agustus 2016;

Surat Peringatan III No. 19/018-3/144 tanggal 23 Januari 2017;

- g. Bahwa terhitung mulai bulan Agustus 2016 sampai dengan lewatnya jatuh tempo pembiayaan di tahun 2018 Penggugat tidak menyetorkan kewajibannya kepada Tergugat I sesuai dengan akad pembiayaan Al Murabahah No.16/028-3/MW/Al-Murabahah tanggal 11 Juni 2014, maka dapat dinyatakan Penggugat telah Wanprestasi/Cidera Janji;
  - h. Bahwa adapun sisa kewajiban pembiayaan yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I total sebesar Rp72.832.728,00 dengan perincian sebagai berikut :
    - Kewajiban pokok sebesar Rp56.522.869,00;
    - Kewajiban margin sebesar Rp16.309.859,00;
3. Bahwa menanggapi dalil gugatan butir 7 sampai dengan butir 28 halaman 6 sampai dengan halaman 10 posita gugatannya yang pada intinya menyatakan menolak pengajuan lelang. Adapun alasan Tergugat I adalah sebagai berikut :
- a. Bahwa yang benar sisa kewajiban pembiayaan yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I total sebesar Rp72.832.728,00 dengan perincian sebagai berikut :
    - Kewajiban pokok sebesar Rp56.522.869,00
    - Kewajiban margin sebesar Rp16.309.859,00
  - b. Bahwa Tergugat I telah memberikan menyampaikan surat-surat peringatan kepada Penggugat sesuai dengan bukti sebagai berikut :

Surat Peringatan I No. 17/409-3/144 tanggal 30 November 2015;

Surat Peringatan II No. 18/488-3/144 tanggal 23 Agustus 2016;

Surat Peringatan III No. 19/018-3/144 tanggal 23 Januari 2017;
  - c. Bahwa sebenarnya Tergugat I telah memberikan kelonggaran kepada Penggugat untuk membayar tunggakan angsuran kewajiban

pembiayaan, namun hal tersebut tidak dimanfaatkan oleh Penggugat untuk menyelesaikan seluruh kewajiban pembiayaan kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I memutuskan untuk melakukan pelelangan terhadap agunan Penggugat yaitu berupa bangunan SHM No.965/ Sungai Selayur a/n Tuti Handayani (Penggugat) dengan luas tanah/bangunan 350/80 M2, terletak di Jl. Mayor Zen Lr. Margoyoso Gg. Dahlia I RT. 11/RW 03 Kelurahan Sungai Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan;

- d. Bahwa ketentuan POJK Nomor 11/POJK.03/2015 Tentang Ketentuan Kehati-hatian dalam rangka stimulus perekonomian bagi bank umum tidak dapat diterapkan untuk pemberian restrukturisasi pembiayaan oleh bank syariah termasuk Tergugat I, karena ketentuan terkait restrukturisasi pembiayaan untuk bank syariah adalah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/Pojk.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah;
- e. Bahwa dalam Pasal 55 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/Pojk.03/2014 ditentukan bahwa restrukturisasi pembiayaan hanya dapat dilakukan terhadap nasabah yang memenuhi kriteria yaitu nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi;
- f. Bahwa selain itu, dalam Pasal 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 Tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah ditentukan bahwa restrukturisasi pembiayaan hanya dapat dilakukan terhadap nasabah yang memenuhi kriteria yaitu nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi;
- g. Bahwa dengan demikian untuk melakukan restrukturisasi pembiayaan kepada Penggugat, Tergugat I harus menganalisa terlebih dahulu terkait prospek usaha Penggugat untuk memastikan apakah

Penggugat telah memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/Pojk.03/2014;

- h. Bahwa dalam hal prospek usaha Penggugat tidak memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tersebut, maka permohonan restrukturisasi pembiayaan tersebut tidak dapat dikabulkan oleh Tergugat I;
- i. Bahwa fakta hukumnya Penggugat tidak memenuhi persyaratan untuk dilakukan restrukturisasi pembiayaan sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/Pojk.03/2014, sehingga Tergugat I tidak dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan Penggugat;
- j. Bahwa Penggugat mengalami kesulitan pembayaran jauh sebelum terjadinya Covid 19 yang terjadi tahun 2020 dan 2021. Hal ini terbukti Tergugat I telah menyampaikan surat peringatan kepada Penggugat sejak tahun 2015 sebagaimana bukti sebagai berikut :
  - Surat Peringatan I No. 17/409-3/144 tanggal 30 November 2015;
  - Surat Peringatan II No. 18/488-3/144 tanggal 23 Agustus 2016;
  - Surat Peringatan III No. 19/018-3/144 tanggal 23 Januari 2017;
- k. Bahwa dengan demikian, bahwa permasalahan pembayaran angsuran pembiayaan oleh Penggugat kepada Tergugat I tidak ada kaitannya dengan covid 19 sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;
- l. Bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I tidak mempunyai hati nurani dalam melakukan pelelangan dan seharusnya mengupayakan lelang melalui fiat eksekusi pengadilan dari Ketua Pengadilan Agama, sehingga menurut Penggugat pelaksanaan pelelangan bertentangan dengan prinsip syari'ah;
- m. Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar sehingga Tergugat I menolak dalil tersebut. Sesuai dengan Pasal 6, Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 ayat (1)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan serta Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 99/2014 tanggal 11 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Alverina Adleine, S.H., Mkn. menyatakan yang intinya dalam hal debitur cidera janji maka Kreditur sebagai pemegang hak tanggungan in casu Tergugat I dapat melakukan pelelangan agunan apabila pemberi hak tanggungan/debitur in casu Penggugat telah wanprestasi untuk melakukan pembayaran kewajiban pembiayaan. Dengan demikian Tergugat I tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi utang. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan;

- n. Bahwa Pemberian jaminan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah bertujuan agar debitur/Penggugat serius dalam melakukan pembayaran angsuran sehingga apabila Penggugat melakukan cidera janji kepada Tergugat I maka Tergugat I melakukan penjualan terhadap jaminan tersebut. Hal tersebut sejalan dengan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 4/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 Tentang Murabahah;
  - o. Bahwa atas dasar ketentuan tersebut di atas, pelaksanaan lelang agunan oleh Tergugat I terhadap jaminan Penggugat telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan prinsip syari'ah;
4. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat butir 30 sampai dengan 43 halaman 11 sampai dengan 14 posita gugatan yang pada intinya menyatakan pelelangan terhadap jaminan tanah dan bangunan SHM Nomor 965 atas nama Tuti Handayani yang dilakukan Tergugat I dengan bantuan Tergugat II telah merugikan Penggugat karena harga jualnya tidak wajar sehingga termasuk perbuatan melawan hukum karenanya

Penggugat meminta agar diberikan kompensasi ganti rugi. Adapun alasan penolakan Tergugat I adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa pelelangan agunan berupa SHM Nomor 965 atas nama Tuti Handayani yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku karena harga lelang yang disepakati adalah sebesar Rp235.000.000,00 yang nilainya di atas nilai likuidasi sebesar Rp230.000.000,00 atas dasar penilaian yang telah dilakukan oleh Tergugat I;
- b. Bahwa penilaian agunan yang dilakukan oleh Tergugat I telah mempergunakan metode penilaian yang standar yang berlaku umum dimana berdasarkan penilaian terhadap agunan SHM Nomor 965 atas nama Tuti Handayani yang mana nilai likuidasinya sebesar Rp230.000.000,00;
- c. Adapun proses pelelangan terhadap agunan tersebut dilakukan melalui e-auction (internet) sesuai dengan prosedur sebagai berikut :
  1. Bahwa pada saat akan dilakukan pelelangan agunan tersebut, Tergugat I telah menyampaikan pengumuman mengenai pelaksanaan lelang agunan Penggugat;
  2. Bahwa pada saat lelang pertama nilai limit yang diajukan Tergugat I adalah sebesar Rp284.155.000,00 namun tidak ada peminat;
  3. Bahwa pada saat lelang kedua nilai limit lelang yang diajukan oleh Tergugat I adalah sebesar Rp260.155.000,00, namun tidak ada peminat;
  4. Bahwa pada saat lelang ketiga agunan tersebut telah terjual oleh Tergugat III dengan limit Rp235.000.000,00;
- d. Bahwa pelaksanaan lelang agunan tersebut telah sesuai dengan ketentuan mengenai lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 47 ayat (1) dan (2), Pasal 48 ayat (1) dan (2) dan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan sebagai berikut :  
Pasal 47 ayat (1), (2) PMK 213/2020 :

- i. "Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit".
- ii. Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggungjawab penjual';

Pasal 48 ayat (1), (2) PMK 213/2020:

- (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 dipertanggungjawabkan;

Pasal 51 PMK 213/2020;

"Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Lelang Eksekusi, Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi;

- e. Bahwa atas dasar fakta hukum di atas dan ketentuan terkait pelaksanaan Lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat II telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sehingga tidak mengandung unsur perbuatan melawan hukum;
- f. Bahwa tindakan Tergugat I yang melelang agunan Penggugat yang sudah wanprestasi bukanlah perbuatan melawan hukum, sebab tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I tidak memenuhi unsure-unsur

Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1365 KUH Perdata, yaitu :

- (i) Ada perbuatan melawan hukum;
  - (ii) Ada kesalahan;
  - (iii) Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
  - (iv) Ada kerugian;
- g. Bahwa unsur Perbuatan Melawan Hukum diatas bersifat kumulatif, artinya satu unsur tidak terpenuhi, maka menyebabkan seseorang/badan hukum tidak bisa dikenakan pasal perbuatan melawan hukum;
- h. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian sebab tidak ada satupun peraturan yang dilanggar oleh Tergugat I. Tindakan Tergugat I dalam hal ini adalah tindakan yang dibenarkan oleh hukum dan perundang yang berlaku sehingga tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar menolak dalil-dalil Penggugat dalam gugatan a quo;
- i. bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, maka haruslah ditolak dalil gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat mengalami kerugian baik material dan immaterial akibat pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat II. Adapun alasan penolakan Tergugat I mengingat pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sehingga tidak benar apabila pelelangan agunan tersebut telah merugikan Penggugat sehingga termasuk perbuatan melawan hukum;
5. bahwa mengingat dalil gugatan Penggugat tidak berdasar dan tidak memiliki bukti otentik yang kuat, maka Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang meminta Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo

untuk menjatuhkan putusan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

6. bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar dan tidak memiliki bukti otentik yang kuat, oleh karena itu Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil posita dan petitum gugatan Penggugat dalam gugatan a quo;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara.

- Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan;
- Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Atau :

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

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi:**

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

**2. Eksepsi *Error in Persona***

- 2.1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut **PMK 213/2020**), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun tuntutan pidana maka tanggung jawab sepenuhnya

berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank Syariah Indonesia dahulu PT. Bank Syariah Mandiri *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa:

*”(2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.*

*(3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).”*

- 2.2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada pemilik barang/Kreditur *in casu* Tergugat I;
- 2.3. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan nomor 22/1137-3/ACR PLG tanggal 12 Juni 2020, yang pada pokoknya menyampaikan bahwa PT Bank Syariah Indonesia dahulu PT. Bank Syariah Mandiri bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun terhadap objek lelang;
- 2.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa konsekuensi hukum dan tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada pemilik barang/Kreditur *in casu* Tergugat I sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut. Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat dan Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar memutuskan dengan menyatakan menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan wewenang dari Tergugat II;
3. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan dari PT Bank Syariah Indonesia dahulu PT. Bank Syariah Mandiri *in casu* Tergugat I selaku Penjual berupa sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya luas 350 M<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 965 atas nama Tuti Handayani yang terletak di Jalan Mayor Zen Margoyoso Gang Dahlia I RT. 011 RW. 003 Kel. Sungai Selayur Kec. Kalidoni Kota Palembang, untuk selanjutnya disebut “**Objek Perkara**”.
4. Bahwa pokok-pokok dalil Penggugat yang diajukan dalam gugatan *a quo* terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, yaitu:
  - a. Bahwa pokok-pokok dalil Penggugat dalam gugatannya yaitu mengenai objek sengketa yang dijual dengan harga/limit tidak objektif dan tidak realistis/terlalu rendah sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat
5. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan dimaksud kepada Tergugat II sebagaimana tercantum dalam risalah lelang sebagai berikut:
  - a. Risalah Lelang Nomor 549/14/2020 tanggal 12 Agustus 2020, dalam pelaksanaan lelang dalam pelaksanaan lelang ditetapkan sebagai pemenang lelang adalah Muhammad Haekal Al-Ichsan *in casu* Tergugat III sebagai pembeli lelang dengan penawaran tertinggi yang telah melampaui harga limit);
6. Bahwa untuk lebih jelasnya dan guna menanggapi dalil-dalil Penggugat, maka dapat Tergugat II sampaikan penjelasan sebagai berikut:

“Tergugat II terbukti melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”

7. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya hanya berisikan dugaan dan Penggugat tidak dapat menunjukkan ketentuan mana yang dilanggar oleh Tergugat II dalam pelaksanaan lelang terhadap objek perkara.
8. Bahwa Penggugat sendiri mengakui dalam gugatannya angka 1 dan 2 bahwa Penggugat merupakan Debitur dari Tergugat I dengan jaminan utang yaitu objek perkara yang diikat Hak Tanggungan dengan pemegang Hak Tanggungan ialah Tergugat I;
9. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 3 huruf e PMK PMK 213/2020 diatur mengenai lelang yang dapat dilaksanakan salah satunya adalah lelang eksekusi Pasal 6 UUHT;
10. Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 UUHT: “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” maka selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT kepada Turut Tergugat I;
11. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”;
12. Bahwa selanjutnya oleh karena Penggugat wanprestasi, maka Tergugat I (Kreditur) menerbitkan peringatan kepada Penggugat (Debitur) melalui:

- a. Surat Nomor 17/409-3/144 tanggal 30 November 2015 hal Surat Peringatan I.
  - b. Surat Nomor 18/488-3/144 tanggal 23 Agustus 2016 hal Surat Peringatan II.
  - c. Surat Nomor 19/018-3/144 tanggal 23 Januari 2017 hal Surat Peringatan III;
13. Bahwa atas surat-surat peringatan tersebut, tidak ada tindakan Penggugat untuk melunasi kewajibannya kepada Tergugat I. Oleh karenanya, Tergugat I melakukan penjualan barang jaminan utang Penggugat melalui Tergugat II dengan mengajukan surat dari Tergugat I yaitu surat 22/1132-3/ACR PLG tanggal 12 Juni 2020 hal Permohonan Lelang Hak Tanggungan Melalui E-Auction (Internet) An. Tuti Handayani dan Surat Pengantar SKPT;
14. Bahwa selain surat permohonan lelang tersebut, terdapat beberapa dokumen persyaratan lain yang telah disampaikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II guna keperluan lelang, yaitu:
- a. Fotocopy Perjanjian Kredit;
  - b. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - c. Fotocopy Sertifikat Hak Milik;
  - d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
  - e. Surat Pernyataan Harga Limit nomor 22/1136-3/ACR PLG Tanggal 12 Juni 2020;
  - f. Laporan Penilaian Jaminan Tanah dan Bangunan;
  - g. Surat Pernyataan nomor 22/1137-3/ACR PLG Tanggal 12 Juni 2020;
15. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen pendukung syarat lelang yang diajukan oleh Tergugat I, maka Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui Surat Nomor S-1120/WKN.04/KNL.02/2020 tanggal 30 Juni 2020 hal Penetapan Jadwal Lelang yang ditujukan kepada Tergugat I;

16. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian Sumatera Ekspres tanggal 29 Juli 2020 sebagai pengumuman lelang kedua;
17. Bahwa rencana pelelangan terhadap objek sengketa tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat melalui surat Nomor 22/1356-3/ACR PLG tanggal 14 Juli 2020;
18. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 UU HT pada tanggal 12 Agustus 2020 dimulai pukul 10.30 WIB (sesuai Waktu Server Aplikasi Lelang melalui internet) telah dilaksanakan di hadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang yang merupakan Pejabat Negara yang diberi wewenang khusus untuk melakukan penjualan melalui lelang dengan mengikuti prosedur yang berlaku, yang hasil pelaksanaannya kemudian dicatatkan dalam Risalah Lelang Nomor 549/14/2020 tanggal 12 Agustus 2020 dengan **hasil** pelelangan yaitu Objek Sengketa telah laku terjual dan dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku yaitu PMK Lelang dan PMK Lelang Internet dengan pemenang lelang yaitu Muhammad Haekal Al-Ichsan (Tergugat III);
19. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, membuktikan tindakan Tergugat II bukanlah perbuatan melawan hukum (PMH) karena setiap tindakan Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Oleh karena itu sesuai Pasal 4 PMK Lelang dan sesuai ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang menyatakan *“suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”*. Dengan demikian, lelang yang dilaksanakan Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sesuai peraturan yang berlaku;
20. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, pelelangan terhadap Objek Sengketa yang dilakukan Tergugat II telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat serta tidak dapat dibatalkan;

21. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, telah dilakukan dengan transparan dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelelangan terhadap Objek Sengketa merupakan Perbuatan Melawan Hukum merupakan dalil yang menyesatkan dan sangat mengada-ada. Dengan demikian, sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

Tanggapan atas Dalil Para Penggugat Yang Menyatakan Harga/limit Tidak Objektif dan Tidak Realistis/Terlalu Rendah Sehingga Menimbulkan Kerugian Bagi Penggugat;

22. Bahwa dalam angka 30 dan 31 posita gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa objek sengketa dijual dengan harga/limit tidak objektif dan tidak realistis/terlalu rendah sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

23. Bahwa dapat Turut Tergugat I jelaskan, terkait penetapan nilai limit maupun harga lelang, terdapat pengaturan dalam PMK Lelang sebagai berikut:

Pasal 1 angka 25

*“Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual”.*

Pasal 1 angka 26

*“Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.”*

Pasal 13 ayat (1) huruf e

*“Penjual bertanggung jawab terhadap (e) Kebenaran formil dan materiil Nilai Limit”.*

Pasal 47 ayat (1)

*“Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit”.*

Pasal 47 ayat (2)

*“Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual”.*

24. Bahwa sesuai ketentuan tersebut, jelas terbukti bahwa penetapan nilai limit lelang sepenuhnya merupakan kewenangan Penjual/Tergugat I, demikian penentuan Harga Lelang sepenuhnya berdasarkan penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang. Oleh karenanya baik penetapan Nilai Limit maupun Harga Lelang atas Objek Sengketa bukan merupakan kewenangan Tergugat II;
25. Bahwa selain itu, sesuai ketentuan PMK Lelang, Tergugat I telah melampirkan Surat Pernyataan Limit nomor 22/1136-3/ACR PLG tanggal 12 Juni 2020 sesuai Laporan Penilaian Agunan oleh Financing Operation Group (FOG) PT. Bank Syariah Mandiri Nomor LPA 22/0042-3/748/RFO-PLG tanggal 27 Januari 2020. Hal tersebut membuktikan penetapan nilai limit Tergugat telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan adanya laporan penilaian dari Penilai Publik tersebut;
26. Bahwa dengan demikian, dalil Para Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa harga/limit tidak objektif dan tidak realistis/terlalu rendah, menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga lelang harus dibatalkan sudah seharusnya ditolak;  
Tergugat II tidak melakukan tindakan yang memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum;
27. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada petitum angka 3 halaman 15 yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
28. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangatlah tidak berdasar hukum dan Penggugat juga tidak menjelaskan secara rinci perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II;
29. Bahwa Tergugat II dalam perkara *a quo* hanya menjalankan tugas dan fungsinya sebagai Pejabat Lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sangat tidak berdasar apabila Tergugat II yang hanya menjalankan amanah peraturan

perundang-undangan dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

30. Bahwa selain itu, Penggugat dalam gugatannya juga tidak dapat membuktikan dan tidak menyebutkan secara jelas perbuatan Tergugat II yang sekiranya merupakan perbuatan melawan hukum.
31. Bahwa mengutip pendapat R. Setiawan dalam bukunya yang berjudul "Pokok-Pokok Hukum Perikatan", yang pada intinya menyatakan bahwa suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
  - a. Perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
  - b. Harus ada kesalahan;
  - c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
  - d. Adanya hubungan kasual antara perbuatan dan kerugian.
32. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka dalil Penggugat menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak dalil Penggugat tersebut.  
Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) Tidak Berdasarkan Hukum.
33. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak posita angka 45 halaman 14 dan petitum angka 8 halaman 16, yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding dan kasasi;
34. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 HIR. *jo.* Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
  - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
  - d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
  - e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
  - g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.
35. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
36. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu “Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: “Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.
37. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka permohonan serta merta yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.
38. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Palembang.

Tergugat II Menolak Dalil Dan Tuntutan Para Penggugat Yang Meminta Tergugat II Untuk Menanggung Biaya Perkara.

39. Bahwa selanjutnya Tergugat II dengan tegas menolak angka 46 posita dan petitum angka 9 gugatan Para Penggugat, yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya perkara *a quo*.
40. Bahwa sesuai dengan uraian jawaban di atas, telah terbukti bahwa pelaksanaan lelang dan rencana pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga pembebanan biaya perkara yang ditujukan kepada Tergugat II tidak beralasan dan tidak memiliki dasar hukum, sehingga harus dinyatakan ditolak.

Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Para Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Palembang.

#### **KESIMPULAN JAWABAN TERGUGAT II**

1. Bahwa Tergugat II telah membantah pokok-pokok gugatan Penggugat, yaitu:
  - a. Nilai Limit bukan merupakan tanggung jawab Tergugat II karena nilai limit telah ditentukan oleh pihak penjual berdasarkan Pasal 47 PMK 213/2020.
  - b. Bahwa dikarenakan Penggugat di dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Palembang didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190*

sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85*jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

3. Bahwa dikarenakan Penggugat di dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

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

**DALAM EKSEPSI:**

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

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 549/14/2020 tanggal 12 Agustus 2020 adalah sah dan berlaku menurut hukum;
5. Menyatakan menolak permohonan *uitvoerbaar bij voorraad* yang dimohonkan oleh Penggugat;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan jawaban secara tertulis sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat III terlebih dahulu menjelaskan kedudukannya kepada Majelis Hakim agar didapatkan pemahaman yang utuh atas hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara a quo.
2. Bahwa Tergugat III berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 549/14/2020 tanggal 12 Agustus 2020 yang dikeluarkan KPKNL Palembang telah ditetapkan sebagai Pemenang lelang atas Sebidang tanah seluas 350 M2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 965/Sungai Selayur tanggal 22 Desember 2011, Surat Ukur (SU) No. 36/S. Selayur/2011 tanggal 9 Desember 2011 atas nama Tuti Handayani ter;etal di Jalan Mayor Zen Lrg. Margoyoso Gang Dahlia I RT. 11 RW. 003 Kelurahan Sungai Selayur Kecamatan Kalidoni Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan. yang sampai dengan saat ini masih dikuasai oleh Penggugat.
3. Bahwa sebagai pemenang lelang Tergugat III telah melaksanakan semua kewajiban yang harus dipenuhi.
4. Bahwa menurut *J. Satrio, dalam bukunya yang berjudul "Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan", yang diterbitkan oleh Citra Aditya Bakti, Bandung, tahun 1997, halaman 245, bahwa* Pemenang lelang dikatakan beritikad baik, dengan alasan-alasan sebagai berikut:
  - a) Pemenang lelang melakukan pembelian melalui lelang dengan kejujuran, karena pemenang lelang memperoleh penawaran melalui pengumuman kepada umum (melalui surat kabar) dan mengajukan penawaran melalui penawaran umum, yang terbuka bagi setiap orang, tanpa pembatasan bagi siapapun untuk mengikutinya. Pemenang lelang ditunjuk selaku pemenang lelang berdasarkan penawaran yang bersaing dengan peserta lelang lainnya, jika peserta lelang lebih dari satu orang.
  - b) Pemenang lelang melakukan pembelian dengan kerasionalan, artinya syarat-syarat menjadi pemenang lelang berlaku umum bagi setiap orang yang memenuhi syarat, seperti telah menyetorkan uang jaminan

dan juga menjadi penawar tertinggi, sehingga konsekuensi logis dari seseorang yang telah menyetor uang jaminan adalah menjadi peserta lelang, dan konsekuensi logis dari seorang penawar tertinggi sebesar dan/atau di atas harga yang ditawarkan oleh Pejabat Lelang adalah sebagai pemenang lelang.

