

## PUTUSAN

Nomor : 1194/Pdt.G/2019/PA.Bjm



### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Banjarmasin yang mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam persidangan majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan Perbuatan Melawan Hukum antara :

Wita Priandani, Alamat di Jalan Nilam Raya No. 1A, Amaco, RT/RW 021/009, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru - Provinsi Kalimantan Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Supiansyah D SE, S.H, Budi Khairannoor, SH dan Sri Herlina, SH, Advokat/Konsultan Hukum pada kantor Advokad "SUPIANSYAH DARHAM SE,SH & Patner" beralamat di Karang Anyar II Jl. Bina Satria Komplek Perumahan Bina Lestari RT. 05 RW. 02 Loktabat Utara Banjarbaru Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Nopember 2019, selanjutnya disebut sebagai "Penggugat" ;

Melawan

1. PT. Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Kantor Cabang Syariah Banjarmasin beralamat di Jalan S. Parman, RT. 03, Kota Banjarmasin - Provinsi Kalimantan Selatan, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hariadi Mulyandani, Imam Musanif, Zoulthan M. Akbar, Akhmad Gazali, M. Barri Witrianto, Iip Anugrah Dwi Hasto, dan Adwin Tista, Pegawai/Petugas dari PT. Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan serta Konsultan Hukum, yang beralamat di Jalan Lambung Mangkurat No. 7 Kelurahan Kertak Baru Ilir Kecamatan Banjarmasin Tengah Kota Banjarmasin Kalimantan Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 106/SKU/HKM/BKS/2019 tanggal 27 September 2019, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.
2. Kementerian Keuangan RI cq Direktur Jenderal Kekayaan Negara di Jakarta, cq Kantor Wilayah Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kalimantan Selatan

cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Kota Banjarmasin, yang beralamat di Jl. Pramuka No. 7, Kota Banjarmasin - Propinsi Kalimantan Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sugeng Harijadi, Bambang Sudarmadi, Luqman Bakhtiar, M. Rifki Bartin, Deni Alif Hidayat, Nissa Rawindadefi dan Yenni Ratna Pratiwi yang beralamat di Jalan Pramuka Nomor 7 Banjarmasin, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: SKU 445/MK.6/KN.8 /2019 tanggal 15 Oktober 2019 yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.

3. Ratih Elisa Nandarini, Drg, yang beralamat di Jl. Priangan No. 31, RT/RW : 031/010, Kel/Desa Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru - Provinsi Kalimantan Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hery Prasetyo, umur 51 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Alamat Jl. Priangan No. 31, RT/RW : 031/010, Kel/Desa Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, berdasarkan kuasa khusus insedentil tanggal 04 Februari 2020, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat III.

dan

1. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional cq Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kalimantan Selatan cq Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, yang beralamat di Jalan Panglima Batur Timur No. 01, Loktabat Utara, Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan 70711. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alkaf, S.SiT, SH, Gazali Rahman, Sufruddin, dan Muhammad Ramadhani, SH, dan berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor: 077/SKK/ATR.Bjb/IX/2019, tanggal 20 September 2019, yang selanjutnya disebut sebagai turutTergugat I.
2. Heldian Noor, SH Notaris di Banjarbaru yang beralamat JL. Suriansyah, No. 1A, RT/RW : 001/03, Loktabat Utara, Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan 70714, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. Abdul Hamid, SH, MH, DR. H. Maksum SH MH dan M. Anshary Yusuf, SH, Advokat dan konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultasi Hukum "ABDUL HAMID, SH & REKAN, beralamat Jl. A. Yani Km. 31,5 No. 4A RT.

04 RW. 02 Kelurahan Guntung Payung Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2019 yang selanjutnya disebut sebagai turutTergugat II.

Pengadilan Agama tersebut ;

Telah membaca dan meneliti berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mendengar keterangan Penggugat, para Tergugat, para turut Tergugat, para saksi dan saksi ahli;

#### TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 03 September 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Banjarmasin dengan Nomor: 1194/Pdt.G/2019/PA.Bjm. pada tanggal 06 September 2019 dan dihadapan persidangan Majelis telah menyampaikan hal - hal yang pada pokoknya sebagai tersebut;

1. Bahwa Penggugat menjadi nasabah / debitur dari Tergugat I sejak tanggal 16 Juni 2016, dengan jumlah pembiayaan Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dengan jangka waktu fasilitas Pembiayaan Musyarakah berlangsung selama 12 (dua belas) bulan, terhitung mulai tanggal 18 Juni 2016 penandatanganan Akad ini sampai dengan tanggal 18 Juni 2017.
2. Bahwa dari fasilitas kredit tersebut Penggugat telah memberikan jaminan (agunan) berupa sebagai berikut :
  - Tanah dan Bangunan dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 6746, tanggal 15 Juli 1965, atas nama Hj. Lily Haida Zainal, yang terletak di Jalan Nilam Raya No. 01, Komp Amaco, RT/RW : 021/009, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru - Provinsi Kalimantan Selatan.
  - Tanah dan Bangunan dengan tanda bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3637, tanggal 31 Desember 1985, atas nama Hj. Lily Haida Zainal, yang terletak di Jalan Nilam Raya No. 01, Komp Amaco, RT/RW : 021/009, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru - Provinsi Kalimantan Selatan.
3. Bahwa Obyek Sengketa tersebut di atas oleh Tergugat I telah dilelang di Kantor Tergugat II dan terjual pada tanggal 13 Februari 2019 Bahwa proses

pelanggan yang dilakukan Tergugat I di Kantor Tergugat II tidak memenuhi asas keadilan dalam pelelangan, hal ini terbukti dengan Nilai Limit Obyek Sengketa ditetapkan sepihak oleh Tergugat I, yaitu sebagaimana :

- a. Surat tanggal 16 Januari 2019 perihal Pemberitahuan Lelang yang diterbitkan Tergugat I, Nilai Limit tidak disebutkan.
- b. Pengumuman lelang oleh Tergugat I melalui Selebaran tanggal 15 Januari 2019 sebagai pengumuman lelang pertama, Nilai Limit senilai Rp. 1.300.000.000,-
- c. Pengumuman lelang oleh Tergugat I melalui Surat Kabar Radar Banjarmasin tanggal 30 Januari 2019 sebagai pengumuman lelang kedua, Nilai Limit senilai Rp. 1.300.000.000,-.
- d. Dan selanjutnya Penggugat tidak pernah mendapatkan pemberitahuan dari Tergugat I tentang adanya lelang ulang sampai dengan Obyek Sengketa terjual pada lelang tanggal 13 Februari 2019.

Bahwa pada lelang tanggal 13 Februari 2019 Obyek Sengketa terjual senilai Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) terpaut jauh dari harga pasaran Obyek Sengketa pada umumnya.

Bahwa mengenai Nilai Limit yang ditetapkan sepihak dari kreditur (Tergugat I) saja tersebut adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum. Perbuatan Tergugat I telah melanggar hak Pemilik Barang dengan harga yang tidak obyektif dan tidak realistis / terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum Penjual (Tergugat I) untuk mengoptimalkan harga jual lelang yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat.

4. Bahwa dalam Permenkeu No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 43 ayat (2) ditegaskan untuk Penetapan Nilai Limit menjadi tanggungjawab penjual. Dan berdasarkan Pasal 44 ayat (1) Penjual dalam menetapkan nilai limit berdasarkan :
  - a. penilaian oleh Penilai; atau
  - b. penaksiran oleh Penaksir.
5. Bahwa Tergugat I yang menetapkan secara sepihak nilai limit lelang telah melanggar yang diamanatkan Permenkeu No. 27/PMK.06/2016 Tentang

Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 43 ayat (2) dan Pasal 44 ayat (1) sehingga pelaksanaan lelang pada kantor Tergugat II menjadi cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

6. Bahwa Lelang Eksekusi tanah dan bangunan a quo yang dilelang oleh Tergugat I menggunakan upaya paksa melalui Tergugat II dalam rangka penyelesaian kredit Penggugat bertentangan dengan sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum disebutkan dalam Pasal 1 Ayat 26 berbunyi : *Restrukturisasi kredit adalah Upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :*
  - 1) Penurunan suku bunga kredit
  - 2) Perpanjangan jangka waktu kredit;
  - 3) Pengurangan tunggakan bunga kredit;
  - 4) Pengurangan tunggakan pokok kredit;
  - 5) Penambahan fasilitas kredit; dan atau
  - 6) Konversi kredit menjadi penyertaan modal
7. Bahwa Tergugat I dalam upaya penjualan Objek Hak Tanggungan dilakukan dengan cara "sepihak dan tanpa adanya pemberitahuan serta tanpa adanya kesepakatan dengan pihak Penggugat sebagai pemberi Hak". Hal ini bertentangan dengan ketentuan yang tercantum di dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
8. Bahwa ketentuan yang tercantum di dalam Pasal 20 ayat (2), dan ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, berbunyi :
  - ayat (2) : *"Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak".*
  - ayat (3) : *"Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak*

*diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media mass setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan".*

9. Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 70/2017 tanggal 24 Februari 2017, sebagai dasar Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan No. 576/2017 tanggal 04 April 2017 pada Turut Tergugat I, telah melanggar Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 13 ayat (2) yang berbunyi "*Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan*".
10. Bahwa oleh karena terhadap Sertifikat Hak Tanggungan No. 576/2017 tanggal 04 April 2017, dalam proses pendaftarannya yang dilakukan Turut Tergugat II pada Kantor Pertanahan Banjarbaru tidak sesuai dengan apa yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 13 tersebut, maka Sertifikat Hak Tanggungan No. 576/2017 tanggal 04 April 2017 adalah Tidak Sah dan Cacat Hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sehingga dengan demikian Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa Eksekusi Hak Tanggungan adalah berdasarkan Pasal 224 HIR jo Pasal 26 jo Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah jo Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang dalam pelaksanaannya atas perintah Ketua Pengadilan Negeri / Agama setempat. Bahwa oleh karena Tergugat I

melaksanakan parate executie tanpa izin / perintah Ketua Pengadilan Agama Banjarmasin, maka pelaksanaan lelang tanggal 13 Februari 2019, di Tergugat II tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Sah / Batal Demi Hukum.

Bahwa berdasarkan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI 2009 tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, halaman 90 angka 4, menentukan bahwa :

*"Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang Hak Tanggungan mohon Sertifikat Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap."*

Maka sangatlah beralasan agar Majelis Hakim perkara a quo menyatakan lelang tanggal 13 Februari 2019, di Kantor Tergugat II tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Sah/Batal Demi Hukum.

12. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I teruraikan di atas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yaitu :
13. Bahwa akibat dari pada dilakukannya penjualan secara lelang tersebut Penggugat menuntut pula uang ganti rugi secara materiil kepada :
  - Tergugat I sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah)

Kerugian Immaterial :

Bahwa sebagai akibat dari perbuatan Tergugat I, dengan adanya Pengumuman Lelang secara berturut-turut/berulang-ulang di koran, telah menimbulkan rasa malu dan mencemarkan nama baik Penggugat, mengalami banyak penderitaan mental/psikis karena sudah merasa dikecewakan dan tidak mendapatkan informasi yang jelas, yang demikian telah berdampak pada kerugian imaterial yang diderita oleh Penggugat yang tidak dapat dinilai dengan uang tetapi telah berdampak

langsung pada diri Penggugat serta keluarga Penggugat berupa hilangnya kepercayaan diri Penggugat.

14. Bahwa Tergugat III turut diajukan pula dalam gugatan ini, oleh karena Tergugat III selaku Pemenang Lelang/Pembeli tidak berdasarkan asas "*teliti sebelum membeli*", yaitu hanya memburu harga murah (tidak wajar), dan pula pembelian dari hasil proses jual beli / pelelangan terhadap Obyek Sengketa dilakukan secara Melawan Hukum oleh Tergugat I sebagaimana teruraikan di atas.
15. Bahwa selanjutnya Tergugat III selaku Pemohon pendaftaran peralihan hak (balik nama) di Kantor Turut Tergugat I, tidak melakukan pengukuran ulang terhadap Obyek Sengketa, dan Obyek Sengketa masih dikuasai secara fisik oleh Penggugat, serta tidak dapat menunjukkan bukti asli SPPT PBB Obyek Sengketa karena PBB tahun berjalan Obyek Sengketa dibayar oleh Penggugat. Bahwa tentang pengukuran ulang, pernyataan penguasaan secara fisik, dan bukti asli SPPT PBB merupakan syarat mutlak untuk balik nama di Kantor Turut Tergugat I sebagaimana ditentukan dalam Tata Laksana Administrasi Pertanahan Nasional di Kantor Pertanahan Kabupaten dan Kota.
16. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan Penggugat teruraikan di atas, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat III telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana rumusan pasal 1365 KUHPerdato.

Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdato disebutkan bahwa "*Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.*"

Terdapat 4 unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum :

1. Perbuatan Melawan Hukum;
2. Kerugian;
3. Kesalahan; dan



4. Hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subyektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata "atau" dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak diisyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum;

17. Bahwa Penggugat yang, dijamin, dan dilindungi oleh UU RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Namun hak-hak Penggugat tersebut di atas merasa dihalang-halangi akibat daripada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I (pelaku usaha besar) dan Tergugat III (golongan ekonomi kuat) sebagaimana teruraikan tersebut di atas.

18. Bahwa Penggugat sangat dirugikan sekali apabila diletakkan sita eksekusi terhadapnya. Bahwa Penggugat yang menguasai secara fisik telah membayar lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan. Oleh karena itu Penggugat mohon kepada Majelis Pemeriksa Perkara a quo untuk mengangkat / membatalkan sita eksekusi perkara No. 8/Pdt.Eks/2019/PN Bjb.

Bahwa berdasar pada alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Agama Banjarmasin berkenan untuk memutuskan :

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Lelang tanggal 13 Februari 2019 yang dilakukan oleh Tergugat I di Kantor Tergugat II Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Sah / Batal Demi Hukum;
4. Menyatakan sita eksekusi perkara No. 8/Pdt.Eks/2019/PN Bjb sampai dengan Putusan ini tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian material senilai Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) secara tunai kepada Penggugat setelah putusan ini;
6. Menyatakan Tergugat I, dan Tergugat III telah menyebabkan kerugian secara immaterial kepada Penggugat mengalami banyak penderitaan mental/psikis karena sudah merasa dikecewakan dan tidak mendapatkan informasi yang jelas, yang demikian telah berdampak pada kerugian imaterial yang diderita oleh Penggugat yang tidak dapat dinilai dengan uang tetapi telah berdampak langsung pada diri Penggugat serta keluarga Penggugat berupa hilangnya kepercayaan diri Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara ini;  
Atau mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan keadilan dan kebenaran;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal yang telah ditetapkan, Penggugat yang diwakili kuasa hukumnya, kuasa hukum Tergugat I, kuasa Hukum Tergugat II, Tergugat III, kuasa hukum turut Tergugat I dan kuasa hukum turut Tergugat II telah hadir menghadap sidang, dan oleh Ketua Majelis telah diusahakan perdamaian namun tidak berhasil dan juga berdasarkan laporan Mediator dengan Mediator bernama Drs. Akhmad Saidi tertanggal 15 Oktober 2019 bahwa Mediator telah berusaha mengadakan mediasi antara Penggugat, para Tergugat dan para turut Tergugat, namun tidak berhasil, lalu pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan dan atas gugatan Penggugat tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut.

- Bahwa sejak dilakukannya verbintenise, proses pemberian hak tanggungan atas jaminan, proses dilakukannya eksekusi hak tanggungan dan kemudian dilanjutkan dengan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan atau Tergugat II adalah memenuhi syarat dan sesuai dengan prosedur yang benar dan sah menurut hukum, sehingga tidak ada unsur onrechtmatige daad dan melanggar asas hukum;
- Bahwa dikarenakan tidak ada tindakan dari Tergugat I yang melakukan maalaadministration baik terhadap adanya verbintenise, saat dilakukan proses peletakkan objek jaminan dan sampai dilakukannya proses lelang objek jaminan, maka tidak ada unsur onrechtmatigedaad dan tidak ada kewajiban dari Tergugat I untuk melakukan ganti rugi (baik materiil maupun immateriil);
- Bahwa berdasarkan alasan hukum diatas, maka jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur karena bersifat "Vexatious Proceeding" atau "Vexatious Suit", yaitu: "Lawsuit Instituted Maliciously And Without Good Cause" karena "Proceeding Instituted Which is not Bonafide, but Which is Instituted Without Probable Cause, Maliciously, or Intended to Harass The Opponent" Oleh sebab itu gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah Volledig Afgewezen/Weigering atau setidaknya tidaknya dinyatakan Niet ontvankelijk Verklaar;
- Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil gugatan baik dalam posita maupun dalam petitum yang diajukan oleh Penggugat sepanjang merugikan kepentingan hukum Tergugat I;

Berdasarkan uraian dalam jawaban yang telah diajukan oleh Tergugat I diatas Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan seluruh biaya yang timbul kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa Tergugat II telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;

- I. Dalam Eksepsi.

- Bahwa perkara Nomor: 1194/Pdt.G/2019/PA.Bjm adalah nebis in idem karena sebelumnya telah diputus oleh Pengadilan Agama Banjarmasin perkara yang sama dengan Nomor 317/Pdt.G/2019/PA.Bjm yang telah diputus pada tanggal 26 Agustus 2019 dengan amar putusannya, dalam eksepsinya adalah sebagai berikut;

I. Dalam Eksepsi

1. Menerima sebagian eksepsi Tergugat I, II dan IV,

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.286.000,- (Satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah)

- Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur (obscuur libel), dikarenakan dalam mengformulasikan gugatannya, Penggugat telah mencampuradukkan dasar-dasar/alasan-alasan gugatan terkait perjanjian dengan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
- Bahwa gugatan Penggugat, salah subjek yang digugat, karena telah menggugat Tergugat II, karena antara Penggugat dan Tergugat II tidak ada perselisihan hukum atau hubungan hukum, sebagaimana putusan MARI Nomor 294 K/S1P/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan bahwa “gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”.

II. Dalam Pokok Perkara:

- Bahwa Tergugat II telah membantah gugatan Penggugat bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I tidak mempunyai Kekuatan Hukum Yang Sah/ Batal Demi Hukum dengan alasan:
- Bahwa Pelaksanaan Lelang a quo merupakan kewajiban hukum Tergugat II sebagaimana perintah atau amanat dan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908

Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 berbunyi “.Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya.” juncto ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 yang berbunyi, “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.”

- Bahwa lelang yang dilaksanakan melalui perantaraan Tergugat II adalah merupakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atas permohonan dari Team Leader/ Tim Kredit dan Pembiayaan Bermasalah Bank Kalimantan Selatan melalui suratnya Nomor 10533/KPD-KPB/KP/2018 tanggal 28 Desember 2018 dengan melampirkan dokumen persyaratan lelang berupa:
  - Salinan/fotocopy Akad AI Musyarakah antara Penggugat dengan Tergugat I;
  - Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin;
  - Salinan/fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan atas objek sengketa;
  - Salinan/fotocopy surat Peringatan-Peringatan kepada Debitur dan pemberitahuan pelaksanaan lelang dan Surat Pernyataan dari Kreditur bahwa Debitur telah wanprestasi dan Penjual bertanggung jawab apabila terjadi gugatan atau tuntutan yang timbul dari akibat pelaksanaan lelang.
- Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Penjual (in casu Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman lelang melalui selebaran tanggal 15 Januari 2019 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Radar Banjarmasin tanggal 30 Januari 2019 sebagai pengumuman lelang kedua sehingga terhadap lelang dimaksud dapat diketahui khalayak umum (asas publisitas);

- Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016 yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi a quo telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru yang pada pokoknya menyatakan bahwa objek lelang telah dibebani Hak Tanggungan yang tercatat atas nama Tergugat I.
- Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 44 dan 45 PMK 27/2016, penjualan objek sengketa dalam perkara a quo telah ditetapkan nilai limitnya oleh Tergugat I berdasarkan pertimbangan penilaian oleh penilai independen dari Pung's Zulkarnain dan Rekan senilai Rp 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah).
- Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan objek sengketa jelas merupakan Hak Tanggungan dan Tergugat I sepenuhnya berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi objek sengketa a quo melalul perantaraan Tergugat II, maka pelelangan dilaksanakan pada tanggal 13 Februari 2019, dengan laku terjual oleh pembeli Sdri. Ratih Elisa Nandarani.
- Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Banjarmasin yang memeriksa perkara a quo berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:
  - I. Dalam Eksepsi.
    - Menyatakan Eksepsi Tergugat II beralasan dan dapat diterima;
    - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijke Verklaard )
  - II. Dalam Pokok Perkara:
    - Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
    - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard );
    - Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa Tergugat III telah memberikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut;

I. Dalam Konpensasi

1. Dalam Eksepsi

A. Kewenangan Absolut Pengadilan

- Bahwa Pengadilan Agama Banjarmasin tidak berwenang mengadili perkara tersebut dikarenakan Penggugat menggugat proses pelelangan melalui kantor Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Banjarmasin). Bahwa hal mana tersebut tiada lain menyangkut sengketa keperdataan yang bersifat umum sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Lelang (Verdu Regelement Ordonantie, 29 Pebruari 1908 staatsblad 1908:198 yang terakhir dirubah dengan staatsblad 1941:3 dan seterusnya hingga Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor. 2/KN/2017 tentang petunjuk teknis Pelasanaan Lelang, yang menyelesaikan sengketa adalah Pengadilan Negeri, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan terakhir diubah dengan Nomor 49 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum. Sedangkan Peradilan Agama sebagaimana diatur dalam undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang terakhir dirubah dengan Undang-undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Peradilan Agama, yang telah dirubah dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang terah dirubah dengan Undang- Undang Nomor 50 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 7 Peradilan Agama, Pasal 49 berbunyi “ Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama islam dibidang:

a. Perkawinan

- b. Warisan
- c. Wasiat
- d. Hibah
- e. Waqaf
- f. Zakat
- g. Infaq
- h. Shadaqah,dan
- i. Ekonomi Syariah

B. Bahwa gugatan Penggugat error in Persona, karena Penggugat telah menggugat Tergugat III sebagai pembeli lelang padahal Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat III.

C. Bahwa gugatan Penggugat kabur ( obscur libel ) karena antara posita gugatan Penggugat dengan petitum tidak sejalan, sebagaimana gugatan Penggugat pada angka 10 baris ketujuh “..... dan turut Tergugat, Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum” dan faktanya Penggugat tidak memiliki tuntutan terhadap turut Tergugat II dalam petitumnya.

## II. Dalam Pokok Perkara.

### 1. Dalam Konpensi

- Bahwa Tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat, karena Tergugat III sebagai pembeli lelang mendapatkan undangan lelang secara terbuka dan memenuhi kreteria persyaratan lelang yang telah ditentukan panitia lelang oleh Kantor Tergugat II ( Kantor Pelayanan Kekeyaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Kota Banjarmasin, sehingga tindakan Tergugat III sebagai pembeli lelang yang sah harus dilindungi.

### 2. Dalam Rekonpensi.

- Bahwa Penggugat rekonpensi adalah peserta lelang hadir atas “Pengumuman kedua lelang Eksekusi Hak Tanggungan” tanggal 13 Pebruari 2019, dimana Penggugat rekonpensi adalah merupakan peserta lelang yang memenuhi persyaratan untuk mengikuti lelang terhadap aset jaminan Debitur atas nama Wita Priandini ( Tergugat



rekonpensi ) berupa sebidang tanah seluas 991 M2 dan bangunan di atasnya dengan SHM nomor 6746 dan SHM nomor 3637 atas nama Hajjah Lily Haida Zainal yang terletak di jalan Nilam Raya No. 01 Amaco RT. 021 RW. 009 Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru. Bahwa oleh karenanya Penggugat rekonpensi sebagai peserta lelang yang baik dan benar haruslah wajib mendapat perlindungan dan jaminan sesuai Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.