- c) Pemenang lelang melakukan pembelian dengan kepatutan, karena dilakukan secara terang dihadapan Pejabat lelang, kontan dan dipublikasikan kepada umum, dengan penawaran yang terbuka untuk umum. Jual beli melalui lelang telah melalui pengumuman kepada khalayak umum atau masyarakat umum, sehingga penawaran dilakukan kepada masyarakat umum. Kedudukan Pemenang Lelang yang beritikad baik akan tetap mendapatkan perlindungan hukum yaitu akan menerima kembali haknya berupa harga lelang yang telah dibayarkannya sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 1491 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram; kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.
5. Berdasarkan uraian di atas maka perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang bertitikad baik atas gugatan perlawanan yang diajukan oleh debitor pemberi Hak Tanggungan dilakukan dengan cara melindungi hak-hak pemenang lelang dalam menikmati objek Hak Tanggungan yang telah dibelinya melalui lelang yang dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang bertitikad baik meliputi perlindungan hukum terhadap objek jaminan Hak Tanggungan yang telah dibelinya melalui pelaksanaan lelang yang sah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku harus dilindungi secara hukum dari gangguan / gugatan pihak ketiga sehingga

mengganggu kenyamanan pemenang lelang dalam menikmati objek jaminan Hak Tanggungan yang telah dibelinya melalui lelang tersebut.

6. Bahwa Pakar hukum yang mengupas perihal Turut Tergugat diantaranya adalah Retno wulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata dalam bukunya "**Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek**" (hlm. 2). Keduanya menggariskan, "Dalam praktek perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim". Dari rumusan tersebut di atas diperoleh tiga kriteria bahwa Turut Tergugat adalah orang/pihak yang :
  - A. Tidak menguasai objek sengketa;
  - B. Tidak berkewajiban melakukan sesuatu;
  - C. Diikutsertakan untuk melengkapi gugatan;

Kendatipun demikian, dalam praktek pengadilan perdata modern yang kasusnya semakin kompleks memungkinkan munculnya Turut Tergugat di luar tiga kriteria tersebut. Hal-hal yang belum diatur dalam aturan formal bahkan belum terpikirkan saat ini tidak mustahil akan muncul di kemudian hari, olehnya menjadi keharusan bagi kita untuk senantiasa mengikuti dengan seksama perkembangan hukum.

7. Bahwa memposisikan Tergugat III dalam perkara a quo sebagai **Tergugat** sangat tidak tepat, Posisi Tergugat III hanyalah sebagai pihak yang terkait yang sifatnya hanya untuk melengkapi gugatan. Selain itu objek lelang sampai dengan saat ini masih dikuasai oleh Penggugat. Posisi yang tepat adalah sebagai **Turut Tergugat**. Dengan demikian Tergugat III menganggap bahwa gugatan yang diajukan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur(**Obscurr Libel**).
8. Bahwa sebetulnya yang sangat dirugikan adalah Tergugat III, semua kewajiban sudah dipenuhi oleh Tergugat III, namun sampai dengan saat ini Tergugat III masih belum bisa menguasai objek lelang, karena

Penggugat tidak mau menyerahkan atau mengosongkan tanah dan rumah yang menjadi objek lelang.

9. Bahwa Tergugat III adalah sebagai pemenang lelang yang beritikad baik, menolak keras karena dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Sebenarnya yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum itu adalah Penggugat, karena hampir 2 tahun telah menempati tanah dan rumah yang sudah sah secara hukum menjadi milik Tergugat III.

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta Hukum tersebut di atas, maka Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Agama Kelas 1A Palembang yang memeriksa perkara a quo untuk memutuskan:

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dalil-dalil yang diajukan Tergugat III untuk seluruhnya
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara a quo.

#### **Atau**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Palembang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Bahwa, Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis demikian juga para Tergugat telah mengajukan duplik masing-masing secara tertulis yang secara lengkapnya dimuat dalam berita acara sidang perkara a quo;

Bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

#### **a. SURAT.**

1. Fotokopi Akad Pembiayaan Al-Murabahah Nomor : 16/028-3/WM/Al-Murabahah tanggal 11 Juni 2014, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.1;

2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 965 tanggal 22 Desember 2011, yang aslinya dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Rekening Koran Nomor : 7073647414 Periode 01 Juni 2014 – 16 September 2014, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Buku Tabungan atas nama Tuti Handayani Nomor : 7073647414 tanggal 11 Juni 2014, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Surat Nomor : 22/1612-3/ACR PLG tanggal 2 September 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.5;
6. Fotokopi Surat Tuti Handayani ( Penggugat ) kepada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal Palembang (Tergugat I ) tanggal 13 Agustus 2019, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.6;
7. Fotokopi Surat Tuti Handayani ( Penggugat ) kepada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal Palembang (Tergugat I ) tanggal 17 Oktober 2019, bukti tersebut telah diberi meterai cukup,

telah dicap pos namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.7;

8. Fotokopi Surat Tuti Handayani ( Penggugat ) kepada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal Palembang (Tergugat I ) tanggal 30 Juli 2020, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.8;
9. Fotokopi Rekening Koran Periode 12 Juni 2014 – 1 Juni 2018 atas nama Tuti Handayani, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.9;
10. Fotokopi Bukti Setoran Tunai Rekening No: 7073647414 tanggal 25 Januari 2017 atas nama Tuti Handayani yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bagansiapiapi, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.10;
11. Fotokopi Jadwal Angsuran Murabahah dengan No Kontrak LD1416339039 atas nama Tuti Handayani tanggal mulai 12 Juni 2014, tanggal jatuh tempo 1 Juni 2018, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.11;
12. Fotokopi Riwayat Pinjaman atas nama Tuti Handayani tanggal Update 10 Maret 2022 yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Simpang Patal Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.12;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Hasil Pelaksanaan Lelang Nomor : 22/1558-3/ACR PLG tanggal 13 Agustus 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Area Collection and

Recovery Palembang, Jalan Demang Lebar Daun No. 2311 Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.13;

14. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Tuti Handayani NIK : 1671106701650002 tanggal 30 Maret 2012, yang aslinya dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan, telah dicocokkan dengan yang aslinya ternyata sesuai, bermeterai cukup dan dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode P.14;

15. Foto asli Penggugat mendatangi Tergugat I untuk mengajukan permohonan agar aset Penggugat tidak dilakukan lelang, bermeterai cukup dan dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode P.15;

16. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 549/14/2020 tanggal 28 Agustus 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh Kepala Kantor KPKNL Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.16;

## **B. Saksi-saksi.**

1. **Hendri Bin Alex**, umur 35 tahun, agama Islam, pendidikan SLTA, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Mayor Zen Lrg. Margoyoso RT 09 RW 03 Kelurahan Sei Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;

- bahwa setahu saksi Penggugat punya utang terhadap Tergugat I namun saksi tidak tahu berapa jumlahnya dan sampai kapan masa pelunasannya;
- bahwa setahu saksi Penggugat tidak mampu melunasi utangnya, sehingga Tergugat I menyampaikan somasi sebanyak 2 kali agar Penggugat melunasi utangnya tersebut;

- bahwa dengan adanya somasi tersebut, maka Penggugat memohon agar Tergugat berkenan merestrukturisasi utang Penggugat tersebut, namun permohonan Penggugat tersebut ditolak oleh Tergugat I;
  - bahwa setahu saksi Penggugat punya usaha di bidang warung minuman dan makanan, namun usaha tersebut telah tutup dengan adanya pandemi Covid 19;
  - bahwa objek jaminan utang Penggugat telah dijual lelang melalui KPKNL, namun hal itu tanpa sepengetahuan dari Penggugat karena Penggugat tidak pernah diberitahu akan dilaksanakannya lelang tersebut;
  - bahwa meskipun objek jaminan utang Penggugat tersebut telah terjual melalui lelang yang dimenangkan oleh Tergugat III, namun sampai saat ini objek jaminan tersebut masih dikuasai oleh Penggugat;
2. **M. Firzah Bin Zoher**, umur 31 tahun, agama Islam, pendidikan D3, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Angkatan 66 Lrg. Melati III No. 060 RT 25 RW 07 Kelurahan Talang Aman, Kecamatan Kemuning, Kota Palembang, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;
- bahwa setahu saksi Penggugat punya utang terhadap Tergugat I namun saksi tidak tahu berapa jumlahnya dan sampai kapan masa pelunasannya;
  - bahwa pada tahun 2021 yang lalu Penggugat bercerita bahwa ia terlambat membayar cicilan utangnya kepada Tergugat I sehingga Tergugat I menyatakan akan melelang objek jaminan utang Penggugat berupa tanah dan rumah;
  - bahwa atas rencana Tergugat I tersebut Penggugat sangat keberatan sehingga memohon kepada Tergugat I melalui Pak Andre agar jangan sampai asset Penggugat tersebut dilelang;
  - bahwa setahu saksi Penggugat punya usaha di bidang warung minuman dan makanan, namun usaha tersebut telah tutup, namun

saksi tidak tahu apa penyebabnya sehingga usaha Penggugat tersebut tutup;

- bahwa objek jaminan utang Penggugat telah dijual lelang melalui Tergugat II yang pemenangnya adalah Tergugat III;
- bahwa meskipun objek jaminan utang Penggugat tersebut telah terjual, namun sampai saat ini objek jaminan tersebut masih dikuasai oleh Penggugat;

### **C. Saksi Ahli.**

- **FADILLAH MURSID, S.H.I, M.H**, umur 29 tahun, agama Islam, pendidikan S2, pekerjaan Dosen Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah, bertempat tinggal di Jalan Pancasila No. 19 RT 005 RW 002 Kelurahan Sako Baru, Kecamatan Sako, Kota Palembang, di bawah sumpah memberikan pendapat sebagai berikut :
  - Bahwa apabila seorang debitur mengalami kesulitan untuk membayar utangnya kepada kreditur maka menurut pendapat saksi ahli sebaiknya debitur tersebut mengkomunikasikannya kepada pihak kreditur, lalu pihak kreditur harus melihat apa yang dialami debitur sehingga kesulitan membayar utangnya tersebut. Apabila ternyata karena debitur hanya dengan alasan menunda-nunda pembayaran utangnya maka pihak kreditur wajib membebaskan tanwir (denda) kepada debitur;
  - Bahwa apabila penyebabnya diluar kemauan debitur dan sudah membayar kewajibannya lebih dari 50 % dan pihak debitur mengajukan permohonan kepada kreditur untuk penjadwalan ulang pembayaran utangnya (restrukturisasi), maka pihak kreditur boleh menyetujuinya hal ini sesuai dengan fatwa Dewan Syari'ah Nasional;
  - Bahwa menurut saksi ahli untuk melakukan restrukturisasi tidak perlu membuat akad baru;
  - Bahwa pihak bank tidak mempunyai kewajiban sepenuhnya untuk melakukan restrukturisasi terhadap setiap permohonan restrukturisasi

yang dimohonkan kepadanya karena pihak bank dapat menilai layak atau tidaknya untuk melakukan restrukturisasi;