- Bahwa berdasarkan Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara nomor 2/KN/2017 tentang “Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang” Penggugat rekonpensi telah melakukan pembayaran jaminan penawaran lelang kepada pelaksana lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara ( KPKNL ) Banjarmasin tertanggal 12 Pebruari 2019 sebesar Rp. 260. 000.000,- ( dua ratus enam puluh juta rupiah).
- Bahwa pejabat lelang dari KPKNL Banjarmasin telah menerbitkan “ KUTIPAN RISALAH LELANG” yang berisi pelaksanaan lelang tertanggal 13 Pebruari 2019.
- Bahwa berdasarkan Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara nomor 2/KN/2017 tentang “Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang” Penggugat rekonpensi telah melakukan pembayaran pelunasan kewajiban tentang eksekusi pasal 6 UUHT berupa nilai pokok lelang beserta Bea Lelang yang jumlah seluruhnya Rp. 1.326.000.000,- (satu milyar tiga ratus dua puluh enam juta rupiah ).
- Bahwa berdasarkan Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara nomor 2/KN/2017 tentang “Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang” Penggugat rekonpensi telah diberikan surat keterangan berupa “ Penunjuk Pemenang Lelang” oleh Pejabat Pelaksana Lelang dari KPKNL Banjarmasin tertanggal 11 Maret 2019.
- Bahwa berdasarkan Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara nomor 2/KN/2017 tentang “Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang” Penggugat rekonpensi telah memenuhi kewajiban membayar Surat

Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ( SSPD-BPHT) tertanggal 12 Maret 2019 terhadap objek pajak Tanah dan Bangunan masing-masing;

- Tanah dan bangunan di atasnya dengan SHM nomor 3637 atas nama Hajjah Lily Haida Zainal yang terletak di jalan Nilam Raya No. 01 Amaco RT. 021 RW. 009 Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru sebesar Rp. 39. 266.009,59 ( tiga sembilan juta duaratus enam puluh enam ribu Sembilan rupiah koma lima Sembilan sen ).
- Tanah dan bangunan di atasnya dengan SHM nomor 6746 atas nama Hajjah Lily Haida Zainal yang terletak di jalan Nilam Raya No. 01 Amaco RT. 021 RW. 009 Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru sebesar Rp. 22. 733.990,85- ( dua puluh dua juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu Sembilan ratus Sembilan puluh rupiah koma delapan puluh lima sen ).
- Bahwa berdasarkan Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara nomor 2/KN/2017 tentang “Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang” Penggugat rekonsensi telah memenuhi kewajiban membayar PPh Final atas pengalihan Hak tanah/bangunan sebesar Rp. 32. 000.000,- ( tiga puluh dua juta rupiah ).
- Bahwa Penggugat rekonsensi telah melunasi utang PBB terhadap objek tanah lelang tersebut untuk tahun tunggakan 2015, 2016, 2017,2018 dan tahun 2019.
- Bahwa Penggugat rekonsensi sebagai peserta lelang dinyatakan sebagai pemenang lelang secara sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku terhadap asset jaminan Debitur atas nama Wita Priandini ( Tergugat rekonsensi ) berupa sebidang tanah seluas 991 M2 dan bangunan di atasnya dengan SHM nomor 6746 dan SHM nomor 3637 atas nama Hajjah Lily Haida Zainal yang terletak di jalan Nilam Raya No. 01 Amaco RT. 021 RW. 009 Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru. Bahwa Penggugat rekonsensi sebagai pemenang lelang yang sah dan benar, maka

sesuai ketentuan hukum yang berlaku Tergugat rekonsensi wajib menyerahkan fisik tanah dan bangunan seluas 991 M2 dan bangunan di atasnya dengan SHM nomor 6746 dan SHM nomor 3637 atas nama Hajjah Lily Haida Zainal yang terletak di jalan Nilam Raya No. 01 Amaco RT. 021 RW. 009 Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru.

- Bahwa perbuatan Penggugat rekonsensi hingga saat ini tidak menyerahkan fisik tanah seluas 991 M2 dan bangunan di atasnya dengan SHM nomor 6746 dan SHM nomor 3637 atas nama Hajjah Lily Haida Zainal yang terletak di jalan Nilam Raya No. 01 Amaco RT. 021 RW. 009 Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru. Maka Penggugat rekonsensi mengalami kerugian secara materiil maupun immaterial kerugian yang mana jika diperincikan sebagai berikut;

A. Kerugian Materiil.

Bahwa Penggugat rekonsensi mengalami kerugian penerimaan bunga bank yang seharusnya diterima sejak bulan Pebruari 2019 hingga gugatan rekonsensi ini diajukan bulan Oktober 2019, atau selama 9 bulan dikali Rp. 1.326.000.000,- (satu milyar tiga ratus dua puluh enam juta rupiah ) dikali bunga deposito yang berlaku umum 4.3 % pertahun, dengan jumlah seluruhnya menjadi Rp. 42.763.500,- ( empat puluh dua juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu lima ratus rupiah ).

B. Kerugian Immaterial

Bahwa Penggugat rekonsensi mengalami kerugian immaterial berupa harga sewa bangunan diatas tanah SHM 6746 dan SHM No. 3637 selama 9 bulan sejak Pebruari hingga Oktober 2019, yang kalau diperhitungkan sewa bangunan perbulannya Rp. 2.000.000,- ( dua juta rupiah ), maka jumlah kerugian immaterial adalah sebesar Rp. 18.000.000,- ( delapan belas juta rupiah ).

Maka dengan demikian total kerugian material dan immaterial yang dialami Penggugat rekonsensi seluruhnya adalah sebesar Rp. 60.

763.500,- ( enam puluh juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu lima ratus rupiah ).

- Bahwa agar gugatan reconpensi tidak sia-sia (illusionir ) mengingat Tergugat reconpensi adalah individu yang mudah menghindar tanggung jawab hukum, terutama tidak sukarela menjalankan isi putusan dalam perkara a quo, maka mohon agar Tergugat reconpensi dihukum untuk membayar uang paksa ( dwangsom ) sebesar Rp. !0. 000.000,- ( sepuluh juta ) perhari atas keterlambatan Tergugat reconpensi dalam menjalankan isi putusan dalam perkara ini.
- Bahwa gugatan Penggugat reconpensi inin didukung dengan bukti-bukti yang valid dan benar sesuai ketentuan hukum pembuktian, mohon agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu ( uitvoerbaar bij voorraad ), meskipun ada perlawanan ( verzet ), banding maupun kasasi.
- Bahwa oleh karena terbukti demi hukum Tergugat reconpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat reconpensi, maka untuk ini dimohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menghukum Tergugat reconpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam setiap tingkat pemeriksaan/peradilan ini.
- Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum tersebut diatas, Penggugat reconpensi mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat memberikan putusan sebagai berikut;
  - I. Dalam Eksepsi
    - Mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya.
    - Menyatakan Pengadilan Agama Banjarmasin tidak berwenang mengadili perkara ini setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
    - Menghentikan pemeriksaan perkara ini.
  - II. Dalam Pokok Perkara.

## 1. Dalam Kompensi.

- Mengabulkan gugatan Penggugat rekonpensi seluruhnya.
- Menyatakan Tergugat rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- Menghukum Tergugat rekonpensi untuk menyerahkan tanpa kecuali tanah seluas 991 M2 dan bangunan di atasnya dengan SHM nomor 6746 dan SHM nomor 3637 atas nama Hajjah Lily Haida Zainal yang terletak di jalan Nilam Raya No. 01 Amaco RT. 021 RW. 009 Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru.
- Menghukum Tergugat rekonpensi untuk membayar kerugian materiil dan immaterial kepada Penggugat rekonpensi sebesar Rp. 60. 763.500,- ( enam puluh juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu lima ratus rupiah ).
- Menghukum Tergugat rekonpensi untuk membayar uang paksa ( dwangsom ) sebesar Rp. !0. 000.000,- ( sepuluh juta ) setiap hari atas keterlambatan menjalankan isi putusan ini.
- Menyatakan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu ( uitvoerbaar bij voorraad ) meskipun ada perlawanan ( verzet ) banding dan kasasi.

Menimbang, bahwa turut Tergugat I juga telah mengajukan jawaban secara tertulis sebagai berikut;

### I. Dalam Eksepsi

- Bahwa gugatan Penggugat error in persona karena Penggugat telah mendudukan turut Tergugat I sebagai subjek hukum padahal tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, karena objek gugatan Penggugat tentang perjanjian kredit Akad Al Musyarakah.
- Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur dalam pasal 1365 KUH Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum.

### II. Dalam Pokok Perkara

- Bahwa alasan Penggugat menjadikan turut Tergugat I sebagai subjek hukum tidak tepat, karena antara Penggugat dan turut Tergugat I tidak

ada hubungan hukum, karena objek gugatan Penggugat adalah tentang kredit antara Penggugat dan Tergugat I, bahkan Penggugat telah mengajukan permohonan Blokir atas alas hak yang dijadikan objek sengketa dalam perkara a quo dan telah dilaksanakan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan;

I. Dalam Eksepsi.

- Menerima Eksepsi turut Tergugat I untuk seluruhnya.

II. Dalam Pokok Perkara.

- Menyatakan gugatan Penggugat terhadap turut Tergugat I tidak dapat diterima ( Niet Onvankelijk Verklaard ).
- Menyatakan turut Tergugat I bukan sebagai pihak yang digugat dalam gugatan Penggugat.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa turut Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut;

I. Dalam Eksepsi

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Agama Banjarmasin tidak berwenang mengadili perkara a quo, Karena objek sengketa telah disita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan Nomor perkara. 8/Pdt.Eks/2019/PN. Bjb.
- Bahwa gugatan Penggugat kabur karena antara posita dan petitum gugatan Penggugat tidak saling berkesesuaian atau bertentangan satu dengan yang lainnya.
- Bahwa identitas pemberi kuasa ( Wita Priandani ) sebagai subjek hukum tidak jelas, karena seharusnya identitas pemberi kuasa harus jelas dicantumkan dalam gugatan Penggugat sebagaimana yang tertulis dalam Kartu Tanda Penduduk.
- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak menjadikan Hj. Lily Haida Zainal dan/atau seluruh ahli warisnya sebagai pihak dalam perkara a quo. Sedangkan tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik atas nama Hj. Lily Haida Zainal. Dan juga tidak menjadikan tim

Apraisal dari Kantor Jasa Penilai Publik ( KJPP ) Banjarmasin sebagai pihak dalam perkara a quo.

## II. Dalam Pokok Perkara.

- Bahwa turut Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat bahwa turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Karena turut Tergugat II telah melaksanakan semua tata cara dan prosedur dalam melaksanakan tugas dan kewajiban dalam melaksanakan jabatan sebagai Notaris sebagaimana ketentuan pasal 15 ayat 2 huruf e Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan repliknya secara tertulis terhadap masing-masing jawaban para Tergugat dan para turut Tergugat yang pada pokoknya tetap mempertahankan gugatannya, demikian juga para Tergugat dan turut Tergugat telah mengajukan dupliknya yang pada pokoknya tetap pada jawabannya.