- Bahwa menurut pendapat saksi ahli, prinsip penjualan/lelang objek jaminan antara Bank Syariah dan bank konvensional tidak terlalu jauh berbeda, bank harus mengutamakan nasabah terlebih dahulu untuk menjual objek lelangnya dengan harapan mendapatkan harga tertinggi, apabila pihak Debitur sudah diberi kesempatan namun ternyata tidak berhasil maka Debitur mengkuasakan kepada bank untuk melelang objek jaminan tersebut;
- Bahwa dalam menyelesaikan perkara sengketa perbankan syariah sesuai akadnya harus terlebih dahulu melalui Baznas dan terakhir baru diselesaikan lewat Pengadilan Agama;
- Bahwa tindakan somasi yang dilakukan pihak Kreditur kepada pihak debitur yang lalai dalam melaksanakan kewajibannya merupakan hak pihak Kreditur untuk melakukan tindakan somasi I, dan bila somasi I belum juga ada respon maka Kreditur dapat melakukan Somasi II dan somasi II belum juga mendapat respon dan tidak ada itikad baik dari pihak Debitur maka proses lelang dapat dilakukan;
- Bahwa menurut pendapat saya, dalam penentuan harga objek lelang tidak boleh terlalu rendah dari harga objek lelang sehingga merugikan pihak Debitur dan juga tidak boleh lebih tinggi dari harga pasar sehingga tidak ada pihak yang berminat untuk menawar objek lelang tersebut;
- Dalam pelaksanaan lelang di bawah tangan, pihak Kreditur memberi kesempatan terlebih dahulu pihak Debitur untuk menjual sendiri objek lelangnya dan apabila pihak Debitur sudah diberi kesempatan namun ternyata Debitur tidak bersungguh-sungguh untuk menjual objek lelangnya dengan alasan yang tidak masuk akal maka pihak Kreditur bisa mengambil alih langsung untuk menjual objek lelang;
- Bahwa dalam Hukum Islam, akad dalam suatu perjanjian harus ada kesepakatan antara kedua belah pihak dan lebih diutamakan, apabila

Debitur sudah berusaha semaksimal mungkin untuk memenuhi kewajibannya tapi ternyata pihak Kreditur dengan bermacam cara seolah-olah pihak Debitur tidak sanggup membayar kewajibannya dan memaksa untuk melelang objek lelang maka akad kesepakatan tersebut batal demi hukum;

- Bahwa menurut pendapat saksi ahli apabila pihak Kreditur menentukan sendiri harga objek lelang dengan tanpa melibatkan pihak ketiga maka lelang tersebut batal demi hukum;

Bahwa Tergugat I untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu :

1. Fotokopi Surat Permohonan Pembiayaan Nasabah tanggal 28 Mei 2014, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan Mikro Nomor : 16/028-3/144/WM/SP3M tanggal 11 Juni 2014, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal , bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Surat Akad Pembiayaan Al-Murabahah Nomor : 16/028-3/144/WM/Al-Murabahah tanggal 11 Juni 2014, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 99/2014 tanggal 11 Juli 2014, yang aslinya dibuat dihadapan Alverina Adleine, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Palembang, bukti tersebut telah diberi

- meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 4539/2014 tanggal 23 Juli 2014, yang aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-5;
  6. Fotokopi Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor : 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-6;
  7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor : 965 tanggal 22 Desember 2011, yang aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-7;
  8. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor : 17/409-3/144 tanggal 30 November 2015, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-8;
  9. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor : 18/488-3/144 tanggal 23 Agustus 2016, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-9;
  10. Fotokopi Surat Peringatan III (Terakhir) Nomor : 19/018-3/144 tanggal 23 Januari 2017, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-10;

11. Fotokopi Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 16/POJK.03/2014, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari Salinan, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-11;
12. Fotokopi Pasal 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor : 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2018 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-12;
13. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Melalui E-Auction (Internet) AN. Tuti Handayani dan Surat Pengantar SKPT Nomor : 22/1132-3/ACR PLG tanggal 12 Juni 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Area Collection and Recovery Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-13;
14. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-1120/WKN.04/KNL.02/2020 tanggal 30 Juni 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-14;
15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Jaminan AN. Tuti handayani Nomor : 22/1356-3/ACR PLG tanggal 14 Juli 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Area Collection and Recovery Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-15;
16. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 14 Juli 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Area Collection and Recovery Palembang, bukti tersebut telah

- diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-16;
17. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 29 Juli 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Area Collection and Recovery Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-17;
  18. Fotokopi Laporan Penilaian Agunan Nomor : LPA 22/0042-3/748/RFO-PLG tanggal 27 Januari 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh Financing Operation Group, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-18;
  19. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 452/2020 tanggal 29 Juli 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-19;
  20. Fotokopi Pemberitahuan Hasil Pelaksanaan Lelang Nomor : 22/1158-3/ACR PLG tanggal 13 Agustus 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Area Collection and Recovery Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-20;
  21. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor : 659/14/2019 tanggal 14 Agustus 2019, yang aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-21;
  22. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor : 160/14/2020 tanggal 26 Maret 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan

telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-22;

23. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor : 549/14/2020 tanggal 12 Agustus 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I-23;

Bahwa Tergugat II, dalam rangka membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 549/14/2020 tanggal 12 Agustus 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II -1;
2. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Melalui E-Auction (Internet) AN. Tuti Handayani dan Surat Pengantar SKPT Nomor : 22/1132-3/ACR PLG tanggal 12 Juni 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Area Collection and Recovery Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor : 22/1137-3/ACR PLG tanggal 12 Juni 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Area Collection and Recovery Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Limit Nomor : 22/1136-3/ACR PLG tanggal 12 Juni 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Area Collection and Recovery Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II-4;

5. Fotokopi Akad Pembiayaan Al-Murabahah Nomor : 16/028-3/144/WM/Al-Murabahah tanggal 11 Juni 2014, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal Palembang bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II -5a;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor : 965 tanggal 22 Desember 2011, yang aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II-5b;
7. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 99/2014 tanggal 11 Juli 2014, yang aslinya dibuat dihadapan Alverina Adleine, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II-5c;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 4539/2014 tanggal 23 Juli 2014, yang aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II-5d;
9. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 452/2020 tanggal 29 Juli 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang, bukti tersebut telah dicap pos diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II-6;
10. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor : 17/409-3/144 tanggal 30 November 2015, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II-7a;

11. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor : 18/488-3/144 tanggal 23 Agustus 2016, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II-7b;
12. Fotokopi Surat Peringatan III (Terakhir) Nomor : 19/018-3/144 tanggal 23 Januari 2017, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II-7c;
13. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-1120/WKN.04/KNL.02/2020 tanggal 30 Juni 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang, bukti tersebut telah dicap pos diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II-8;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Jaminan an. Tuti Handayani Nomor : 22/1356-3/ACR PLG tanggal 14 Juli 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Area Collection and Recovery Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II-9;
15. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 14 Juli 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Area Collection and Recovery Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II-10a;
16. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Sumatera Ekspres tanggal 29 Juli 2020, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos diberi meterai cukup dan telah

dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II-10b;

17. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos diberi meterai cukup namun tidak ada aslinya karena dicopy dari copy, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II-11;

Bahwa Tergugat III untuk membutikan kebenaran dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama MUHAMMAD HAEKAL AL ICHSAN NIK : 1671062708940010 tanggal 22 Februari 2021, yang aslinya dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan, telah dicocokkan dengan yang aslinya ternyata sesuai, bermeterai cukup dan dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode T.III.1;
2. Fotokopi Bukti Setoran Jaminan Lelang tanggal 04 Agustus 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi Surat Penetapan/Penunjukan Pembeli Nomor : S-1490/WKN.04/KNL.02/2020 tanggal 27 Agustus 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III-3;
4. Fotokopi Bukti Setoran Pelunasan, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III-4;
5. Fotokopi Bukti Setor Pajak tanggal 14 Agustus 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, bukti tersebut telah diberi

- meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III-5;
6. Fotokopi Bukti Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 01 April 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III-6;
  7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor : 965 tanggal 22 Desember 2011, yang aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III-7;
  8. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 549/14/2020 tanggal 12 Agustus 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III -8;

Bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis, demikian juga dengan Tergugat I, II dan III juga telah mengajukan kesimpulan secara tertulis yang secara lengkapnya dimuat dalam berita acara sidang perkara *a quo*;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka Majelis Hakim menunjuk segala hal yang telah dimuat dalam berita acara sidang perkara ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

#### **Dalam Eksepsi;**

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

Menimbang, bahwa Penggugat dan para Tergugat (I, II dan III) telah dipanggil secara resmi dan patut untuk menghadap di persidangan sebagaimana diatur dalam Pasal 145 RBg. yang ternyata dihadiri oleh

Penggugat dan Tergugat I, II dan III, oleh karena itu beralasan hukum untuk memeriksa perkara ini di persidangan;

Menimbang, bahwa perkara *a quo* adalah perlawanan terhadap Pelelangan Objek Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dilatarbelakangi oleh adanya akad pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I yang berlandaskan Akad Syari'ah, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara *a quo* merupakan kewenangan absolute (*absolute competency*) pengadilan agama;

Menimbang, bahwa pemberian kuasa dari Penggugat kepada Penerima Kuasa demikian juga dari Tergugat III kepada Penerima Kuasa masing-masing telah mempedomani petunjuk Pasal 147 ayat (1) dan (3) RBg jo. Pasal 1 ayat (1), (2), Pasal 2 ayat (1), (2), Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat dan Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 52/KMA/III/2011, tanggal 23 Maret 2011. Atas dasar hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa masing-masing Penerima Kuasa secara formil memiliki *legal standing* yang sah untuk bertindak mewakili kliennya masing-masing dalam proses penyelesaian perkara ini di Pengadilan Agama Palembang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1998 ditegaskan bahwa Direksi berkedudukan sebagai kuasa menurut hukum untuk mewakili perseroan di dalam dan di luar pengadilan tanpa memerlukan surat kuasa dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut di atas dapat diambil suatu kesimpulan bahwa terkait dengan Tergugat I dan Tergugat II maka cukuplah Direksi dari Tergugat I dan Pimpinan dari Tergugat II (Kepala Kantor KPKNL) memberikan Surat Tugas kepada aparaturnya untuk mewakili masing-masing untuk bertindak di depan sidang Pengadilan Agama Palembang dalam rangka

menghadapi perkara gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sudah berupaya secara maksimal mendamaikan para pihak agar menyelesaikan perkara *a quo* secara damai, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 154 ayat (1) RBg., akan tetapi tidak berhasil. Disamping itu Majelis Hakim juga telah memberikan kesempatan kepada para pihak (Penggugat dan para Tergugat) untuk menempuh Mediasi sebagaimana amanat Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, tetapi ternyata juga tidak berhasil sebagaimana Laporan Mediator Non Hakim Drs. H. Syamsul Bahri, S.H., M.H., tanggal 6 April 2022;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan tentang Eksepsi dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya tertanggal 13 Februari 2022 Penggugat menarik atau melibatkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat yang melibatkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*, Tergugat II memberikan jawaban yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat (*error in Persona*) karena melibatkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan sebagai berikut :

- “ Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual”;
- “Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) “;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka yang menjadi masalah adalah apakah Tergugat II tidak layak ditarik sebagai pihak oleh Penggugat dalam perkara *a quo* ?

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permasalahan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, hal ini didasarkan pada dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sendiri yang menyatakan bahwa proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan juga sesuai dengan tuntutan yang diajukan oleh Penggugat dalam petitum gugatannya yang menuntut agar lelang terhadap objek hak tanggungannya dibatalkan sementara pelaksana dari pelelangan atas objek hak tanggungan adalah Tergugat II, oleh karena itu Tergugat II berkepentingan untuk memberikan jawaban atau pembelaan atas dalil gugatan Penggugat dan tuntutan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa adanya aturan yang dimuat dalam Pasal 17 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidaklah bisa dijadikan sebagai dasar hukum untuk tidak membolehkan Tergugat II terlibat dalam perkara *a quo* yang pada akhirnya mengakibatkan perkara/gugatan menjadi cacat formil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat II dinyatakan ditolak;

**Dalam Pokok Perkara.**

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan tertanggal 13 Februari 2022 Penggugat mengemukakan dalil-dalil yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat sehingga mengakibatkan kerugian baik materil maupun immateril;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut para Tergugat (I, II dan III) mengajukan jawaban masing-masing yang pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa dari jawab-menjawab tersebut maka ditemukan pokok masalahnya yaitu apakah tindakan-tindakan yang dilakukan oleh para

Tergugat (Tergugat I, II dan III) terhadap Penggugat sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tergolong kepada Perbuatan Melawan Hukum ?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat (P.1 s/d. P.16), 2 orang saksi dan 1 orang saksi ahli, demikian juga dengan para Tergugat, dalam rangka membuktikan dalil-dalil bantahan masing-masing telah mengajukan bukti surat. Tergugat I mengajukan bukti T.I.1 s.d. T.I.23. Tergugat II mengajukan bukti surat T.II.1 s.d. T.II.11 serta Tergugat III dengan bukti surat T.III.1 s.d. T.III.8 yang akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa bukti P.1 hanya fotokopi Akad Pembiayaan Al-Murabahah tanpa dapat ditunjukkan aslinya di dalam persidangan yang ternyata sejalan dengan bukti T.I.3. yang juga tidak dapat ditunjukkan aslinya, namun baik Penggugat maupun Tergugat I sama-sama mengakui bahwa antara kedua belah pihak telah mengikatkan diri dalam satu akad Pembiayaan Al-Murabahah, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P.1 tersebut tetap dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1, T.I.3 dan pengakuan dari Penggugat dan Tergugat I tersebut terbukti bahwa pada tanggal 11 Juni 2014 antara Penggugat dengan Tergugat I telah terikat dengan satu akad Pembiayaan Al-Murabahah dengan jumlah Rp176.488.810,63,00 (seratus lima puluh enam juta empat ratus delapan puluh delapan ribu rupiah koma enam puluh tiga sen) selama jangka waktu 48 bulan;

Menimbang, bahwa bukti P.2 juga ternyata hanya fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya oleh Penggugat di persidangan yang ternyata sama dengan bukti T.I.7, T.II.6 (tidak dapat ditunjukkan aslinya), namun ternyata Tergugat III juga mengajukan bukti surat yang sama (T.III.7) sekaligus dapat menunjukkan aslinya yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Palembang, yang isinya menerangkan bahwa 1 (satu) unit tanah dan

bangunan IMB (dalam proses), SHM No. 965, surat ukur No. 36/S Selayur/2011 tanggal 19-12-2011, LT. 350 M2 LB. 80 M2 beralamat di Jln. Mayor Zen Lr. Margoyoso Gg. Dahlia I RT. 11 RW. 03 Kelurahan Sei Layur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang adalah benar hak milik Tuti Handayani (Penggugat), oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materil, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 285 dan 301 ayat (1) dan (2) RBg;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.2, T.I.7, T.II.6 dan T.III.7 tersebut terbukti bahwa 1 (satu) unit tanah dan bangunan IMB (dalam proses), SHM No. 965, surat ukur No. 36/S Selayur/2011 tanggal 19-12-2011, LT. 350 M2 LB. 80 M2 beralamat di Jln. Mayor Zen Lr. Margoyoso Gg. Dahlia I RT. 11 RW. 03 Kelurahan Sei Layur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang adalah benar hak milik Tuti Handayani (Penggugat);

Menimbang, bahwa bukti P.3 adalah fotokopi Rekening Koran yang tidak dapat ditunjukkan aslinya oleh Penggugat dalam persidangan, yang isinya menyatakan bahwa Penggugat telah menerima uang sebesar Rp100.000,00 (seratus juta rupiah) dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 301 RBg, bahwa kekuatan pembuktian dari surat terletak pada aslinya, namun karena Penggugat sendiri telah mengakui bahwa ia telah menerima uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Tergugat I sebagai realisasi dari Akad Pembiayaan Al-Murabahah antara Penggugat dengan Tergugat I, maka berdasarkan bukti P.3 tersebut terbukti bahwa Penggugat telah menerima uang sebesar Rp Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Tergugat I sebagai realisasi dari Akad Pembiayaan Al-Murabahah antara Penggugat dengan Tergugat, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005;

Menimbang, bahwa bukti P.4 adalah fotokopi Buku Tabungan atas nama Tuti Handayani yang aslinya tidak dapat ditunjukkan oleh Penggugat dalam persidangan yang isinya menerangkan bahwa Pembayaran angsuran Penggugat mulai dari bulan Juni 2014 sampai dengan bulan Juli 2016

teralisasi dengan baik yang ternyata diakui oleh Tergugat I, oleh karena itu bukti P.4 tersebut tetap dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.4 dan penguakuan Tergugat I tersebut terbukti bahwa Pembayaran angsuran Penggugat mulai dari bulan Juni 2014 sampai dengan bulan Juli 2016 terealisasi dengan baik;

Menimbang, bahwa bukti P.5 adalah fotokopi Surat Tanggapan atas Surat Tuti Handayani yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal Palembang yang isinya menerangkan bahwa alokasi hasil bersih lelang sebesar Rp224.422.100,00 (dua ratus dua puluh empat juta empat ratus dua puluh dua ribu seratus rupiah) yang terdiri dari pokok pembiayaan Rp56.522.869,34,00, Margin pembiayaan Rp16.309.859,67,00 Penalty Rp38.292.534,45 dan Biaya Lelang Rp8.400.000,00, oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 285 dan 301 ayat (1) dan (2) RBg. maka bukti P.5 tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.5 tersebut terbukti bahwa alokasi hasil bersih lelang sebesar Rp224.422.100,00 (dua ratus dua puluh empat juta empat ratus dua puluh dua ribu seratus rupiah) dipergunakan untuk hal-hal berikut, yaitu :

- pokok pembiayaan Rp56.522.869,34,00;
- Margin pembiayaan Rp16.309.859,67,00;
- Penalty Rp38.292.534,45;
- dan Biaya Lelang Rp8.400.000,00;

Menimbang, bahwa bukti P.6, P.7 dan P.8 adalah fotokopi Surat Tuti Handayani ( Penggugat ) kepada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal Palembang (Tergugat I ) masing-masing tanggal 13 Agustus 2019, tanggal 17 Oktober 2019 dan tanggal 30 Juli 2020 yang aslinya tidak dapat ditunjukkan oleh Penggugat dalam persidangan yang isinya menerangkan bahwa Penggugat memohon kepada Tergugat I agar diberi

keringanan dalam rangka pembayaran cicilan utangnya antara lain dengan restrukturisasi yang ternyata diakui oleh Tergugat I sehingga menurut Majelis Hakim bukti P.6, P.7 dan P.8 tetap dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.6, P.7, P. 8 dan pengakuan dari Tergugat I tersebut terbukti bahwa Penggugat mengajukan permohonan keringanan dalam pembayaran cicilan utangnya kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti P.9 fotokopi Rekening Koran Periode 12 Juni 2014 – 1 Juni 2018 atas nama Tuti Handayani, yang aslinya tidak dapat ditunjukkan oleh Penggugat dalam persidangan yang isinya menerangkan bahwa pada awalnya pembayaran angsuran Penggugat terhadap Tergugat I berjalan dengan lancar, namun sejak bulan Juni 2017, yang ternyata diakui oleh Tergugat I, oleh karena itu bukti P.9 tersebut tetap dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.9 dan pengakuan dari Tergugat I tersebut terbukti Penggugat sejak bulan Juni 2017 tidak dapat membayar cicilan utangnya terhadap Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti P.10 adalah fotokopi Bukti Setoran Tunai Rekening atas nama Tuti Handayani yang aslinya tidak dapat ditunjukkan oleh Penggugat dalam persidangan yang isinya menyatakan bahwa Penggugat pada tanggal 25 Januari 2017 Penggugat melakukan setoran tunai sebesar Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 301 RBg. bahwa kekuatan bukti surat terletak pada aslinya, sehingga apabila suatu bukti surat tidak dapat ditunjukkan aslinya maka fotokopi dari surat asli tersebut tidak dapat dipertimbangkan kecuali ada bukti lain yang menguatkannya, oleh karena itu bukti P.10 tersebut tidak dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti P.11 adalah fotokopi Jadwal Angsuran Murabahah dengan No Kontrak LD1416339039 atas nama Tuti Handayani tanggal mulai 12 Juni 2014, tanggal jatuh tempo 1 Juni 2018 yang aslinya tidak dapat ditunjukkan oleh Penggugat dalam persidangan yang isinya menyatakan bahwa tempo pembayaran cicilan utang Penggugat terhadap Tergugat dimulai sejak tanggal 12 Juni 2014 s/d 1 Juni 2018 hal ini sejalan dengan salah satu isi dari akad perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat (bukti P.1 dan T.I.3) dan pengakuan dari Tergugat I, oleh karena itu bukti P.11 tetap dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.11 tersebut terbukti bahwa masa pembayaran cicilan utang Penggugat terhadap Tergugat I dimulai dari tanggal 12 Juni 2014 s/d 1 Juni 2018;

Menimbang, bahwa bukti P.12 adalah fotokopi Riwayat Pinjaman atas nama Tuti Handayani tanggal Update 10 Maret 2022 yang aslinya tidak dapat ditunjukkan oleh Penggugat dalam persidangan yang isinya menerangkan bahwa sisa tunggakan pokok Penggugat sebesar Rp56.522.869,00 (lima puluh enam juta lima ratus dua puluh dua ribu delapan ratus enam puluh sembilan rupiah), ditambah tunggakan bunga sebesar Rp16.309.860,00 (enam belas juta tiga ratus sembilan ribu delapan ratus enam puluh rupiah) yang ternyata sejalan dengan dalil jawaban Tergugat I pada jawaban point 3.a, sehingga menurut Majelis Hakim bukti P.12 tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.12 yang didukung oleh pengakuan dari Tergugat I terbukti bahwa sisa pembayaran kewajiban Penggugat terhadap Tergugat I adalah sisa tunggakan pokok Penggugat sebesar Rp56.522.869,00 (lima puluh enam juta lima ratus dua puluh dua ribu delapan ratus enam puluh sembilan rupiah), ditambah tunggakan bunga sebesar Rp16.309.860,00 (enam belas juta tiga ratus sembilan ribu delapan

ratus enam puluh rupiah) = Rp72.832.728,00 (tujuh puluh dua juta delapan ratus tiga puluh dua ribu tujuh ratus dua puluh delapan rupiah);