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II, Tergugat III, turut Tergugat I dan turut Tergugat II telah diputus dengan putusan sela Nomor 1194/Pdt.G/2019/PA,Bjm, tanggal 21 Januari 2020 Masehi, bertepatan dengan tanggal 22 Jumadil Ula 1441 Hijriyah yang amarnya sebagai berikut;

1. Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III, turut Tergugat I dan turut Tergugat II.
2. Menyatakan Pengadilan Agama berwenang memeriksa perkara a quo.
3. Memerintahkan Penggugat dan para Tergugat serta para turut Tergugat untuk melanjutkan pemeriksaan perkara a quo
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti baik bukti tertulis dan saksi-saksi sebagai berikut;

### A. Bukti Tertulis.

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk a/n Penggugat Nomor. 6372055802780001 tanggal 26 Januari 2015, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, P.1.
2. Fotokopi Buku Tabungan Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Nomor rekening. 901.03.11.06120.8 atas nama Wita Priandani. bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, P.2.
3. Fotokopi rekening Koran tabungan Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Nomor rekening. 901.03.11.06120.8 atas nama Wita Priandani. bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, P.3.
4. Fotokopi akad AI Musyarakah Nomor. 008/MSYH/BJMS/2016 tanggal 16 Juni 2016/ 11 Ramadhan 1437 H. bukti tersebut telah bermaterai cukup, namun tidak dicocokkan dengan aslinya karena aslinya berada di Tergugat I, dan Tergugat I telah mengakui bahwa aslinya bukti tertulis tersebut ada di Tergugat I. P.4.
5. Fotokopi salinan risalah lelang Nomor 083/58/2019, tanggal 13 Februari 2018, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena aslinya ada pada Tergugat II, dan Tergugat II telah mengakui asli bukti surat tersebut ada di Tergugat II, P.5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Constatering, dalam Perkara Perdata No. 8/Pen.Pdt/Constatering/2019/PN.Bjb Jo. No.8/Pdt.Eks/2019/PN. Bjb, yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Banjarbaru, tanggal 11 September 2019, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, P.6.
7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik, Nomor 6746, tanggal 15 Juli 1965, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup, namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena aslinya dikuasai Tergugat III dan fotokopi bukti tersebut diakui oleh Tergugat III, P.7;



8. Fotokopi Sertipikat Hak Milik, Nomor 3637, tanggal 31 Desember 2008, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup, namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena aslinya dikuasai Tergugat III, dan fotokopi bukti tersebut diakui oleh Tergugat III, P.8;

B. Saksi-saksi.

1. Etna Agustini Binti H. Muhammad Said, umur 46 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Pinus II Komplek Pinus Permai Blok E, RT.004, RW.002, No.029, Kelurahan Mentaos, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru. Saksi tersebut memberikan keterangan dibawah sumpahnya yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa setahu saksi bahwa pada bulan Juni 2016, saksi datang ke tempat Penggugat untuk membicarakan masalah bisnis antara saksi dengan Penggugat, saksi melihat Penggugat sibuk membenahi nota-nota, ketika ditanya, Penggugat menyatakan akan mengajukan permohonan pinjaman ke PT. Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dengan besaran pinjaman sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
- Bahwa beberapa minggu kemudian saksi bertemu lagi dengan Penggugat dan Penggugat menyatakan kalau pinjamannya telah dicairkan oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Kantor Cabang Syariah Banjarmasin, namun saksi tidak mengetahui berapa dana yang diterima oleh Penggugat, dan saksi pernah melihat resi setoran bulanan ketika saksi pergi satu mobil bersama Penggugat, saksi melihat angka 11 jutaan perbulan, dan saksi ada menanyakan dengan Penggugat tentang setoran, Penggugat mengatakan hampir Rp 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) perbulan.
- Bahwa setelah 3 bulan pertemuan dengan Penggugat tersebut, kemudian sekitar tahun 2017 saksi sempat lewat didepan rumah Penggugat, dan saksi melihat dimuka rumah Penggugat ada stiker yang menyatakan "rumah dalam pengawasan Bank". Dan setelah itu selang beberapa waktu saksi melihat plang papan di depan rumah Penggugat yang bertuliskan bahwa rumah tersebut sudah diambil alih pihak Bank.

- Bahwa kemudian saksi pernah bertanya kepada Penggugat tentang hal tersebut, dan Penggugat menceritakan bahwa Penggugat tidak bisa memenuhi kewajibannya dan juga Penggugat mengatakan kalau rumah tersebut akan dilelang.
  - Bahwa saksi pernah melihat SP I dan SP II walaupun hanya sekilas, surat tersebut dari Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan cabang Syari'ah Banjarmasin, kalau SP III ada diperlihatkan oleh Penggugat kepada saksi. Namun saksi tidak mau menghiraukannya.
  - Bahwa setahu saksi SP I bulan Desember 2016 sedangkan SP II bulan Pebruari 2017.
  - Bahwa benar disamping Penggugat mengajukan kredit ke Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Kantor Cabang Syariah Banjarmasin, juga Penggugat ada kerjasama dengan saksi tentang order barang berupa air mineral dengan perjanjian Penggugat harus membayar setoran kepada saksi setiap bulan sebesar Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), sedangkan ke Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Kantor Cabang Syariah Banjarmasin sebesar Rp 11.000.000,- (sebelas juta rupiah).
  - Bahwa setoran pada bulan pertama sampai bulan ke empat, setoran Penggugat lancar, namun selanjutnya tidak lancar dengan alasan Penggugat kena tipu.
  - Bahwa saksi tahu Penggugat ada berusaha untuk memenuhi SP III dengan menjual beberapa barang/asset, namun juga tidak mencukupi menyelesaikan permasalahan Penggugat.
  - Bahwa saksi pernah ketemu Penggugat setelah terjadinya proses pelelangan, Penggugat ada mengeluh kalau hal tersebut berat, namun saksi tidak mengetahui tentang alasan Penggugat;
2. M. Sandy Nasoha Bin Syahrizal Syarkawi, umur 33 tahun, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Komplek Graha Anjung Mahatama Blok III, RT.023, RW.001, No.074, Kelurahan Sungai Sipai Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar. Saksi tersebut memberikan keterangan dibawah sumpahnya yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah ngontrak rumah bedakan disamping rumah Penggugat sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2018, jadi saksi mengetahui kalau Penggugat sedang ada masalah, karena saksi melihat ada plang dipojok depan rumah Penggugat dari PT. Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.
- Bahwa saksi tahu rumah yang ditempat saksi akan disita, karena adanya plang yang dipasang oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Kantor Cabang Syariah Banjarmasin didepan rumah Penggugat, sehingga saksi dapat menyimpulkan bahwa Penggugat ada masalah dan Penggugat juga pernah bercerita kalau rumahnya dan tempat saksi ngontrak itu bakal disita oleh Bank dan pada tahun 2017 baru ada plang yang menyatakan rumah tersebut disita.
- Bahwa saksi pernah melihat dan bertemu pihak Bank datang mencari Penggugat, dan bertanya apakah Penggugat ada dirumah namun karena Penggugat sedang tidak ada dirumah kemudian pihak Bank menunggu, setelah itu saksi tidak mengetahui namun pada sore hari ada lagi datang itu kejadiannya pada tahun 2016.
- Bahwa Penggugat hanya bilang bahwa rumah tersebut akan dilelang karena Penggugat tidak sanggup membayar angsurannya.

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut;

1. Fotokopi Formulir Permohonan Pembiayaan a/n. Wita Priandani, tanggal 2 Mei 2016, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai T.I. 1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan Al Musyarakah, nomor 006/SP2MS/BJMS/2016, tanggal 27 Mei 2016, a/n. Wita Priandani, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai T.I. 2;
3. Fotokopi Akad Al Musyarakah, nomor 008/SP2MS/BJMS/2016, tanggal 16 Juni 2016, a/n. Wita Priandani, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 3;

4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik, nomor 6746, atas nama Hajjah Lily Haida Zainal, yang dikeluarkan oleh KKPT, tanggal 15 Juli 1965, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena asli ada pada Tergugat III, dan diakui oleh pihak Tergugat III bahwa asli sertifikat tersebut ada pada BPN, dan diakui oleh turut Tergugat I, T.I. 4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik, nomor 3637, atas nama Hajjah Lily Haida Zainal, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, tanggal 31 Desember 2008, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena asli ada pada Tergugat III, dan diakui oleh pihak Tergugat III bahwa asli sertifikat tersebut ada pada BPN, dan diakui oleh turut Tergugat I, T.I. 5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan, nomor 578/2017, tanggal 4 April 2017, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena asli ada pada Tergugat III, dan diakui oleh pihak Tergugat III bahwa asli sertifikat tersebut ada pada BPN, dan diakui oleh turut Tergugat I, T.I. 6;
7. Fotokopi Surat Permohonan realisasi pembiayaan dari Wita Priandani ( Penggugat ), tanggal 16 Juni 2016, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai T.I. 7;
8. Fotokopi Surat Peringatan I (SP I) Kepada Wita Priandani, nomor 237/Sar-SY.BJM/2016, tanggal 7 Nopember 2016, hal penyelesaian tunggakan pembiayaan Sdri. Wita Priandidi, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, surat bukti tersebut dibenarkan oleh pihak Penggugat, T.I. 8;
9. Fotokopi Surat Peringatan II (SP II) Kepada Wita Priandani, nomor 25/Sar-SY.BJM/2016, tanggal 23 Nopember 2016, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 9;
10. Fotokopi Surat Peringatan III (SP III) Kepada Wita Priandani, nomor 46/Sar-SY.BJM/2017, tanggal 13 Februari 2017, bukti surat tersebut telah

diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 10;

11. Fotokopi Laporan Hasil Kunjungan ( LHK ) kepada Wita Priandani, tanggal 20 Desember 2016, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 11;
12. Fotokopi Berita Acara tanggal 20 Desember 2016, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 12;
13. Fotokopi Berita Acara tanggal 6 Juni 2017, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 13;
14. Fotokopi Surat Pernyataan dari Wita Priandani, tanggal 9 Oktober 2017, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, fotokopi dan tanda tangannya dibenarkan oleh Penggugat, T.I. 14;
15. Fotokopi Surat kepada Wita Priandani untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah, nomor 7082/kepada-KPB/KP/2018, tanggal 12 September 2018, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 15;
16. Fotokopi Surat Keputusan Direksi Bank Kal Sel, Nomor 145/SK.DIR/KPB/2018, tanggal 31 Oktober 2018, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 16;
17. Fotokopi Surat Permohonan Lelang, nomor 10533/Kpd-KPB/KP/2018, tanggal 28 Desember 2018, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 17;
18. Fotokopi Surat Permohonan Pembuatan Surat Pengantar SKPT & Penunjukkan Pembuatan SKPT, nomor 10534/Kpd-KPB/KP/2018, tanggal 28 Desember 2018, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 18;
19. Fotokopi Laporan Penilaian Aset Tanah dan Bangunan rumah tinggal, toko dan kos milik Penggugat, Nomor 325/LP/KJPP.PSZ.BJM/X/2018,

tanggal 12 Oktober 2018, oleh Pung's Zulkarnain & rekan, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 19;

20. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang, nomor S-9/WKN.12/KNL.03/2019, tanggal 3 Januari 2019, dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 20;
21. Fotokopi Surat Permintaan Surat Keterangan Tanah, nomor S-89/WKN.12/KNL.03/2019, tanggal 17 Januari 2019, dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 21;
22. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 15 Januari 2019, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 22;
23. Fotokopi Koran Radar Banjar, Pengumuman kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 30 Januari 2019, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 23;
24. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang kepada Wita Priandani, nomor 574/Kpd-KPB/KP/2019, tanggal 16 Januari 2019, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 24;
25. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang kepada Hajjah Lily Haida Zainal, nomor 575/Kpd-KPB/KP/2019, tanggal 16 Januari 2019, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 25;
26. Fotokopi Hasil Pelaksanaan Lelang, tanggal 13 Februari 2019, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 26;

27. Fotokopi Surat Pemberitahuan Hasil Lelang kepada Wita Priandani, Nomor 1575/ Kpd-KPB/KP/2019, tanggal 14 Februari 2019, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 27;
28. Fotokopi Surat Pengantar Salinan Risalah Lelang, nomor SP-180/WKN.12/KNL.03/2019, tanggal 21 Maret 2019, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 28;
29. Fotokopi Salinan Risalah Lelang, Nomor 083/58/2019, tanggal 13 Februari 2019, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 29;
30. Fotokopi Surat Pernyataan Komitmen dan Janji Wita Priandani, tanggal 17 Nopember 2016, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.I. 30;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut;

1. Fotokopi Risalah Lelang, nomor 083/58/2019, tanggal 13 Februari 2019, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.II. 1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan, tanggal 28 Desember 2018, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.II. 2;
3. Fotokopi Surat Permohonan Lelang, nomor 10533/Kpd-KPB/KP/2018, tanggal 28 Desember 2018, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.II. 3;
4. Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang, nomor S-09/WKN.12/KNL.03/2019, tanggal 3 Januari 2019, dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.II. 4;
5. Fotokopi Surat Peringatan I ( SP I ) Kepada Wita Priandani, nomor 237/Sar-SY.BJM/2016, tanggal 7 Nopember 2016, bukti surat tersebut

- telah diberi Materai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, dan bukti tersebut tidak dibantah oleh Penggugat, T.II. 5;
6. Fotokopi Surat Peringatan II ( SP II ) Kepada Wita Priandani, nomor 25/Sar-SY.BJM/2016, tanggal 23 Nopember 2016, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, dan tidak dibantah oleh Penggugat, T.II. 6;
  7. Fotokopi Surat Peringatan III ( SP III ) Kepada Wita Priandani, nomor 46/Sar-SY.BJM/2017, tanggal 13 Februari 2017, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, dan bukti tersebut tidak dibantah oleh Penggugat T.II. 7;
  8. Fotokopi Surat Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 15 Januari 2019, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.II. 8;
  9. Fotokopi Koran Radar Banjar, Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 30 Januari 2019, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.II. 9;
  10. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor 15/2019, tanggal 06 Februari 2019, dan Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Nomor 14/2019, tanggal 13 Februari 2019, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.II. 10;
  11. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan, nomor 578/2017, tanggal 4 April 2017, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena asli ada pada BPN/ Turut Tergugat I dan dibenarkan oleh turut Tergugat I, T.II. 11;
  12. Fotokopi Salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia, nomor 106/Pemohon Kasasi.06/2013, tentang PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 93/PMK.06/2010, TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya T.II. 12;



Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya, Tergugat III telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut;

1. Fotokopi bukti pembayaran BRIVA-tunai, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.III. 1;
2. Fotokopi Surat Pendaftaran Lelang, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.III. 2;
3. Fotokopi Surat Penunjukkan Pemenang Lelang, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.III. 3;
4. Fotokopi Goose Risalah Lelang, nomor 083/58/2019, tanggal 13 Februari 2019, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.III. 4;
5. Fotokopi Kwitansi Pelunasan biaya Lelang, tanggal 25 Februari 2019, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, T.III. 5;
6. Fotokopi Surat Pembayaran Pengalihan Hak, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, T.III. 6;
7. Fotokopi Surat Pembayaran BPHTB, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.III. 7;
8. Fotokopi Pembayaran PBB dari tahun 2015-2019, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, T.III. 8;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya turut Tergugat I telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut;

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik, nomor 3637, atas nama Hajjah Lily Haida Zainal, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, tanggal 31 Desember 2008, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, TT.I. 1;

2. Fotokopi Surat Ukur, nomor 1092/LTBU/2008, yang terdaftar atas nama Hajjah Lily Haida Zainal, tanggal 31 Desember 2008, bukti surat tersebut telah diberi Materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, TT.I. 2;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah menghadirkan saksi ahli bernama Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag., S.H., M.Hum. bin Drs. H. Fahrudin Hamid, S.H., lahir di Banjarmasin, tanggal 09 Nopember 1976, umur 43 tahun, agama Islam, pekerjaan Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat/ Guru Besar Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, beralamat di Jalan Pramuka Km.6 No.20, RT.05, Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin. Saksi tersebut memberikan keterangan dibawah sumpahnya yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi secara spesifik ahli di bidang perbankan Syariah/ ekonomi Syariah.
- Bahwa kewenangan mengadili perkara ekonomi syariah berdasarkan Undang-undang No.7 tahun 1989 tentang kewenangan Pengadilan Agama yang kemudian dirubah dengan Undang-undang No.3 Tahun 2006 dan Undang-undang No.21 Tahun 2008, dan juga berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia No.93/PUU-X/2012 bahwa kewenangan mengadili perkara ekonomi syariah mutlak adalah kewenangan Pengadilan Agama, sehingga tidak bisa perjanjian assesoirnya di Pengadilan lain sedang perjanjian pokoknya di Pengadilan Agama karena antara perjanjian pokok dengan perjanjian assesoir tidak bisa dipisah-pisahkan.
- Bahwa pendapat saksi dalam perbankan syariah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 21 tahun 2008, dalam Perbankan Syariah, dalam hal pembiayaan ini ada tiga, yaitu (1) murabahah, (2) mudharabah, dan 3) musyarakah. Pembiayaan Murabahah adalah perjanjian jual beli antara Bank dengan Nasabah, Pembiayaan mudharabah merupakan produk perbankan yang diterapkan untuk kepentingan murni memodali suatu pendirian lapangan usaha dan Pembiayaan Musyarakah adalah perjanjian dimana

terdapat pihak-pihak yang saling menyumbangkan pembiayaan (dana/modal).

- Bahwa pendapat saksi pembiayaan dengan prinsip Jual-Beli ada 3, yaitu pembiayaan Murabahah (akad jual beli atas barang tertentu), pembiayaan Musyarakah (akad jual beli dengan bagi hasil) dan Pembiayaan Istisna (akad jual beli dalam bentuk pemesanan barang).
- Bahwa pendapat saksi kalau istilah yang digunakan kreditur dan debitur maka istilah hutang piutang, kalau musyarakah bukan utang piutang, dalam istilah kongsi artinya bekerja sama, karena kerjasama maka tidak ada satupun, baik hadits maupun para ulama empat mazhab tidak ada menyebutkan tentang adanya jaminan, walaupun di Indonesia dengan adanya Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tahun 2000 ada disebutkan tentang adanya jaminan, namun jaminan disini berbeda dengan bank konvensional, karena jaminan disini hanya untuk menambah kepercayaan saja oleh karena itu apabila terjadi permasalahan maka harus diselesaikan dengan baik dan benar
- Menurut Undang-undang nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah maka limit waktunya 1 (satu) tahun tetapi tidak boleh melanggar azas-azas yang ada pada ekonomi syariah dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Yakni adanya azas kebersamaan, azas itikad baik, azas transparan dan lain-lain.
- Bahwa kalau ada pihak yang telah terjadi wanprestasi, maka harus diselesaikan diantara mereka secara transparan, secara terbuka, tidak boleh ada saling mendzolimi diantara mereka dan itu tertuang dalam perjanjian.
- Bahwa meskipun upaya-upaya telah dilakukan maka tetap harus kembali kepada azas, adanya transparansi, tidak boleh saling mendzolimi, berarti ada keterbukaan mengenai harga, tidak boleh antara satu dengan yang lain harganya itu terlalu jauh dari harga pasaran, itu harus menjadi acuan.
- Bahwa patokan harga, kalau harga tanah biasanya berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) kemudian ada harga pasar, harga pasar itu berarti dapat dilihat dari harga transaksi-transaksi yang dilakukan sejak terakhir,

misalnya dari pembayaran-pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dapat dilihat berapa kisaran harga pasar.

- Pendapat saksi boleh saja kalau ada lembaga yang bisa menilai tentang harga objek hak tanggungan tersebut, yang penting harga tersebut dikemukakan secara transparan, karena prinsip akad Musyarakah itu sendiri, adalah untung sama untung rugi sama rugi, yang saya lihat dalam perjanjian dalam kasus ini misalnya, mendefinisikan Musyarakah adalah suatu penanaman dana dari pemilik dana, modal untuk pencampuran dana, modal mereka pada suatu usaha tertentu, pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya sedangkan kerugian ditanggung semua pemilik dana, modal berdasarkan dana modal masing-masing, kemudian dalam perjanjian mereka pada pasal 2 menyebutkan Bank dan nasabah selaku syirkah secara bersama-sama bertanggung jawab terhadap seluruh kerugian usaha kecuali terhadap hal-hal yang dilakukan, misalnya ada penyimpangan dan lain-lain. Jadi prinsip Musyarakah itu untung sama untung rugi sama rugi, ada jaminan itu hanya untuk menutupi kepercayaan, jadi harus ada transparansi diantara mereka.
- Pendapat saksi, tentang penentuan harga lelang terhadap objek jaminan tergantung dari isi akad yang disepakati diantara mereka, dalam kasus ini pada pasal 18 isi akad mereka: “apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas semua yang tercantum dalam akad ini atau terjadi perselisihan/ sengketa dalam pelaksanaan akad ini para pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat”. Dalam hal musyawarah mufakat sebagaimana dicantumkan terjadi, maka para pihak sepakat dengan hal ini berjanji serta mengikatkan diri terhadap yang lain untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama yang berwenang, meliputi tempat kantor bank yang memberikan pembiayaan dengan tidak mengurangi ketentuan peraturan lain, Bank berhak untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap nasabah melalui Pengadilan Agama yang berwenang dalam bidang ekonomi syariah.

- Bahwa pendapat saksi tentang pelelangan harus transparan yaitu adanya pemberitahuan lelang dan juga pemberitahuan penentuan nilai objek yang akan dilelang.
- Menurut pendapat saksi tahapan-tahapan ini dulu yang harus dilakukan, musyawarah tidak selesai, ke Pengadilan Agama terlebih dahulu, tidak langsung dilakukan pelelangan, kalau dilakukan lelang yang pertama melihat azas transparan, yang mana untung sama untung rugi sama rugi, ini tidak terbuka secara transparan, karena Pengadilan Agama yang lebih mengerti ekonomi syariah itu sendiri, yang berbeda kekhasannya dengan utang piutang pada Bank konvensional.

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, dan turut Tergugat I telah memberikan kesimpulan sebagaimana dalam berita acara perkara ini. Sedangkan Tergugat II, Tergugat III dan turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan. Selanjutnya para pihak tidak mengajukan apapun juga dan mohon putusan.

Menimbang bahwa hal-hal selengkapny telah termuat dalam berita acara yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini

## TENTANG HUKUMNYA

### DALAM KONVENSI

#### I. Dalam eksepsi

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi, turut Tergugat I Konvensi dan turut Tergugat II Konvensi telah diputus dengan putusan sela Nomor 1194/Pdt.G/2019/PA. Bjm, tanggal tanggal 21 Januari 2020 Masehi, bertepatan dengan tanggal 22 Jumadil Ula 1441 Hijriyah, oleh karena itu tidak perlu dipertimbangkan lagi;

#### II. Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa maksud dari gugatan Penggugat konvensi adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam upaya mendamaikan Penggugat konvensi dan para Tergugat konvensi serta turut Tergugat konvensi telah ditempuh melalui

mediasi dengan Mediator Drs, Akhmad Saidi sebagaimana dimaksud dalam PERMA RI Nomor 1 tahun 2016, begitu juga upaya damai sebagaimana dimaksud pasal 154 RBg telah dilakukan oleh Majelis Hakim di depan sidang, namun upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa perkara ini termasuk dalam bidang perkara sengketa ekonomi Syariah berdasarkan pasal 49 huruf ( i ) Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang perubahan pertama Undang-Undang No. 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama dan juga berdasarkan Putusan Sela No. 1194/Pdt.G/2019/PA.Bjm, maka perkara *aquo* menjadi kewenangan absolute Pengadilan Agama.

Menimbang, bahwa Penggugat konvensi mendalilkan pada tanggal 16 Juni 2016 antara Penggugat konvensi dan Tergugat I konvensi ( Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syariah Banjarmasin ) telah melakukan kontrak pembiayaan Al-Musyarakah Nomor 008/MSYH.BJMS/2016, oleh karena itu, Penggugat konvensi mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat konvensi pada pokoknya bahwa Tergugat I konvensi dan Tergugat III konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga lelang yang dilaksanakan pada tanggal 13 Pebruari 2019 harus dibatalkan dengan segala akibat hukumnya dan Tergugat I konvensi dan Tergugat III konvensi harus membayar kerugian yang ditanggung oleh Penggugat konvensi atas pelaksanaan lelang tersebut.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat konvensi tersebut, Tergugat I konvensi, Tergugat II konvensi, Tergugat III konvensi, turut Tergugat I konvensi dan turut Tergugat II konvensi telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya membantah semua dalil gugatan Penggugat konvensi sebagai berikut;

- Bahwa para Tergugat konvensi dan turut Tergugat konvensi menolak seluruh dalil gugatan Penggugat konvensi karena proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I konvensi melalui Tergugat II konvensi adalah memenuhi syarat dan sesuai dengan prosedur yang benar dan sah menurut hukum, sehingga tidak ada unsur *onrechtmatige daad* dan melanggar asas hukum;

- Bahwa Pelaksanaan Lelang merupakan kewajiban hukum Tergugat II konvensional sebagaimana perintah atau amanat dan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 berbunyi “.Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya.” juncto ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 yang berbunyi, “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang dan ternyata semua persyaratan lengkap berupa
  - Salinan/fotocopy Akad AI Musyarakah antara Penggugat konvensional dengan Tergugat I konvensional;
  - Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin;
  - Salinan/fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan atas objek sengketa;
  - Salinan/fotocopy surat Peringatan-Peringatan kepada Debitur dan pemberitahuan pelaksanaan lelang dan Surat Pernyataan dari Kreditur bahwa Debitur telah wanprestasi dan Penjual bertanggung jawab apabila terjadi gugatan atau tuntutan yang timbul dari akibat pelaksanaan lelang.
- Bahwa pelaksanaan lelang tersebut telah dilaksanakan pengumuman lelang melalui selebaran tanggal 15 Januari 2019 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Radar Banjarmasin tanggal 30 Januari 2019 sebagai pengumuman lelang kedua sehingga terhadap lelang dimaksud dapat diketahui khalayak umum (asas publisitas )
- Bahwa objek yang akan dilelang telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, dan telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru yang pada pokoknya menyatakan bahwa objek lelang telah dibebani Hak Tanggungan yang tercatat atas nama Tergugat I konvensional.
- Bahwa harga objek yang akan dilelang telah ditetapkan oleh penjual ( Tergugat I konvensional ) berdasarkan pertimbangan penilai independen dari

Pung's Zulkarnain dan Rekan dengan ketetapan harga limit sebesar Rp 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah). Hal tersebut telah memenuhi pasal 44 dan 45 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016.

- Bahwa pelaksanaan lelang tersebut merupakan lelang eksekusi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atas permohonan dari Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syariah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi )
- Bahwa pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 25 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016.
- Bahwa lelang Hak Tanggungan telah dilaksanakan pada tanggal 13 Februari 2019, dan telah laku terjual dengan harga Rp 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah) dengan pembeli Sdri. Ratih Elisa Nandarani ( Tergugat III konvensi ) dan telah dibuatkan risalah lelang.

Menimbang, bahwa di depan sidang Penggugat konvensi juga telah mengajukan repliknya yang pada pokoknya tetap pada gugatannya, demikian juga para Tergugat konvensi dan turut Tergugat konvensi telah mengajukan dupliknya yang pada pokoknya tetap pada jawabannya.

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab di depan persidangan, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo adalah*

1. Apakah benar Tergugat I konvensi dan Tergugat III konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan pada tanggal 13 Pebruari 2019 karena pelaksanaan lelang tersebut tidak memenuhi ketentuan yang berlaku ?
2. Apakah lelang atas objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri ( berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ) oleh Tergugat I konvensi harus atas Perintah Ketua Pengadilan Agama Banjarmasin ?

Menimbang, bahwa oleh karena ada sebagian dalil gugatan Penggugat konvensi dibantah oleh para Tergugat konvensi dan para turut Tergugat konvensi, maka kepada Penggugat konvensi dan para Tergugat konvensi serta para turut Tergugat konvensi diberi kesempatan untuk membuktikan dalilnya masing-masing secara berimbang sesuai dengan maksud pasal 283 RBg.



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat konvensi mengajukan bukti tertulis yaitu bukti P.1 sampai bukti P.8 serta 2 orang saksi fakta masing-masing bernama Etna Agustini Binti H. Muhammad Said dan M. Sandy Nasoha Bin Syahrizal Syarkawi serta satu orang saksi ahli yang bernama Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag., S.H., M.Hum. bin Drs. H. Fahrudin Hamid, S.H, ketiga saksi tersebut telah memberi keterangan yang pada pokoknya sebagaimana dalam duduknya perkara. Demikian juga Tergugat I konvensi telah mengajukan bukti tertulis yaitu T.I. 1 sampai T.I. 30, Tergugat II konvensi telah mengajukan bukti tertulis yaitu T.II. 1 sampai T. II. 12, Tergugat III konvensi telah mengajukan bukti tertulis yaitu T. III. 1 sampai T.III. 8 dan juga turut Tergugat I konvensi telah mengajukan bukti tertulis yaitu TT. I. 1 sampai TT. I. 2. Dan atas bukti-bukti yang diajukan Penggugat konvensi, para Tergugat konvensi dan turut Tergugat I konvensi, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti P. 1 merupakan bukti akta aotentik, bukti tersebut telah memenuhi maksud pasal 2 ayat (3) UU Nomor 13 Tahun 1985, dan telah dicocokkan dengan aslinya dan tentang identitas Penggugat konvensi telah dipertimbangkan dalam eksepsi, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti tersebut tidak ada korelasi dengan pokok perkara, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampingkan,

Menimbang, bahwa bukti P. 2 dan P. 3 merupakan akta dibawah tangan telah memenuhi maksud pasal 2 ayat (3) UU Nomor 13 Tahun 1985, dan telah dicocokkan dengan aslinya, dan bukti tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi yang bernama Etna Agustini binti H. Muhammad Said, oleh karena itu Majelis Hakim menilai berdasarkan bukti tersebut diatas telah terbukti bahwa Penggugat konvensi merupakan nasabah/Debitur Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syariah Banjarmasin.

Menimbang, bahwa bukti P. 4, merupakan akta autentik, bukti tersebut telah memenuhi maksud pasal 2 ayat (3) UU Nomor 13 Tahun 1985, bukti tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya, namun bukti tersebut sama dengan bukti T. I. 3 yang diajukan oleh Tergugat I konvensi yang dapat dicocokkan

dengan aslinya, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti tersebut telah memenuhi maksud pasal 285 RBg.

Menimbang, bahwa bukti T.I. 1, T.I. 2 dan T.I. 7 merupakan akta dibawah tangan, bukti tersebut telah memenuhi maksud pasal 2 ayat (3) UU Nomor 13 Tahun 1985, bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya. Oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti tersebut dapat dijadikan bukti dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas terbukti bahwa pada tanggal 16 Juni 2016 Penggugat konvensi telah melakukan akad perjanjian Al Musyarakah dengan Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin yang diwakili oleh A. Fatria Putra sebagai pimpinan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ).

Menimbang, bahwa bukti P. 5 merupakan akta autentik, bukti tersebut telah memenuhi maksud pasal 2 ayat (3) UU Nomor 13 Tahun 1985, namun tidak dicocokkan dengan aslinya, namun sama dengan bukti T.I. 29 dan T.II. 1 yang diajukan oleh Tergugat I konvensi dan Tergugat II konvensi yang dapat dicocokkan aslinya, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti-bukti tersebut telah memenuhi maksud pasal 285 RBg, dan berdasarkan bukti-bukti tersebut, maka terbukti objek Hak Tanggungan berupa 1 ( satu ) bidang tanah berikut bangunan seluas 991 M2 dengan dua Sertifikat yaitu sertifikat No. 6746 dan sertifikat No. 3637 telah dilaksanakan pelelangan pada tanggal 13 Pebruari 2019 dan telah laku terjual seharga Rp. 1. 300. 000. 000,-, ( Satu milyar tiga ratus juta rupiah ) dengan pembeli lelang Ratih Elisa Nandarini ( Tergugat III konvensi ).

Menimbang, bahwa bukti P. 6 telah memenuhi maksud pasal 2 ayat (3) UU Nomor 13 Tahun 1985, dan telah dicocokkan dengan aslinya, namun karena sifat bukti tersebut hanya sebagai pemberitahuan adanya Constatering dalam perkara No. 8/Pen. Pdt / Constatering /2019/PN. Bjb, Jo No 8/Pdt.Eks/2019/PN.Bjb, dan Majelis Hakim menilai bukti tersebut merupakan bukti permulaan dan untuk menjadi bukti yang sah dan mengikat ( sampai batas minimal pembuktian ) perlu ditambah dengan bukti lain, namun Penggugat konvensi tidak dapat meneguhkan dengan bukti lainnya, maka Majelis Hakim

berpendapat bahwa bukti tersebut tidak memenuhi batas minimal pembuktian, maka harus dikesampingkan.

Menimbang, bahwa bukti P. 7 dan P. 8, merupakan akta autentik telah memenuhi maksud pasal 2 ayat (3) UU Nomor 13 Tahun 1985, bukti tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya, juga sama dengan bukti T. I. 4, T. I. 5, TT. I. 1 dan TT. I. 2 yang diajukan oleh Tergugat I konvensi dan turut Tergugat I konvensi dan yang dapat dicocokkan dengan aslinya hanya TT. I. 1 dan TT. I. 2, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti-bukti tersebut telah memenuhi maksud pasal 285 RBg.

Menimbang, bahwa bukti T.I. 6 dan T.II. 11 merupakan akta autentik telah memenuhi maksud pasal 2 ayat (3) UU Nomor 13 Tahun 1985, bukti tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya, karena aslinya berada di Badan Pertanahan Nasional Banjarbaru dan diakui oleh turut Tergugat I konvensi dan dibenarkan pula oleh Penggugat konvensi, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti-bukti tersebut telah memenuhi maksud pasal 285 RBg.

Menimbang, bahwa bukti T.I. 14 merupakan akta dibawah tangan, telah memenuhi maksud pasal 2 ayat (3) UU Nomor 13 Tahun 1985, bukti tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya, namun tanda tangan bukti tersebut diakui oleh Penggugat konvensi, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti-bukti tersebut telah memenuhi maksud pasal 286 RBg.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka terbukti 1 ( satu ) bidang tanah berikut bangunan seluas 991 M2 dengan dua Sertifikat yaitu sertifikat No. 6746 dan sertifikat No. 3637 sebagai objek Hak Tanggungan dan juga terbukti terhadap objek Hak Tanggungan tersebut, Penggugat konvensi telah memberi kuasa kepada Tergugat I konvensi untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut dengan harga yang ditetapkan oleh Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) dalam rangka pelunasan pembiayaan.

Menimbang, bahwa bukti T.I. 8, T.I. 9 dan T. I. 10 merupakan bukti akta dibawah tangan, telah memenuhi maksud pasal 2 ayat (3) UU Nomor 13 Tahun 1985, dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali T. I. 8 tidak dicocokkan dengan aslinya, namun bukti tersebut tidak dibantah oleh Penggugat konvensi

dan juga sama dengan T.II. 5, T.II. 6 dan T.II. 7 yang diajukan oleh Tergugat II konvensi, juga tidak dicocokkan dengan aslinya dan bukti T.I. 8 telah bersesuaian dengan keterangan saksi yang bernama Etna Agustini binti H. Muhammad Said bahwa saksi pernah melihat Surat Peringatan pertama dan kedua ( SP I dan SP II ) dari Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti-bukti tersebut telah memenuhi maksud pasal 286 RBg. Dan berdasarkan bukti-bukti tersebut terbukti bahwa sebelum melaksanakan pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan, Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) telah memberi peringatan kepada Penggugat konvensi bahwa Penggugat konvensi tidak memenuhi kewajiban pembayaran bagi hasil atas fasilitas modal kerja ( Musyarakah ).

Menimbang, bahwa bukti T.I. 11, T.I. 12, T.I. 13, dan T. I. 15 merupakan akta dibawah tangan telah memenuhi maksud pasal 2 ayat (3) UU Nomor 13 Tahun 1985, dan telah dicocokkan dengan aslinya, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti-bukti tersebut telah memenuhi maksud pasal 286 RBg. Dan berdasarkan bukti-bukti tersebut terbukti antara Penggugat konvensi dan Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) telah bermusyawarah agar Penggugat konvensi memenuhi kewajiban pembayaran bagi hasil atas fasilitas modal kerja ( Musyarakah ).

Menimbang, bahwa bukti T.I. 16, T.I. 17, T. I. 19, dan T.II. 3 merupakan akta dibawah tangan telah memenuhi maksud pasal 2 ayat (3) UU Nomor 13 Tahun 1985, dan telah dicocokkan dengan aslinya, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti-bukti tersebut telah memenuhi maksud pasal 286 RBg. Dan berdasarkan bukti-bukti tersebut terbukti Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) dalam penetapan nilai limit objek Hak Tanggungan tidak dilaksanakan sepihak dan berdasarkan pertimbangan harga pasar dan juga pertimbangan pejabat penilai independen.

Menimbang, bahwa bukti T.I. 18, T.I. 21 dan T.II. 10, merupakan akta dibawah tangan telah memenuhi maksud pasal 2 ayat (3) UU Nomor 13 Tahun

1985, dan telah dicocokkan dengan aslinya, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti-bukti tersebut telah memenuhi maksud pasal 286 RBg. Dan berdasarkan bukti-bukti tersebut terbukti bahwa objek Hak Tanggungan telah dibuatkan SKPT sebagai persyaratan lelang sesuai dengan ketentuan pasal 25 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016.

Menimbang, bahwa bukti T.I. 20, T.I. 22, T.I. 23 dan T. II. 4, T. II. 8, T.II. 9 merupakan akta dibawah tangan telah memenuhi maksud pasal 2 ayat (3) UU Nomor 13 Tahun 1985, dan telah dicocokkan dengan aslinya, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti-bukti tersebut telah memenuhi maksud pasal 286 RBg. Dan berdasarkan bukti-bukti tersebut terbukti pelaksanaan lelang telah diumumkan ke publik sebanyak 2 ( dua ) kali dan telah sesuai dengan ketentuan pasal 51 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016.