Menimbang, bahwa bukti P.13 adalah fotokopi Surat Pemberitahuan Hasil Pelaksanaan Lelang yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Area Collection and Recovery Palembang, Jalan Demang Lebar Daun No. 2311 Palembang, yang isinya menyatakan bahwa objek yang menjadi barang jaminan utang Penggugat terhadap Tergugat I (objek hak tanggungan) telah dijual lelang pada tanggal 12 Agustus 2020 dengan nilai harga lelang sebesar Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah), maka sesuai dengan ketentuan Pasal 285 dan Pasal 301 ayat (1) dan (2) RBg. bukti P.13 tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.13 tersebut terbukti bahwa objek yang menjadi barang jaminan utang Penggugat terhadap Tergugat I (objek hak tanggungan) telah dijual lelang pada tanggal 12 Agustus 2020 dengan harga lelang sebesar Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti P.14 adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Tuti Handayani yang aslinya dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Palembang yang isinya menunjukkan bahwa Tuti Handayani, lahir tanggal 27 Januari 1967 dan bertempat tinggal di Jl.May Zen Lr Margoyoso No. 3 A RT. 009 RW. 003 Kelurahan Sei Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 285 dan Pasal 301 ayat (1) dan (2) RBg. bukti P.14 tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.14 tersebut terbukti bahwa pada saat dilaksanakannya akad Pembiayaan Al-Murabahah antara Penggugat dan Tergugat I, Penggugat telah berumur 49 tahun yang berarti telah dewasa dan cakap untuk bertindak baik di depan sidang pengadilan maupun di luar pengadilan;

Menimbang, bahwa bukti P.15 adalah berupa foto asli Penggugat, maka terhadap bukti ini Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai

berikut:

Menimbang, bahwa salah satu bukti yang sah yang diatur dalam Pasal 284 RBg. adalah bukti surat yang oleh Prof. Dr. Sudikno , S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Indonesia, hal 116 yang diambil alih sebagai pendapat Majelis Hakim menjelaskan bahwa “Alat bukti tertulis atau surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian dari alat bukti tertulis atau surat tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa bukti P.15 yang berbentuk foto tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai bukti surat karena tidak memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang, oleh karena itu bukti tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti P.16 adalah fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 549/14/2020 tanggal 28 Agustus 2020, yang aslinya tidak dapat ditunjukkan oleh Penggugat dalam persidangan yang ternyata sama dengan bukti T.I.23, T.II.1 (tidak dapat ditunjukkan aslinya), namun ternyata Tergugat III juga mengajukan bukti surat yang sama (T.III.8) sekaligus dapat menunjukkan aslinya yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Palembang, yang isinya menyatakan bahwa objek agunan telah terjual melalui lelang dengan pemenang lelang Muhammad Haekal Al-Ichsan (Tergugat III), oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 285 dan Pasal 301 ayat (1) dan (2) RBg. bukti P.16 tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.16 tersebut terbukti bahwa objek hak tanggungan telah terjual melalui lelang dengan pemenang lelang Muhammad Haekal Al-Ichsan (Tergugat III);

Menimbang, bahwa kedua saksi (fakta) yang diajukan oleh Penggugat adalah orang yang tidak dilarang menjadi saksi, telah bersumpah dan memberikan keterangan di persidangan, oleh karena itu telah memenuhi

syarat formal sebagai bukti saksi, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 172 ayat (1), Pasal 175, dan Pasal 171 RBg.;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti keterangan kedua saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut maka dapat disimpulkan bahwa keterangan yang dapat dipertimbangkan sebagai kesaksian adalah mengenai adanya permohonan dari Penggugat agar Tergugat I merestrukturisasi hutang Penggugat terhadap Tergugat I yang ternyata ditolak oleh Tergugat I dan juga kesaksian tentang keadaan usaha Penggugat di bidang warung minuman dan makanan yang sudah tidak aktif lagi (tutup), sampai saat ini objek hak tanggungan masih dikuasai oleh Penggugat, oleh karena itu keterangan dari kedua saksi menyangkut kedua hal tersebut dapat dipertimbangkan sebagai kesaksian (materil) karena sesuai dengan ketentuan Pasal 308 dan 309 Rbg;

Menimbang, bahwa adapun terhadap saksi ahli yang diajukan oleh Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya berikut di bawah ini:

- bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 284 RBg, Pasal 1866 KUH Perdata bahwa Pendapat atau Keterangan Ahli bukanlah sebagai alat bukti;
- bahwa fungsi dari Pendapat atau Keterangan Ahli adalah menambah atau memperkuat atau memperjelas permasalahan perkara;
- bahwa Hakim bebas untuk mengikuti atau menolak Pendapat atau Keterangan Ahli;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Pendapat atau Keterangan Ahli yang diajukan oleh Penggugat harus disingkirkan dan dianggap tidak ada karena sepanjang penilaian Majelis Hakim tidak ada Pendapat atau Keterangan Ahli yang bisa diambil alih sebagai pendapat Majelis Hakim dimana keterangan ahli tersebut dianggap tidak ada yang bisa memperjelas persoalan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan bukti surat yang terdiri dari T.I.1 s/d. T.I.23 yang akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim berikut di bawah ini:

Menimbang, bahwa bukti T.I.1 adalah fotokopi Surat Permohonan Pembiayaan Nasabah tanggal 28 Mei 2014, yang aslinya tidak dapat ditunjukkan oleh Tergugat I dalam persidangan yang isinya menyatakan bahwa Penggugat mengajukan permohonan pembiayaan kepada Tergugat I sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang ternyata diakui oleh Tergugat I, maka menurut Majelis Hakim bukti ini tetap dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 410 K/Pdt/2004, tanggal 25 April 2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.1 tersebut terbukti bahwa Penggugat mengajukan permohonan pembiayaan kepada Tergugat I sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.I.2 adalah fotokopi Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan Mikro yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Simpang Patal yang isinya menyatakan bahwa permohonan pembiayaan yang diajukan oleh Penggugat disetujui oleh Tergugat I sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 285 dan Pasal 301 ayat (1) dan (2) RBg. maka bukti T.I.2 tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.2 tersebut terbukti bahwa Tergugat I menyetujui permohonan Pembiayaan Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.I.3 adalah bukti yang sama dengan bukti P.1, T.II.5 dan telah dipertimbangkan sebelumnya, maka Majelis Hakim berpendapat tidak ada urgensinya lagi untuk mempertimbangkan kedua kalinya;

Menimbang, bahwa T.I.4 adalah fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan yang aslinya tidak dapat ditunjukkan oleh Tergugat I dalam persidangan yang ternyata bukti yang sama juga diajukan oleh Tergugat II (bukti T.II.7) juga tanpa dapat menunjukkan aslinya yang isinya menyatakan bahwa objek berupa tanah dan rumah sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 965/Sungai Selayur telah menjadi objek hak tanggungan atas

pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, yang ternyata diakui oleh Penggugat, oleh karena itu menurut Majelis Hakim bukti tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 410 K/Pdt/2004, tanggal 25 April 2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.4 tersebut terbukti bahwa objek berupa tanah dan bangunan yang tercantum dalam SHM Nomor 965/Sungai Selayur telah menjadi objek hak tanggungan atas pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti T.I.5 adalah berupa fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan yang aslinya tidak dapat ditunjukkan oleh Tergugat I dalam persidangan yang ternyata bukti yang sama diajukan oleh Tergugat II (T.II.5d) juga tidak dapat menunjukkan aslinya dalam persidangan yang isinya menyatakan bahwa SHM Nomor 965/Sungai Selayur telah menjadi jaminan pelunasan piutang yang ternyata diakui oleh Penggugat, oleh karena itu bukti tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 410 K/Pdt/2004, tanggal 25 April 2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.5 dan T.II.5d tersebut terbukti bahwa SHM Nomor 965/Sungai Selayur telah menjadi jaminan pelunasan piutang;

Menimbang, bahwa bukti T.I.6 adalah berupa fotokopi dari Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor : 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000, yang isinya memuat tentang aturan-aturan tentang akad murabahah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti T.I.6 tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai bukti surat karena tidak memuat tentang suatu peristiwa atau keadaan melainkan memuat aturan-aturan tentang akad murabahah, oleh karena itu bukti T.I.6 tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti T.I.7 adalah sama dengan bukti P.2, bukti T.II.6 dan bukti T.III.7 yang telah dipertimbangkan sebelumnya, maka Majelis Hakim berpendapat tidak perlu lagi untuk mempertimbangkannya untuk kedua kali;

Menimbang, bahwa bukti T.I.8, T.I.9 dan T.I. 10 adalah fotokopi Surat Peringatan I, II dan III yang aslinya tidak dapat ditunjukkan oleh Tergugat I dalam persidangan yang ternyata bukti yang sama juga diajukan oleh Tergugat II (T.II.7a, T.II.7b dan T.II.7c) namun tidak dapat menunjukkan aslinya dalam persidangan yang isinya menerangkan bahwa oleh karena Penggugat telah tidak membayar cicilan utangnya kepada Tergugat I lalu diberi peringatan oleh Tergugat I agar melaksanakan kewajibannya tersebut yang ternyata diakui oleh Penggugat, oleh karena itu bukti-bukti tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 410 K/Pdt/2004, tanggal 25 April 2005;

Menimbang, bahwa bukti T.I.11 dan T.I.12 adalah masing-masing fotokopi Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 16/POJK.03/2014 Pasal 55 dan fotokopi salinan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 13/9/PBI/2011 Pasal 5 tidak dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat karena kedua bukti surat tersebut tidaklah menggambarkan suatu peristiwa atau keadaan melainkan memuat tentang aturan-aturan suatu keadaan atau peristiwa;

Menimbang, bahwa bukti T.I.13 adalah fotokopi Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Melalui E-Auction (Internet) AN. Tuti Handayani dan Surat Pengantar SKPT yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Area Collection and Recovery Palembang yang ternyata bukti yang sama diajukan oleh Tergugat II (T.II.2) yang isinya menerangkan bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II atas barang jaminan utang Penggugat yang tercantum dalam SHM No. 965/Sungai Selayur, oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 285 dan 301 ayat (1) dan (2) RBg. maka bukti-bukti tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut terbukti bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II atas barang jaminan utang Penggugat yang tercantum dalam SHM No. 965/Sungai Selayur;

Menimbang, bahwa bukti T.I. 14 adalah fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang yang aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang, yang ternyata bukti yang sama juga diajukan oleh Tergugat II (T.II.8) yang isinya menerangkan bahwa Tergugat II atas adanya permohonan lelang dari Tergugat I menetapkan jadwal pelaksanaan lelang, yakni hari Rabu/12 Agustus 2020, oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 285 dan 301 ayat (1) dan (2) RBg. maka bukti-bukti tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.14 dan T.II.8 tersebut terbukti bahwa jadwal pelaksanaan lelang adalah hari Rabu/12 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa bukti T.I.15 fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Jaminan AN. Tuti Handayani yang aslinya tidak dapat ditunjukkan oleh Tergugat I dalam persidangan yang ternyata bukti yang sama juga diajukan oleh Tergugat II (T.II) tapi tidak dapat menunjukkan aslinya yang isinya menyatakan bahwa Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat akan dilaksanakannya lelang atas objek hak tanggungan yang berada di bawah kekuasaan Tergugat I yang ternyata diakui oleh Penggugat, oleh karena itu bukti tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 410 K/Pdt/2004, tanggal 25 April 2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.15 tersebut terbukti bahwa Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat akan dilaksanakannya lelang atas objek hak tanggungan berupa tanah/rumah yang tercantum dalam SHM. No. 965/Sungai Selayur atas nama Tuti Handayani;

Menimbang, bahwa bukti T.I.16 dan T.I.17 adalah masing-masing fotokopi Pengumuman Pertama dan Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang aslinya tidak dapat ditunjukkan oleh Tergugat I dalam persidangan yang

ternyata bukti yang sama juga diajukan oleh Tergugat II dengan menunjukkan aslinya (T.II.10a dan T.II.10b) yang isinya menerangkan bahwa Tergugat I telah mengumumkan akan dilaksanakannya lelang sebanyak dua kali agar diketahui oleh masyarakat umum, oleh karena itu bukti tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat sebagaimana yang dimaksudkan oleh ketentuan Pasal 285 dan 301 ayat (1) dan (2) RBg;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut, terbukti bahwa Tergugat I telah mengumumkan akan dilaksanakannya lelang atas objek hak tanggungan berupa tanah/rumah yang tercantum dalam SHM No. 965 an. Tuti Handayani (Penggugat);

Menimbang, bahwa bukti T.I.18 fotokopi Laporan Penilaian Agunan yang aslinya tidak dapat ditunjukkan oleh Tergugat I dalam persidangan yang isinya menerangkan bahwa nilai barang jaminan sesuai fisik adalah sebagai berikut :

- Nilai Pasar : Tiga ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah;
  - Nilai Likuidasi : Dua ratus tiga puluh juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah;
- yang isinya diakui oleh Penggugat meskipun Penggugat merasa harga tersebut terlalu kecil, oleh karena itu sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 410 K/Pdt/2004, tanggal 25 April 2005 dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.18 tersebut terbukti bahwa nilai barang jaminan sesuai fisik adalah sebagai berikut :

- Nilai Pasar : Tiga ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah;
- Nilai Likuidasi : Dua ratus tiga puluh juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah;

Menimbang, bahwa bukti T.I.19 adalah fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang aslinya tidak dapat ditunjukkan oleh Tergugat I dalam persidangan yang ternyata Tergugat II mengajukan bukti yang sama dengan menunjukkan aslinya (T.II.6), isinya menerangkan bahwa Kantor Pertanahan Kota Palembang telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas objek hak tanggungan an. Tuti Handayaani, oleh karena itu sesuai dengan

ketentuan Pasal 285 dan Pasal 301 ayat (1) dan (2) RBg., maka bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut telah terbukti bahwa SKPT atas objek hak tanggungan yang akan dilelang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang;

Menimbang, bahwa bukti T.I.20 adalah fotokopi Pemberitahuan Hasil Pelaksanaan Lelang yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Area Collection and Recovery Palembang yang isinya menerangkan bahwa Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat mengenai hasil pelaksanaan lelang, oleh karena itu bukti T.I-20 dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 285 dan 301 ayat (1) dan (2) RBg.;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.20 tersebut terbukti bahwa berdasarkan bukti T.I 20 tersebut terbukti bahwa Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat bahwa lelang atas barang jaminan telah terlaksana pada hari Rabu, tanggal 12 Agustus 2020 dengan hasil lelang yaitu Laku Lelang dengan nilai harga lelang sebesar Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.I.21 adalah fotokopi Kutipan Risalah Lelang yang aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang, isinya menerangkan bahwa lelang telah dilaksanakan pada tanggal 14 Agustus 2019, namun objek yang dilelang tidak laku terjual, oleh karena itu bukti T.I.21 tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat sebagaimana dimaksudkan oleh Pasal 285 dan 301 ayat (1) dan (2) RBg;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.21 tersebut terbukti bahwa terhadap objek yang dilelang telah pernah dilaksanakan lelang pada tanggal 14 Agustus 2019 namun objeknya tidak laku terjual;

Menimbang, bahwa bukti T.I. 22 adalah fotokopi Kutipan Risalah Lelang yang aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang, isinya menerangkan bahwa pada tanggal 26 Maret 2020 telah dilaksanakan lelang atas objek hak tanggungan/barang jaminan dalam namun objek tidak laku terjual, oleh karena itu bukti T.I-22 dapat dipertimbangkan

sebagai bukti surat sebagaimana dimaksudkan oleh Pasal 285 dan 301 ayat (1) dan (2) RBg;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.22 tersebut terbukti bahwa terhadap objek hak tanggungan/barang jaminan pada tanggal 26 Maret 2020 telah dilaksanakan pelelangan namun objek tidak laku terjual;

Menimbang, bahwa bukti T.I.23 telah dipertimbangkan ketika mempertimbangkan bukti P.16 yang ternyata sama juga dengan bukti T.II.1, oleh karena itu Majelis Hakim tidak perlu mengulangi kembali untuk mempertimbangkannya;

Menimbang, bahwa Tergugat II juga mengajukan bukti surat yang terdiri dari T.II.1 s.d. T.II.11 yang akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pada umumnya bukti T.II telah dipertimbangkan baik pada saat mempertimbangkan bukti Penggugat dan Tergugat I karena adanya persamaan baik formal dan materilnya, kecuali bukti T.II.3, T.II.4., dan T.II.11, oleh karena itu bukti T.II yang akan dipertimbangkan berikut adalah bukti-bukti yang belum dipertimbangkan (T.II.3, T.II.4.T.II.5d dan T.II.11), sementara bukti-bukti yang sudah dipertimbangkan sebelumnya tidak akan dipertimbangkan kembali;

Menimbang, bahwa bukti T.II.3 adalah fotokopi Surat Pernyataan yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Area Collection and Recovery Palembang, isinya menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab dan membebaskan pejabat lelang/KPKNL apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan, oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 285 dan 301 ayat (1) dan (2) RBg., Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti T.II.3 tersebut telah memenuhi syarat formal dan materil sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II.3 tersebut terbukti bahwa Tergugat I telah menyatakan akan bertanggung jawab sepenuhnya baik

secara perdata maupun pidana atas pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa bukti T.II.4 adalah fotokopi Surat Pernyataan Limit yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Area Collection and Recovery Palembang, isinya menerangkan bahwa nilai limit objek lelang ditetapkan sebesar Rp231.000.000,00 (dua ratus tiga puluh satu juta rupiah), dan uang jaminan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 285 dan 301 ayat (1) dan (2) RBg., Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti T.II.4 tersebut telah memenuhi syarat formal dan materil sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II.4 tersebut terbukti bahwa Nilai Limit objek lelang telah ditetapkan sebesar Rp231.000.000,00 (dua ratus tiga puluh satu juta rupiah) dan uang jaminan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.II.11 adalah berupa fotokopi dari Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020, maka tidak dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat karena bukti surat tersebut tidaklah menggambarkan suatu peristiwa atau keadaan melainkan memuat tentang aturan-aturan suatu keadaan atau peristiwa;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membutikan kebenaran dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat terdiri dari T.III.1 s/d. T.III.8 yang akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagian dari bukti T.III tersebut telah dipertimbangkan sebelumnya (T.III.7 dan T.III.8) oleh kaarena itu kedua bukti surat tersebut tidak akan dipertimbangkan kembali, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti surat yang belum dipertimbangkan yakni T.III.1 s/d T.III.6 berikut dibawah ini:

Menimbang, bahwa bukti T.III.1 adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Muhammad Haekal Al Ichsan NIK : 1671062708940010 tanggal 22 Februari 2021, yang aslinya dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan

Pencatatan Sipil Kota Palembang yang isinya menerangkan bahwa Tergugat III (Muhammad Haekal Al Ichsan) bertempat tinggal di Jl. Taqwa Gg. Wakaf No. 68 RT.045/005 Kelurahan Sungaiselincah, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang yang lahir pada tanggal 27 Agustus 1994, oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 285 dan 301 ayat (1) dan (2) RBg., Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti T.III.1 tersebut telah memenuhi syarat formal dan materil sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.III.1 tersebut terbukti bahwa Tergugat III (Muhammad Haekal Al Ichsan) adalah seseorang yang sudah dewasa (umur 28 tahun) yang bertempat tinggal di Jl. Taqwa Gg. Wakaf No. 68 RT.045/005 Kelurahan Sungaiselincah, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang sehingga apabila dilihat dari kelayakan untuk bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum Tergugat III telah memenuhi persyaratan khususnya sebagai peserta lelang;

Menimbang, bahwa bukti T.III.2 adalah fotokopi Bukti Setoran Jaminan Lelang tanggal 04 Agustus 2020, yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri, yang isinya menyatakan bahwa Tergugat III sebagai peserta lelang telah menyetorkan Jaminan Lelang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 285 dan 301 ayat (1) dan (2) RBg. bukti T.III-2 tersebut telah memenuhi syarat formal dan materil sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.III.2 tersebut terbukti bahwa Tergugat III telah menyetorkan Jaminan Lelang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.III.3 adalah fotokopi Surat Penetapan/Penunjukan Pembeli yang aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang yang isinya menerangkan bahwa Muhammad Haekal Al-Ichsan (Tergugat III) ditunjuk sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 549/14/2020, tanggal 12 Agustus 2020, oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 285

dan 301 ayat (1) dan (2) RBg. bukti T.III.3 tersebut telah memenuhi syarat formal dan materil sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.III.3 tersebut terbukti bahwa Muhammad Haekal Al-Ichsan (Tergugat III) adalah sebagai pemenang lelang atas objek hak tanggungan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa bukti T.III.4 adalah fotokopi Bukti Setoran Pelunasan yang aslinya dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri yang isinya menyatakan bahwa Muhammad Haekal Al-Ichsan (Tergugat III) sebagai pemenang lelang telah melunasi sisa kewajiban pembayaran lelang sebesar Rp189.700.000,00 (seratus delapan puluh sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah), oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 285 dan 301 ayat (1) dan (2) RBg. bukti T.III.4 tersebut telah memenuhi syarat formal dan materil sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.III.4 tersebut terbukti bahwa Muhammad Haekal Al-Ichsan (Tergugat III) telah melunasi sisa kewajiban pembayaran lelang sebesar Rp189.700.000,00 (seratus delapan puluh sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.III.5 adalah fotokopi Bukti Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang aslinya dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, yang isinya menyatakan bahwa Muhammad Haekal Al-Ichsan (Tergugat III) telah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp5.875.000,00 (lima juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 285 dan 301 ayat (1) dan (2) RBg. bukti T.III.5 tersebut telah memenuhi syarat formal dan materil sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.III.5 tersebut terbukti bahwa Muhammad Haekal Al-Ichsan (Tergugat III) telah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp5.875.000,00 (lima juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.III.6 adalah fotokopi Bukti Pajak Bumi dan Bangunan yang aslinya dikeluarkan oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah

Kota Palembang, yang isinya menyatakan bahwa Muhammad Haekal Al-Ichsan (Tergugat III) telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp149.488,00 (seratus empat puluh sembilan ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah) atas objek pajak berupa bumi dan bangunan atas nama Tuti Handayani (Penggugat), oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 285 dan 301 ayat (1) dan (2) RBg. bukti T.III.6 tersebut telah memenuhi syarat formal dan materil sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.III.6 tersebut terbukti bahwa Muhammad Haekal Al-Ichsan (Tergugat III) telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp149.488,00 (seratus empat puluh sembilan ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah) atas objek pajak berupa bumi dan bangunan atas nama Tuti Handayani (Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka ditemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah membuat dan menandatangani Akad Pembiayaan Al-Murabahah dengan nilai sebesar Rp 156.488.810,63 (seratus lima puluh enam juta empat ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus sepuluh koma enam puluh tiga sen) dengan masa perjanjian selama 48 bulan yang berlaku sejak tanggal 12 Juni 2014 s.d. bulan Juni 2018;
2. Bahwa yang menjadi Objek Hak Tanggungan dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut adalah berupa SHM No. 965/Sungai Selayur a/n. Tuti Handayani dengan luas tanah/bangunan 350/80 M2, terletak di Jl. Mayor Zen Lr. Margoyoso Gg. Dahlia I RT. 11/RW. 03 Kelurahan Sungai Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Sumatera Selatan;
3. Bahwa Penggugat telah menunggak pembayaran utangnya terhadap Tergugat I, sehingga Tergugat I mengeluarkan Somasi I, Somasi II dan Somasi III agar Penggugat melunasi utangnya, namun ternyata Penggugat tidak menindaklanjutinya;

4. Bahwa Penggugat mengajukan permohonan kepada Tergugat I untuk melakukan restrukturisasi, namun permohonan tersebut ditolak oleh Tergugat I;
5. Bahwa Penggugat pernah memiliki usaha di bidang warung minuman dan makanan, namun usaha Penggugat tersebut telah tutup sebelum mewabahnya pandemi Covid 19;
6. Bahwa Tergugat II atas permintaan Tergugat I melaksanakan pelelangan terhadap objek hak tanggungan berupa SHM No. 965/Sungai Selayur a/n. Tuti Handayani dengan luas tanah /bangunan 350/80 M2, terletak di Jl. Mayor Zen Lr. Margoyoso Gg. Dahlia I RT. 11/RW. 03 Kelurahan Sungai Selayur, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Sumatera Selatan;
7. Bahwa sebelum dilaksanakannya lelang atas objek hak tanggungan, Tergugat I telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang tersebut kepada halayak umum;
8. Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2020 objek hak tanggungan telah terjual melalui proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II dengan harga sebesar Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan Pemenang Lelang Tergugat III;
9. Bahwa Tergugat III sebagai pemenang lelang telah melunasi sisa kewajiban pembayaran lelang sebesar Rp189.700.000,00 (seratus delapan puluh sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah), telah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp5.875.000,00 (lima juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp149.488,00 (seratus empat puluh sembilan ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah);
10. Bahwa sampai saat ini objek jaminan masih dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam ajaran Islam ditetapkan bahwa seseorang yang mempunyai utang (debitur) wajib membayar utangnya tersebut kepada orang/pihak yang memberi utang tersebut (kreditur), hal ini sesuai dengan salah satu Hadits Rasulullah Muhammad Saw yang diriwayatkan oleh Imam

Ibnu Majah yang artinya “ Jiwa seorang mukmin itu tergantung dengan utangnya hingga terbayar”;

Menimbang, bahwa apabila debitur kewalahan atau kesulitan untuk melunasi utangnya tersebut, maka kreditur dapat saja memberikan keringanan kepada debitur, namun di sisi lain kreditur dapat juga memaksakan agar debitur tetap melunasi utangnya melalui penjualan/lelang terhadap jaminan utang yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, maka disinilah letak urgensi adanya jaminan atas suatu utang debitur terhadap kreditur, hal ini sebagaimana yang diuraikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya halaman 10 yang menyatakan bahwa “ Sedangkan fungsi jaminan pada akad murabahah adalah untuk menjamin terlaksananya akad murabahah sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya dan untuk menjamin apabila terjadi kegagalan dalam akad perjanjian yang merupakan kesalahan mudhorib”. Hal ini sejalan pula dengan Fatwa Dewan Syari’ah Nomor 4 Tahun 2000;

Menimbang, bahwa sebagaimana ditemukan dalam fakta-fakta persidangan bahwa ternyata Penggugat mempunyai utang kepada Tergugat I yang hingga limit waktu pembayaran yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat I), Penggugat tidak mampu melunasinya, dengan demikian Penggugat dinyatakan telah Wanprestasi, hal ini sesuai dengan Pasal 8 Akad Pembiayaan Al-Murabahah Nomor: 16/028-3/144/WM/Al-Murabahah tanggal 11 Juni 2014;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah Wanprestasi lalu Penggugat diberi surat teguran (somasi) oleh Tergugat I sebanyak 3 kali, namun ternyata tetap saja Penggugat tidak melunasi utangnya terhadap Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas adanya somasi dari Tergugat I tersebut, lalu Penggugat bermohon kepada Tergugat I untuk dilakukannya restrukturisasi atas utangnya tersebut, namun permohonan Penggugat tersebut ditolak oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa adanya penolakan dari Tergugat I untuk melakukan restrukturisasi atas utang Penggugat adalah hal yang dapat dibenarkan karena Penggugat sendiri sebagaimana ditemukan dalam fakta persidangan telah terbukti tidak memiliki prospek usaha yang baik bahkan usahanya di bidang minuman dan makanan telah tutup jauh sebelum mewabahnya Pandemi Covid 19, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Usaha Unit Syariah jo. Pasal 55 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 16/Pojk.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yang menentukan bahwa syarat dilaksanakannya restrukturisasi pembiayaan hanya dapat dilaksanakan terhadap nasabah yang mempunyai kriteria yaitu nasabah yang memiliki prospek usaha baik dan mampu memenuhi kewajibannya setelah restrukturisasi, oleh karena itu perbuatan Tergugat I menolak permohonan restrukturisasi tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksudkan oleh Pasal 1365 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa adapun tentang pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I yang menurut Penggugat suatu hal yang bertentangan dengan prinsip syari'ah karena seharusnya upaya pelelangan ditempuh melalui fiat eksekusi pengadilan dari Ketua Pengadilan Agama dan juga harus berdasarkan persetujuan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan diberi kebebasan untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan karena Penggugat sebagai debitur telah cedera janji (wanprestasi) tanpa harus terlebih dahulu mendapat penetapan dari pengadilan agama setempat, dan juga tanpa harus adanya persetujuan dari Penggugat, hal ini sesuai dengan yang ditetapkan dalam Pasal 6, Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan juga sesuai dengan isi Pasal 9 perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dalam

yang dituangkan dalam Akad Pembiayaan al-Murabahah Nomor : 16/028-3/144/WM/Al-Murabahah tanggal 11 Juni 2014;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat menyatakan bahwa prosedur penetapan harga limit dan nilai limit dari harga jual objek jaminan tidak sesuai ketentuan dan tidak wajar sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II menyatakan dalam jawabannya masing-masing yang pada intinya menyatakan menolak dalil-dalil tersebut karena telah didasarkan pada ketentuan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menentukan duduk persoalan/permasalahan ini maka Majelis Hakim akan merujuk kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan persoalan/permasalahan, yakni:

i. Pasal 47 ayat (1) dan (2), Pasal 48 ayat (1) dan (2) dan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 47 ayat (1), (2) PMK 213/2020 :

- i. Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit;
- ii. Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggungjawab penjual’;

Pasal 48 ayat (1), (2) PMK 213/2020:

(3) 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;

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

Pasal 51 PMK 213/2020;

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Lelang Eksekusi, Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas dikaitkan dengan fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa proses dalam penentuan harga limit yang dilakukan oleh Tergugat I tidaklah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengannya;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa proses pelaksanaan lelang atas objek tanggungan adalah bertentangan dengan aturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II menyatakan menolaknya karena menurut keduanya bahwa proses pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan telah dilaksanakan sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam rangka pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan Penggugat ternyata diawali dengan adanya surat permohonan dari Tergugat I yang ditujukan terhadap Tergugat II yaitu Surat Nomor: 22/1132-3/ACR PLG tanggal 12 Juni 2020 hal Permohonan Lelang Hak Tanggungan melalui E-Auction (internet) an. Tuti Handayani dan Surat Pengantar SKPT dengan melampirkan surat-surat yang terdiri dari :

- a. Fotocopy Perjanjian Kredit;
- b. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. Fotocopy Sertifikat Hak Milik;
- d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
- e. Surat Pernyataan Harga Limit Nomor 22/1136-3/ACR PLG Tanggal 12 Juni 2020;

f. Laporan Penilaian Jaminan Tanah dan Bangunan;

g. Surat Pernyataan Nomor 22/1137-3/ACR PLG Tanggal 12 Juni 2020;

Menimbang, bahwa dengan adanya surat permohonan yang dilampiri dengan dokumen-dokumen pendukungnya tersebut di atas, maka selanjutnya Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui Surat Nomor S-1120/WKN.04/KNL.02/2020 tanggal 30 Juni 2020 hal Penetapan Lelang yang ditujukan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan adanya penetapan jadwal lelang yang ditetapkan oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Sumatera Ekspres tanggal 29 Juli 2020 sekaligus Tegugat I juga memberitahukan Penggugat melalui Surat Nomor 22/1356-3/ACR PLG. tanggal 14 Juli 2020 tentang rencana pelelangan objek hak tanggungan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan jadwal lelang yang telah ditetapkan maka pada tanggal 12 Agustus 2020 dilaksanakan lelang di hadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palembang dengan pemenang lelang yakni Tergugat III dengan harga Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) yang pada akhirnya Tergugat II mencatatkannya dalam Risalah Lelang Nomor: 549/14/2020 tanggal 12 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan sebagaimana mestinya sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengannya (Pasal 26 s/d Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang), oleh karena itu tidak ada alasan untuk menyatakan bahwa lelang tersebut tidak berkekuatan hukum dan tidak ada alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor : 549/14/2020 tanggal 28 Agustus 2020 tidak sah dan berharga, hal ini sesuai dengan kaidah hukum yang dimuat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 179 K/Ag/2017 yang berbunyi : "Kegiatan lelang yang dilakukan terhadap debitur yang terbukti

wanprestasi dan telah dilakukan teguran (somasi) kepadanya, bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)”;

Menimbang, bahwa penetapan Tergugat III sebagai pemenang lelang menurut Majelis Hakim telah dilaksanakan sesuai aturan dimana Tergugat III telah ikut serta sebagai peserta lelang dan sekaligus sebagai pihak yang mengajukan penawaran tertinggi dan sebagai pemenang lelang Tergugat III telah melaksanakan kewajiban-kewajibannya yaitu melunasi sisa kewajiban pembayaran lelang, membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas objek hak tanggungan yang telah dibelinya melalui lelang, oleh karena itu Tergugat III dikategorikan sebagai pihak pembeli yang beriktikad baik dan harus dilindungi, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 138 K/Ag/2017 yang menegaskan bahwa “ Lelang yang sudah dilaksanakan dengan benar dan pemenang lelang sebagai pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi”;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa perbuatan-perbuatan Tergugat I, II dan III yang didalilkan oleh Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana yang dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tidak terbukti;

Menimbang, bahwa dengan tidak terbuktinya perbuatan-perbuatan Tergugat I, II dan III sebagai Perbuatan Melawan Hukum maka dengan sendirinya unsur ke II, III dan IV yang ditetapkan dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih jauh lagi, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tidak terbukti dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya seluruh gugatan Penggugat maka tidak ada relevansinya lagi untuk mempertimbangkan tuntutan Penggugat agar putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi serta upaya hokum lainnya (*Uit Voerbaarheid Bij Voorraad*);

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 192 RBg. oleh karena pihak Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dalam perkara *a quo*, maka Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya perkara ini yang jumlahnya akan dimuat dalam amar putusan;

Mengingat dan memperhatikan seluruh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini;

### **MENGADILI**

#### **Dalam Eksepsi.**

- Menolak Eksepsi Tergugat II;

#### **Dalam Pokok Perkara.**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp740.000,00 (tujuh ratus empat puluh ribu rupiah).

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim yang dilangsungkan pada hari Jum'at, tanggal 19 Agustus 2022 Masehi, bertepatan dengan tanggal 21 Muharram 1444 Hijriah, oleh kami Drs. Mahmud Dongoran, M.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. M. Lekat dan Dra.Raden Ayu Husna Ar masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 24 Agustus 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 26 Muharram 1444 Hijriah oleh Ketua Majelis tersebut dengan di didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh Suratmin, S.H. M.H. sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Penggugat/Kuasa dan Tergugat I, II dan III secara e-Litigasi.

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Drs. M. Lekat

Drs. Mahmud Dongoran, M.H.

Hakim Anggota,

Dra.Raden Ayu Husna Ar

Panitera Pengganti,

Suratmin, S.H. M.H.

Perincian biaya :

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| 1. Pendaftaran                      | Rp 30.000,00        |
| 2. Proses                           | Rp 50.000,00        |
| 3. Panggilan                        | Rp600.000,00        |
| 4. PNBP Pgl I Pgt dan para Tergugat | Rp 40.000,00        |
| 5. Redaksi                          | Rp 10.000,00        |
| 6. Meterai                          | Rp 10.000,00        |
| <b>Jumlah</b>                       | <b>Rp740.000,00</b> |

( tujuh ratus empat puluh ribu rupiah )