Menimbang, bahwa bukti T.I. 24, dan T.I. 25 merupakan akta dibawah tangan telah memenuhi maksud pasal 2 ayat (3) UU Nomor 13 Tahun 1985, dan telah dicocokkan dengan aslinya, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti-bukti tersebut telah memenuhi maksud pasal 286 RBg. Dan berdasarkan bukti-bukti tersebut terbukti pelaksanaan lelang telah diberitahukan kepada Penggugat konvensi dan pemilik sertifikat tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan.

Menimbang, bahwa bukti T.I. 26, T.I. 27, T.I. 28, T. I. 29 dan T.II. 1, T.III. 1, T.III. 2, T. III. 3, T. III. 4 dan T. III. 5 telah memenuhi maksud pasal 2 ayat (3) UU Nomor 13 Tahun 1985, dan telah dicocokkan dengan aslinya, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti-bukti tersebut telah memenuhi maksud pasal 286 RBg. Dan berdasarkan bukti-bukti tersebut terbukti bahwa lelang telah dilaksanakan dan telah ditetapkan pembeli lelang dan telah diberitahukan kepada Penggugat konvensi.

Menimbang, bahwa bukti T.III. 1, T.III. 2, T.III. 3, T. III. 6, T.III. 7 dan T.III. 8 telah memenuhi maksud pasal 2 ayat (3) UU Nomor 13 Tahun 1985, dan telah dicocokkan dengan aslinya, oleh karena itu Majelis Hakim menilai berdasarkan bukti tersebut, maka terbukti Tergugat III konvensi sebagai peserta

lelang dan pemenang lelang dan juga telah melaksanakan kewajibannya sebagai pemenang lelang,

Menimbang bahwa saksi yang bernama Etna Agustini Binti H. Muhammad Said dan M. Sandy Nasoha Bin Syahrizal Syarkawi, kedua saksi tersebut telah memberikan keterangan didepan sidang dibawah sumpahnya, keterangannya didasarkan kepada penglihatan dan pengetahuannya sendiri dan isi keterangannya pada pokoknya adalah seperti tersebut dalam duduk perkara. Dan keterangan dua saksi tersebut telah bersesuaian antara yang satu dengan yang lainnya, sehingga saksi-saksi dan keterangannya tersebut dapat diterima sebagai bukti mengingat pasal 307, 308, 309 RBg.

Menimbang, bahwa saksi ahli yang bernama Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag., S.H., M.Hum. bin Drs. H. Fahrudin Hamid, S.H telah menyampaikan pendapatnya menurut keahliannya atas perkara a quo dan pendapatnya sebagaimana dalam duduk perkara, sehingga pendapat dari saksi ahli tersebut hanya sebagai kelengkapan pertimbangan bagi Majelis Hakim, hal tersebut sesuai dengan maksud pasal 181 ayat 5 RB.g

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat konvensi, para Tergugat konvensi dan para turut Tergugat konvensi, telah ditemukan fakta-fakta di persidangan sebagai berikut;

1. Bahwa pada tanggal 16 Juni 2016 antara Penggugat konvensi dan Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi) telah mengadakan perjanjian pembiayaan akad Al-Musarakah dengan jangka waktu selama 12 bulan terhitung mulai tanggal 18 Juni 2016 sampai dengan tanggal 18 Juni 2017.
2. Bahwa dalam perjanjian tersebut telah di sepakati antara Penggugat konvensi dan Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) Penggugat konvensi telah menjaminkan barang berupa satu bidang Tanah dan Bangunan dengan tanda bukti dua Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 6746 dan 3637, atas nama Hj. Lily Haida Zainal, yang terletak di Jalan Nilam Raya No. 01, Komp Amaco, RT/RW : 021/009, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru

Utara, Kota Banjarbaru. Dan jaminan tersebut telah dibuatkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 578/2017 tanggal 04 April 2017.

3. Bahwa antara Penggugat konvensi dan Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) telah terjadi kesepakatan yang tertulis dalam perjanjian akad Al-Musyarakah pasal 10 angka 2 dan juga tertulis dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
4. Bahwa untuk bulan Oktober 2016 Penggugat konvensi sudah tidak merealisasikan bagian Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) sebagaimana dalam perjanjian akad Al-Musyarakah sebesar Rp. 11.041.408,00 ( Sebelas juta empat puluh satu ribu empat ratus delapan rupiah ), sehingga pada tanggal 07 Nopember 2016 pihak Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) mengeluarkan Surat Peringatan pertama ( SP I ) kepada Penggugat konvensi, namun sampai batas waktu yang telah ditentukan Penggugat konvensi juga tidak memenuhinya dan pada tanggal 23 Nopember 2016 terbitlah Surat Peringatan kedua ( SP 2 ) dan selanjutnya pada tanggal 13 Pebruari 2017 terbitlah Surat Peringatan ke tiga ( SP 3 ).
5. Bahwa sejak tanggal 20 Desember 2017 antara Penggugat konvensi dan Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) telah diadakan musyawarah untuk menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah, dan dari pihak Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) telah memberi fasilitas waktu dalam penyelesaian kewajiban pembayaran bagi hasil tersebut, bahkan pada tanggal 09 Oktober 2017, Penggugat konvensi telah membuat pernyataan dan komitmen untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah.

6. Bahwa pada tanggal 31 Oktober 2018 Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) telah mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Banjarmasin dengan melampirkan syarat-syarat adminitrasi dan laporan penilaian terhadap asset Tanah dan Bangunan rumah tinggal, toko dan rumah kos sebagai obyek Hak Tanggungan dari penilai independen Pung S. Zulkarnain dan rekan.
7. Bahwa dalam penetapan nilai limit objek Hak Tanggungan, Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) telah membentuk tim penilai dan tim penilai tersebut telah mempertimbangkan nilai harga pasar Rp. 1.561.500.000,- ( satu milyar lima ratus enam puluh satu juta liratus ribu rupiah dan nilai jaminan penawaran Rp. 260.000.000,- ( Dua ratus enam puluh juta rupiah ) sedang nilai limit Rp. 1.300.000.000,- ( Satu milyar tiga ratus juta rupiah ) dan juga berdasarkan pertimbangan pejabat penilai indepneden Pung S. Zulkarnain dan rekan.
8. Bahwa pada tanggal 16 Januari 2019 pihak Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) telah memberitahukan kepada Penggugat konvensi dan Hajjah Lily Haida Zainal tentang akan dilaksanakan pelelangan pada tanggal 13 Pebruari 2019 terhadap objek Hak Tanggungan berupa 1 ( satu ) bidang tanah beserta hak-hak yang berada diatasnya sesuai dengan SHM no 6747 dan 3637 atas nama Hajjah Lily Haida Zainal.
9. Bahwa pada tanggal 03 Januari 2019 atas permohonan Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ), Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Banjarmasin ( Tergugat II konvensi ) mengeluarkan Surat Penetapan jadwal Lelang bahwa lelang akan dilaksanakan pada tanggal 13 Pebruari 2019, kemudian pelaksanaan lelang tersebut telah diumumkan dua kali yaitu tanggal 15 Januari 2019 dan 30 Januari 2019.



10. Bahwa pada tanggal 06 Pebruari 2019 Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ( SKPT ) No. 15/2019.
11. Bahwa pada tanggal 13 Pebruari 2019 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Banjarmasin ( Tergugat II konvensi ) telah membuat risalah lelang yang pada pokoknya lelang telah berhasil laku terjual dengan pembeli Ratih Elisa Nandarini ( Tergugat III konvensi ) dengan harga jual Rp. 1. 300.000.000,- ( Satu milyar tiga ratus juta rupiah ).
12. Bahwa pada tanggal 14 Pebruari 2019 Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) sebagai penjual telah memberitahukan hasil lelang kepada Penggugat konvensi.
13. Bahwa pada tanggal 25 Pebruari 2019 Tergugat III konvensi sebagai pemenang lelang telah melakukan pelunasan pembayaran lelang eksekusi sebesar Rp. 1. 326.000.000,- ( Satu milyar tiga ratus dua puluh enam juta rupiah ) sebagai pembayaran pokok lelang dan bea lelang pembeli.

Menimbang, bahwa terhadap fakta-fakta tersebut diatas, maka Majelis Hakim mempertimbangkan penerapan hukumnya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa petitum angka 2, Menyatakan Tergugat I konvensi dan Tergugat III konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa untuk mempertegas maksud dalil Penggugat konvensi tersebut bahwa Tergugat I konvensi dan Tergugat III konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan dalil Penggugat konvensi yang dijadikan dasar bahwa Tergugat I konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu Tergugat I konvensi telah melakukan pelelangan terhadap objek hak Tanggungan pada tanggal 13 Pebruari 2019 melalui Tergugat II konvensi tidak memenuhi rasa keadilan dengan alasan sebagai berikut;

1. Karena nilai limit objek lelang ditetapkan sepihak oleh Tergugat I konvensi, sehingga Tergugat I konvensi telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016.

2. Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I konvensi dengan menggunakan upaya paksa dalam rangka penyelesaian kredit Penggugat konvensi, sehingga pelaksanaan lelang tersebut bertentangan dengan pasal 1 ayat 26 Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.
3. Pelaksanaan lelang tersebut dilakukan dengan cara sepihak tanpa adanya pemberitahuan atau kesepakatan dengan pihak Penggugat konvensi sebagai pemberi hak, hal tersebut bertentangan dengan pasal 20 ayat 2 dan 3 Undang-Undang No. 4 tahun 1996.

Sehingga perlu mempertimbangkan dalil Penggugat konvensi yang dijadikan dasar bahwa Tergugat I konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat konvensi telah mendalilkan bahwa Tergugat I konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena Nilai limit objek lelang ditetapkan sepihak oleh Tergugat I konvensi sebagai penjual dan atas dalil tersebut pada dasarnya Tergugat I konvensi tidak membantah bahwa penetapan nilai limit objek lelang dilakukan tanpa persetujuan Penggugat konvensi sebagai pemberi hak, namun penetapan nilai limit tersebut dengan membuat tim dan atas pertimbangan dari penilai independen, maka yang menjadi pokok permasalahan apakah penentuan nilai limit objek lelang harus persetujuan Penggugat konvensi sebagai pemberi hak atau tidak ?, oleh karena itu perlu dipertimbangkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) dalam membuat penetapan nilai limit objek lelang berdasarkan penilaian team dari interen Bank itu sendiri dan juga berdasarkan pertimbangan penilai independen Pung's Zulkarnain dan Rekan, hal ini sesuai dengan maksud pasal 43 angka 2 dan pasal 44 angka 1 huruf a Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016, sehingga Majelis Hakim menilai dalil Penggugat konvensi bahwa Penetapan nilai limit objek lelang harus atas persetujuan Penggugat konvensi sebagai pemberi hak tidak berdasarkan hukum, karena Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab

penjual, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Penggugat konvensi yang menyatakan bahwa Tergugat I konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan Penetapan nilai limit objek lelang tanpa persetujuan Penggugat konvensi tidak terbukti, karena dalil Penggugat konvensi tentang hal tersebut tidak berdasarkan hukum.

Menimbang, bahwa dalil Penggugat konvensi yang menyatakan bahwa Tergugat I konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena pelelangan yang dilakukan pada tanggal 13 Pebruari 2019 dilakukan dengan upaya paksa dan dalil tersebut telah dibantah oleh para Tergugat konvensi dan para turut Tergugat konvensi, oleh karena itu perlu dipertimbangkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa pihak Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) telah memberi fasilitas waktu kepada Penggugat konvensi dalam penyelesaian kewajiban pembayaran bagi hasil atas fasilitas modal kerja ( Musyarakah ) lebih dari satu tahun, sedangkan tentang restrukturisasi kredit merupakan sepenuhnya kewenangan pihak Bank ( Tergugat I konvensi ) , hal tersebut sebagaimana pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012, sehingga Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) tidak merestrukturisasi bagi Penggugat konvensi tidak menjadikan Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) melanggar Peraturan Bank Indonesia, sehingga dalil Penggugat konvensi yang menyatakan bahwa Tergugat I konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan tidak menrestruturisasi Penggugat konvensi tidak terbukti dan dalil Penggugat konvensi tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa dalil Penggugat konvensi yang menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I konvensi melalui Tergugat II konvensi pada tanggal 13 Pebruari 2019 dilakukan secara sepihak, karena Tergugat I konvensi tidak memberi tahu Penggugat konvensi sebagai pemberi hak dan dalil tersebut telah dibantah oleh para Tergugat konvensi dan para turut Tergugat konvensi, sehingga perlu di pertimbangkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa pada tanggal 16 Januari 2019 pihak Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) telah memberitahukan kepada Penggugat konvensi dan Hajjah Lily Haida Zainal tentang akan dilaksanakan pelelangan pada tanggal 13 Pebruari 2019 terhadap objek Hak Tanggungan berupa 1 ( satu ) bidang tanah beserta hak-hak yang berada di atasnya sesuai dengan SHM no 6747 dan 3637 atas nama Hajjah Lily Haida Zainal, demikian juga pada tanggal 14 Pebruari 2019 ( setelah pelaksanaan lelang ), Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) telah memberitahukan kepada Penggugat konvensi tentang hasil lelang.

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang tanggal 13 Pebruari 2019, Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan Cabang Syari'ah Banjarmasin ( Tergugat I konvensi ) sebagai penjual telah mengumumkan sebanyak dua kali, hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 53 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat tidak terbukti dalil Penggugat konvensi bahwa pelaksanaan lelang tanggal 13 Pebruari 2019 dilakukan oleh Tergugat I konvensi melalui Tergugat II konvensi dilakukan secara sepihak.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I konvensi tidak terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I konvensi melalui Tergugat II konvensi yang dilaksanakan pada tanggal 13 Pebruari 2019, oleh karena itu dalil-dalil Penggugat konvensi tentang hal tersebut tidak terbukti dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa Penggugat konvensi telah mendalilkan bahwa Tergugat III konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat III konvensi telah mengajukan permohonan pendaftaran pengalihan hak terhadap objek Hak Tanggungan berupa 1 ( satu ) bidang tanah beserta hak-hak yang berada di atasnya sesuai dengan SHM no 6747 dan 3637 atas nama Hajjah Lily Haida Zainal dan atas dalil tersebut telah dibantah oleh para

Tergugat konvensi dan para turut Tergugat konvensi, oleh karena itu perlu dipertimbangkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa pada tanggal 13 Pebruari 2019 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Banjarmasin ( Tergugat II konvensi ) telah membuat risalah lelang yang pada pokoknya lelang telah berhasil terjual dengan pembeli Ratih Elisa Nandarini ( Tergugat III konvensi ) dengan harga jual Rp. 1. 300.000.000,- ( Satu milyar tiga ratus juta rupiah ) dan Tergugat III konvensi sebagai pemenang lelang telah melaksanakan kewajibannya mengenai seluruh pembayaran dan yang berhubungan dengan pelunasan biaya lelang dan lain sebagainya. Dan berdasarkan pasal 531 jo. 533 KUHPperdata, maka Tergugat III konvensi dapat dikatakan beritikad baik, karena telah melakukan pembelian barang sebagaimana mestinya yaitu melalui pelengan sesuai ketentuan perundang undangan, sehingga perbuatan Tergugat III konvensi melakukan permohonan pendaftaran peralihan hak terhadap hasil lelang tidak menjadikan Tergugat III konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa dalil gugatan Penggugat konvensi tentang hal tersebut tidak terbukti dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa petitum angka 3 yaitu Menyatakan lelang tanggal 13 Pebruari 2019 yang dilakukan oleh Tergugat I konvensi di kantor Tergugat II konvensi tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah/batal demi hukum. Adapun alasannya karena eksekusi hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I konvensi berupa pelelangan objek hak Tanggungan yang dilaksanakan pada tanggal 13 Pebruari 2019 melalui Tergugat II konvensi bertentangan dengan pasal 224 HIR jo pasal 26 jo pasal 14 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 jo penjelasan umum angka 9 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 karena pelaksanaan eksekusi hak Tanggungan atas perintah Ketua Pengadilan Agama Banjarmasin dan dalil tersebut telah dibantah oleh para Tergugat konvensi dan para turut Tergugat konvensi, oleh karena itu perlu dipertimbangkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 20 angka 1 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 dijelaskan bahwa bentuk eksekusi hak Tanggungan ada dua yaitu:

1. Eksekusi hak Tanggungan yang diatur dalam pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996.
2. Eksekusi hak Tanggungan yang diatur dalam pasal 14 ayat 2 Undang-Undang No. 4 tahun 1996.

Sehingga yang jadi permasalahan apakah dalam pelaksanaan eksekusi hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I konvensi melalui Tergugat II konvensi yang dilaksanakan pada tanggal 13 Pebruari 2019 berdasarkan pasal 6 atau pasal 14 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 ?.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa pelaksanaan eksekusi hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat I konvensi melalui Tergugat II konvensi didasarkan atas pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996, dan apabila pelaksanaan eksekusi hak Tanggungan yang didasarkan pada pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996, apakah harus ada perintah dari Ketua Pengadilan Agama Banjarmasin ?, oleh karena itu perlu dipertimbangkan.

Menimbang, bahwa pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyatakan "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Dan penjelasan pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 yang berbunyi : Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan

selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.

Menimbang, bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana pasal tersebut diatas, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara telah mengeluarkan Surat Edaran Tentang Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan No. SE-23/PN/2000 tanggal 23 Nopember 2000 yang berbunyi:

1. Berdasarkan pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan ( UUHT ), maka lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan sebagai berikut:
  - a. Pemegang Hak Tanggungan pertama menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
  - b. Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan menjual melalui pelelangan umum sesuai pasal 14 ayat 2 UUHT.
2. Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf a berdasarkan pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditur pemegang hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji ( wanprestasi ). Penjualan objek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.

Menimbang, bahwa demikian juga dalam pasal 6 huruf b dan e Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang juga disebutkan adanya perbedaan antara lelang eksekusi Pengadilan dengan lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ( UUHT ), berdasarkan pasal ini dapat dipahami bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan telah diatur tersendiri dan dibedakan dengan lelang eksekusi Pengadilan dan yang dimaksud dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam pasal ini adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai pasal 6

Undang-Undang No 4 tahun 1996 yang tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa antara Penggugat konvensi dan Tergugat I konvensi telah membuat perjanjian yang tertuang dalam akad Al-Musyarakah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal tersebut diatas, maka dapat dipahami bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah diatur tersendiri dan dibedakan dengan Lelang eksekusi Pengadilan dan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak memerlukan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Agama Banjarmasin. Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 3 gugatan Penggugat konvensi tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka pokok gugatan Penggugat konvensi yang tertuang dalam petitum angka 2 dan 3 di tolak dan akan dicantumkan dalam amar putusan ini

Menimbang, bahwa terkait petitum angka 4, 5 dan 6 gugatan Penggugat konvensi, oleh karena pokok gugatan Penggugat konvensi telah ditolak, maka gugatan assesoir Penggugat konvensi yang tertuang dalam petitum angka 4, 5 dan 6 secara mutatis mutandis ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampingkan.

#### DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat rekonvensi adalah sebagaimana telah diuraikan diatas.

Menimbang, bahwa apa yang dipertimbangkan dalam konvensi juga termasuk dalam pertimbangan rekonvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat rekonvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi dan diajukan bersama dengan jawaban Penggugat rekonvensi, oleh



karena diajukan sesuai dengan maksud pasal 158 ayat 1 RBg, maka gugatan Penggugat rekonvensi dapat dipertimbangkan.

Menimbang, bahwa pada petitum angka 2, gugatan Penggugat rekonvensi berbunyi Menyatakan Tergugat rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Dan alasan tuntutan tersebut adalah sesuai ketentuan hukum yang berlaku Tergugat rekonvensi wajib menyerahkan fisik tanah dan bangunan seluas 991 M2 dan bangunan di atasnya dengan SHM nomor 6746 dan SHM nomor 3637 atas nama Hajjah Lily Haida Zainal yang terletak di jalan Nilam Raya No. 01 Amaco RT. 021 RW. 009 Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru, sehingga dengan tidak menyerahkan fisik tanah dan bangunan tersebut, maka Penggugat rekonvensi mengalami kerugian secara materiil maupun immaterial. Dan atas dalil tersebut telah dibantah oleh Tergugat rekonvensi, oleh karena itu perlu dipertimbangkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 218 ayat 2 RBg, maka dalam hal terezekusi enggan untuk meninggalkan barang yang telah dijual lelang, maka seharusnya Penggugat rekonvensi mengajukan eksekusi riil agar Ketua Pengadilan memerintahkan jurusita agar barang tersebut dikosongkan oleh Tergugat rekonvensi bukan mengajukan gugatan perdata

Menimbang, bahwa namun demikian, Penggugat rekonvensi telah mengajukan gugatan perdata yaitu gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas enggannya Tergugat rekonvensi meninggalkan barang yang telah terjual dan dalam petitumnya Penggugat rekonvensi menuntut bahwa Tergugat rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena itu perlu dipertimbangkan

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat rekonvensi, ternyata dalam posita gugatan rekonvensi, Penggugat rekonvensi tidak menjelaskan secara rinci perbuatan Tergugat rekonvensi yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum, Penggugat rekonvensi hanya menjelaskan dalam petitumnya bahwa Tergugat rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut, maka dari uraian pasal tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa Perbuatan Melawan Hukum harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut;

1. Perbuatan Melawan Hukum.
2. Ada Kesalahan.
3. Ada kerugian.
4. Sebab-sebabnya atau alasan

Dan seluruh unsur-unsur tersebut harus dijelaskan dalam posita gugatan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa antara posita dan petitum gugatan Penggugat rekonsvansi tidak saling mendukung, sehingga gugatan Penggugat rekonsvansi tidak jelas atau kabur (obscuur libel), oleh karena itu gugatan Penggugat rekonsvansi tidak dapat diterima( niet ontvankelijke verklaard ).

Menimbang, bahwa petitum angka 3, 4, 5 dan 6 merupakan gugatan assesoir dan petitum tersebut berkaitan dengan petitum angka 2 yang merupakan gugatan pokok, sedangkan gugatan pokok Penggugat rekonsvansi tidak dapat diterima, maka secara mutatis mutandis petitum angka 3, 4, 5 dan 6 tidak dapat diterima dan tidak perlu dipertimbangkan lagi.

#### DALAM KONVANSI DAN REKONVANSI

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonsvansi telah ditolak, maka demi hukum biaya perkara harus dibebankan kepada Penggugat.konvensi/Tergugat rekonsvansi Hal tersebut sesuai dengan maksud pasal 192 ayat 1 RBg.

#### MENGADILI

##### DALAM KONVANSI

###### A. Dalam Eksepsi

1. Menolak eksepsi Tergugat II konvensi, Tergugat III konvensi, turut Tergugat I konvensi dan turut Tergugat II konvensi.

###### B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat konvensi seluruhnya.

DALAM REKONVENSI.

1. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard )

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

1. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2. 736.000,- ( Dua juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah )

Demikian putusan ini diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Agama Banjarmasin pada hari Selasa tanggal 05 Mei 2020 Masehi, bertepatan dengan tanggal 12 Romadlon 1441 Hijriyah, oleh kami Drs. Akhmad Abdul Hadi. SH MH, sebagai Ketua Majelis, dengan Drs. H. Fathurrohman Ghozalie, L.C MH dan Drs. H. Helman, MH, masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim anggota dan dibantu oleh Dra. Hj. Dakwati sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi, Kuasa Hukum Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi, Kuasa Hukum Tergugat I konvensi, Kuasa Hukum turut Tergugat I Konvensi dan diluar hadirnya Kuasa Hukum Tergugat II konvensi, Kuasa Hukum Tergugat III konvensi/Penggugat rekonvensi, dan Kuasa Hukum turut Tergugat II konvensi.

Ketua Majelis,

Drs. Akhmad Abdul Hadi. S.H., M.H.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Drs. H. Fathurrohman Ghozalie, L.c., M.H.

Drs. H. Helman, M.H.

Panitera Pengganti

Dra. Hj. Dakwati

Perincian biaya :

- Pendaftaran	: Rp	30.000,00	
- ATK Perkara	: Rp	50.000,00	
- Panggilan	: Rp	2.624.000,00	
- Redaksi	: Rp	10.000,00	
- Meterai	: Rp	<u>6.000,00</u>	
J u m l a h	: Rp	2.736.000,00	( Dua juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah