

**ANALISIS HUKUM PUTUSAN PENGADILAN AGAMA DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA JAMINAN PADA PEMBIAYAAN
MUSYĀRAKAH DALAM TINJAUAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996**

(Analisis Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr)

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH)
Dalam Bidang Hukum Ekonomi Syariah



Oleh:

Syahmi Kurniatul Ilma

NIM: 21111084

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (HES)
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM
INSTITUT ILMU AL-QUR'AN (IIQ) JAKARTA
1447 H/2025 M**

**ANALISIS HUKUM PUTUSAN PENGADILAN AGAMA DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA JAMINAN PADA PEMBIAYAAN
MUSYĀRAKAH DALAM TINJAUAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996**

(Analisis Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr)

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH)
Dalam Bidang Hukum Ekonomi Syariah



Oleh:
Syahmi Kurniatul Ilma
NIM: 21111084

Pembimbing:
Mulfi Aulia, MA.

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (HES)
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM
INSTITUT ILMU AL-QUR'AN (IIQ) JAKARTA
1447 H/2025**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “*ANALISIS HUKUM PUTUSAN PENGADILAN AGAMA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA JAMINAN PADA PEMBIAYAAN MUSYĀRAKAH DALAM TINJAUAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 (Analisis Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr)*” oleh Syahmi Kurniatul Ilma, Nomor Induk Mahasiswa: 21111084 telah diperiksa dan disetujui untuk diujikan ke sidang munaqasyah.

Tangerang Selatan, 04 Agustus 2025




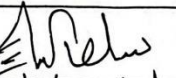

Pembimbing



Mulfi Aulia, M.A

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “ANALISIS HUKUM PUTUSAN PENGADILAN AGAMA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA JAMINAN PADA PEMBIAYAAN MUSYĀRAKAH DALAM TINJAUAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 (Analisis Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr)” oleh Syahmi Kurniatul Ilma, NIM: 21111084 telah di ujikan pada sidang munaqasyah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Institut Ilmu Al Qur’an (IIQ) Jakarta pada tanggal 13 Agustus 2025. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah

No	Nama	Jabatan	Tanda Tangan
1.	Dr. Syarif Hidayatullah, M.A	Ketua Sidang	
2.	Rahmatul Fadhil, M.Ag	Sekretaris sidang	
3.	Assoc. Prof. Dr Nadjematul Faizah, S.H., M.Hum.	Penguji 1	
4.	Sultan Antus Nasrudin, M.A	Penguji 2	
5.	Mulfi Aulia, M.A	Pembimbing	

Tangerang Selatan, 13 Agustus 2025

Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam



Dr. Syarif Hidayatullah, M.A

PERNYATAAN PENULIS

PERNYATAAN PENULIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Syahmi Kurniatul Ilma

NIM : 21111084

Tempat/Tgl Lahir : Sumbawa, 15 Mei 2000

menyatakan bahwa skripsi dengan judul “**ANALISIS HUKUM PUTUSAN PENGADILAN AGAMA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA JAMINAN PADA PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DALAM TINJAUAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 (Analisis Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr)**” adalah benar-benar asli karya saya kecuali kutipan-kutipan yang sudah disebutkan. Kesalahan dan kekurangan di dalam karya ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Tangerang Selatan, 04 Agustus 2025



Syahmi Kurniatul Ilma

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Syahmi Kurniatul Ilma

Nim : 21111084

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Ilmu Al_Qur'an (IIQ) Jakarta Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **ANALISIS HUKUM PUTUSAN PENGADILAN AGAMA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA JAMINAN PADA PEMBIAYAAN MUSYĀRAKAH DALAM TINJAUAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 (Analisis Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan Tesis/ Disertasi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Tangerang Selatan, 13 Agustus 2025

Yang menyatakan:

Syahmi Kurniatul Ilma

MOTTO

“Jangan pernah remehkan prosesmu, seberapa pun lama dan lambatanya. Karena kegagalan bukan akhir, dia hanya bagian dari perjalanan. Sekali nyebur harus basah, sekali berjuang harus tuntas. Jika kamu menyerah untuk apa kamu memulai”

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat, rahmat, dan kuasa-Nya sehingga penulis sampai pada akhir penyelesaian skripsi dengan judul “*ANALISIS HUKUM PUTUSAN PENGADILAN AGAMA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA JAMINAN PADA PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DALAM TINJAUAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 (Analisis Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr)*”, sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) di Institut Ilmu Al-Qur’an Jakarta. Selawat dan salam penuh cinta semoga selalu teriring kepada Baginda Nabi Muhammad SAW. sebagai suri tauladan yang dicita-citakan umat manusia untuk mendapatkan syafaatnya kelak di hari akhir. Selesaiannya penulisan skripsi ini juga tidak terlepas dari dukungan, bantuan, arahan, bimbingan, baik moral maupun materil, dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis menyampaikan terimakasih dari ketulusan hati yang paling dalam kepada:

1. Rektor Institut Ilmu Al-Qur’an (IIQ) Jakarta, Assoc. Prof. Dr. Nadjematul Faizah, S.H., M.Hum., yang telah mengembangkan IIQ Jakarta dengan fasilitas yang baik selama proses belajar mengajar.
2. Wakil Rektor I Institut Ilmu Al-Qur’an (IIQ) Jakarta, Ibu Dr. Hj. Romlah Widayati, M.Ag.
3. Wakil Rektor II Institut Ilmu Al-Qur’an (IIQ) Jakarta, Bapak Dr. H. M. Dawud Arif Khan, S.E., M.Si., Ak., Cp A.
4. Wakil Rektor III Institut Ilmu Al-Qur’an (IIQ) Jakarta, Ibu Hj. Muthmainah, M.A.
5. Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Bapak Dr. Syarif Hidayatullah, S.S.I., MA., yang telah memberikan banyak ilmu selama di bangku kuliah serta memberikan arahan dengan baik selama proses penyelesaian tugas akhir ini.

6. Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Bapak Rahmatul Fadhil, MA., yang telah memberikan ilmu, motivasi, dan saran kepada seluruh mahasiswa prodi Hukum Ekonomi Syariah
7. Dosen Pembimbing, Bapak Mulfi Aulia, M.A., yang telah bersedia memberikan ilmu, meluangkan waktu, membimbing, mengoreksi, dan mengarahkan penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
8. Bapak Sultan Antus Nasrudin M.A yang bersedia memberikan ilmu, meluangkan waktu, dan kebersamai penulis dalam proses pembelajaran selama di bangku kuliah, mulai dari semester 1 hingga semester akhir, bahkan pada saat kami lomba Debat Bahasa Arab beliau sangat totalitas dalam memotivasi dan membimbing kami. Beliau percaya dengan kemampuan anak-anaknya.
9. Seluruh Dosen dalam lingkungan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IIQ Jakarta yang tidak dapat disebutkan satu per satu namun tidak mengurangi rasa hormat, yang telah bersedia memberikan ilmunya baik teoritis maupun praktis kepada penulis selama di bangku kuliah
10. Seluruh Lembaga Tahfīz dan Qiraat Al-Qur'an (LTQQ) Jakarta dan juga Instruktur Tahfīz dari semester 1 hingga semester 8, terutama Ibu Dr Muzayyanah, M.A yang sudah kebersamai penulis selama 4 semester, dari semester 5 hingga semester 8. Beliau sangat sabar dalam membimbing penulis dan memotivasi penulis, dan para instruktur yang tidak dapat disebutkan satu per satu namun tidak mengurangi rasa hormat, yang telah membimbing penulis dalam menyelesaikan Tahfīz dan memotivasi penulis agar tetap *istiqamah* dengan Al-Qur'an
11. Pengadilan Agama Mataram, Pengadilan Agama Sungai Raya, khususnya Bapak Erpan selaku Ketua Pengadilan Agama Sungai Raya yang telah memberi izin penulis untuk melakukan penelitian, dan bersedia memberikan data dalam proses wawancara dengan penulis dari awal hingga akhir penulisan skripsi, serta

seluruh pengurus lainnya yang tidak dapat disebutkan satu per satu tanpa mengurangi rasa hormat, yang telah menyambut penelitian penulis dengan sangat baik.

12. Orang tua tercinta, Bapak Syahabuddin dan Ibu Sumiani, atas do'a, cinta kasih, motivasi, nasihat, serta pengorbanan beliau yang tiada hentinya diberikan agar penulis diberi kelancaran dan semangat dalam menyelesaikan segala urusan termasuk menyelesaikan studi. Serta keluarga besar tercinta yang tidak henti-hentinya mendukung dan mendoakan penulis selama skripsi.
13. Teman belajar dan berproses, Annisa Jannah, Annisa Faizah, Mayang Khairunnisa dan juga Suci Aurina, yang banyak bertukar pikiran dengan penulis dan bersedia menemani penulis dalam penyelesaian tugas akhir tahap demi tahap.
14. Teman-teman asrama Latifah atau Lele Sadol yang selalu siap merangkul penulis, Ipit, Ipeh, Eca, Hani, Hanna, Ai, Fina, Fany. Terimakasih sudah menemani proses perkuliahan dari semester 2 sampai semester akhir.
15. Teman-teman angkatan 2021 Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IIQ Jakarta, khususnya prodi Hukum Ekonomi Syariah, yang saling bekerja sama dan membantu dalam proses pembelajaran selama di bangku kuliah
16. Teman-teman DEMA-FSEI (Dewan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam) periode 2024-2025, yang telah memberikan banyak pengalaman serta menjadi teman bertumbuh dan berproses selama di bangku kuliah.
17. Saudara satu atap di masa-masa akhir perkuliahan, Dian dan Bila, tempat berbagi cerita suka duka penulis dalam menjalani hari-hari di tanah rantau
18. Kepada Pak Akbar tempat fotocopy kampus yang sudah bersedia direpotkan, mulai dari seminar proposal sampai dengan sidang skripsi sudah turut membantu.

19. Seluruh pihak yang mendoakan dan membantu penulis dalam proses perkuliahan termasuk dalam penyelesaian skripsi ini, yang tidak bisa disebutkan namanya satu persatu, namun tidak mengurangi rasa terimakasih atas segala dukungan, doa dan bantuan yang telah diberikan

Semoga Allah SWT membalas kebaikan serta senantiasa melindungi dan memudahkan urusan seluruh pihak atas segala amal baik yang telah diberikan kepada penulis dengan tulus. Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penelitian dan penulisan skripsi ini dikarenakan keterbatasan kemampuan yang dimiliki. Untuk itu penulis memohon maaf dan sangat menerima kritik serta saran yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan kontribusi dalam ilmu pengetahuan bagi semua pihak. Terimakasih.

Tangerang Selatan, 13 Agustus 2025 M

19 Safar 1447 H



Syahmi Kurniatul Ilma

PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi adalah penyalinan dengan penggantian huruf dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Dalam penulisan skripsi IIQ, transliterasi Arab-Latin mengacu kepada SKB Kementerian Agama RI, Menteri Pendidikan, dan Menteri Kebudayaan RI No. 158/1987 dan No. 0543b/U/1987 tertanggal 22 Januari 1988.

1. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak Dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	Š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	Ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye

ص	Ṣad	Ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	Ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	’	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Konsonan Rangkap karena *tasydīd*, ditulis rangkap:

مُتَعَدِّدَةٌ	Ditulis	<i>muta’addidah</i>
عِدَّةٌ	Ditulis	<i>‘iddah</i>

3. *Tā' Marbūthah* di akhir kata

- a. Bila dimatikan, ditulis *h*.

حِكْمَةٌ	Ditulis	<i>ḥikmah</i>
جِزْيَةٌ	Ditulis	<i>Jizyah</i>

Ketentuan ini tidak diperlukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia seperti zakat, shalat, dan sebagainya, kecuali dikehendaki lafal aslinya.

- b. Bila *Ta' Marbuthāh* diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*.

كَرَامَةُ الْأَوْلِيَاءِ	Ditulis	<i>Karāmah al-auliya'</i>
--------------------------	---------	---------------------------

- c. Bila *Ta' Marbuthāh* hidup atau dengan harakat, *fathah*, *kasrah*, dan *dhammah*, ditulis *t*.

زَكَاةُ الْفِطْرِ	Ditulis	<i>Zakāt al-fiṭr</i>
-------------------	---------	----------------------

4. Vokal Pendek

َ	<i>Fathah</i>	Ditulis	A
ِ	<i>Kasrah</i>	Ditulis	I
ُ	<i>Dammah</i>	Ditulis	U

5. Vokal Panjang

1	<i>Fathah + alif</i>	Ditulis	Ā
	جَاهِلِيَّةٌ	Ditulis	<i>Jāhiliyyah</i>
2	<i>Fathah + ya' mati</i>	Ditulis	Ā

	تَنسَى	Ditulis	<i>Tansā</i>
3	<i>Kasrah + ya' mati</i>	Ditulis	Ī
	كَرِيم	Ditulis	<i>Karīm</i>
4	<i>Dhammah + wawu mati</i>	Ditulis	Ū
	فُرُوض	Ditulis	<i>Furūḍ</i>

6. Vokal Rangkap

1	<i>Fathah + ya' Mati</i>	Ditulis	Ai
	بَيْنَكُمْ	Ditulis	<i>Bainakum</i>
2	<i>Fathah + wawu mati</i>	Ditulis	Au
	قَوْل	Ditulis	<i>Qaul</i>

7. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata, dipisahkan dengan apostrof

أَنْتُمْ	Ditulis	<i>a'antum</i>
أَعَدْتِ	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لَنْ شَكَرْتُمْ	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

8. Kata sanding *Alif + lām*

a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القرآن	Ditulis	<i>al-Qur'an</i>
القياس	Ditulis	<i>al-Qiyas</i>

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah*

السماء	Ditulis	<i>al-samā'</i>
الشمس	Ditulis	<i>al-syams</i>

9. Penulisan kata-kata dalam rangkaian ditulis menurut bunyi atau pengucapannya

ذوي الفرض	Ditulis	<i>zawi al-furūd</i>
اهل السنة	Ditulis	<i>ahl al-Sunnah</i>

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN PENULIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	vii
MOTTO	ix
KATA PENGANTAR	xi
PEDOMAN TRANSLITERASI	xv
DAFTAR ISI	xxi
DAFTAR LAMPIRAN	xxv
ABSTRAK	xxvii
ABSTRACT	xxix
المخلص	xxxii
BAB I: PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Permasalahan	6
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Tinjauan Pustaka	9
F. Metode Penelitian	13

G. Sistematika Penulisan	17
BAB II: LANDASAN TEORI	21
A. Teori Akad Musyārahah.....	21
1. Pengertian Musyārahah.....	21
2. Dasar Hukum Musyārahah.....	22
3. Rukun, Syarat, dan Hal-Hal Dilarang Dalam Akad Musyārahah	23
4. Prinsip Musyārahah.....	26
5. Asas Musyārahah	27
6. Bentuk-bentuk Akad Musyārahah.....	28
7. Berahirnya Akad Musyārahah.....	31
8. Skema Akad Musyārahah di Bank Syariah.....	33
B. Konsep Rahn dan Agunan Dalam Pembiayaan Musyārahah.....	34
1. Rahn Dalam Pembiayaan Musyārahah	34
2. Fungsi dan Kriteria Agunan (Jaminan) Dalam Pembiayaan Musyārahah.....	36
C. Konsep Al-Gunm Bi Al-Gurm Dalam Pembiayaan Musyārahah Pada Perbankan Syariah.....	37
D. Ketentuan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.....	40
BAB III: GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN.....	45
A. Kewenangan Pengadilan Agama Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah	45
B. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia.....	47
1. Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Secara Non-Litigasi	48

2.	Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Secara Litigasi	50
C.	Gambaran Umum Kasus Sengketa Jaminan Dengan Pembiayaan Musyārahak Dalam Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr	51
1.	Para Pihak	51
2.	Duduk Perkara.....	51
3.	Amar Putusan	63
BAB IV:	HASIL DAN PEMBAHASAN	65
A.	Dasar Hukum Pertimbangan Hakim Terhadap Kasus Sengketa Jaminan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr Dengan Akad Musyārahak	65
1.	Agunan (Jaminan) dalam akad musyārahak	65
2.	Kewenangan hakim dalam pembatalan akad musyārahak apabila terjadi force majeure	68
3.	Sengketa jaminan dalam pembiayaan musyārahak.....	72
B.	Analisis Kesesuaian Praktik Penyelesaian Sengketa Jaminan Pada Pengadilan Agama Mataram Dengan Ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.....	74
BAB V:	PENUTUP.....	89
A.	Kesimpulan	89
B.	Saran.....	90
DAFTAR PUSTAKA	93	
LAMPIRAN.....	103	
TRANSKRIP WAWANCARA	102	
DOKUMENTASI	104	

DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....163

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996	104
Lampiran 2: Putusan Pengadilan Agama Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr	115
Lampiran 3: Surat izin penelitian wawancara dengan Ketua Pengadilan Agama Sungai Raya, Kubu Raya, Bapak Erphan,S.H, M.H	157
Lampiran 4: Traskrip Wawancara.....	158
Lampiran 5: Dokumentasi.....	161
Lampiran 6: Hasil Cek Plagiarisme.....	162

ABSTRAK

Syahmi Kurniatul Ilma, 21111084, Skripsi, **Analisis Hukum Putusan Pengadilan Agama Dalam Penyelesaian Sengketa Jaminan Pada Pembiayaan Musyārah Dalam Tinjauan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Analisis Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr)**. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta, 2025.

Saat ini pembiayaan berbasis syariah khususnya akad musyārah semakin diminati sebagai alternatif pembiayaan yang sesuai prinsip syariah. Akan tetapi dalam praktiknya, pembiayaan musyārah sering menimbulkan sengketa terkait jaminan. Sengketa ini melibatkan aspek hukum perdata, agraria, dan hukum Islam. Oleh karena itu penelitian ini mengkaji bagaimana hukum putusan pengadilan agama dalam penyelesaian sengketa jaminan pada pembiayaan musyārah dalam tinjauan undang-undang nomor 4 tahun 1996 (analisis putusan pengadilan agama mataram nomor 449/pdt.g/2024/pa.mtr). permasalahan yang diteliti meliputi dasar hukum pertimbangan hakim terhadap kasus sengketa jaminan dan juga kesesuaian praktik penyelesaian sengketa jaminan pada pengadilan agama Mataram dengan undang-undang Nomor 4 Tahun 1996

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif berupa studi kasus dan konten analisis dengan pendekatan yuridis normatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis adalah dokumentasi, wawancara, dan triangulasi (sumber data). Sumber data yang didapatkan melalui analisis putusan pengadilan agama mataram nomor 449/pdt.g/2024/pa.mtr dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang disertai dengan data pendukung dari buku-buku, literatur, jurnal, skripsi, tesis, Fatwa DSN-MUI, dan juga perundang-undangan.

Hasil dari penelitian ini menemukan bahwa *pertama* jaminan dalam akad musyārah memiliki peran penting sebagai bukti tanggung jawab nasabah dan penguat kepercayaan. Mengenai pembatalan akad akibat force majeure, hakim dapat membatalkan perjanjian jika terdapat klausul yang mengaturnya dalam akad. Namun, jika tidak ada klausul tersebut, hakim tidak dapat membatalkan perjanjian karena akad musyārah didasarkan pada *consensus* atau kesepakatan kedua belah pihak. *Kedua* Analisis terhadap Putusan Pengadilan Agama Mataram menunjukkan bahwa praktik penyelesaian sengketa jaminan, termasuk hak kreditur untuk melakukan lelang eksekusi (parate eksekusi) tanpa penetapan pengadilan telah sesuai dengan ketentuan UU No. 4 Tahun 1996. Pengadilan menolak klaim Penggugat terkait keharusan penetapan pengadilan untuk lelang dan kerugian materiil dari selisih nilai likuidasi, karena lelang belum terlaksana dan tidak ada bukti ketidakwajaran penilaian terbaru.. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi dalam pemahaman hukum positif dan syariah dalam industri keuangan syariah.

Kata Kunci: *Akad Musyārah, Jaminan, Pengadilan Agama Mataram, Penggugat, Tergugat, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*

ABSTRACT

Syahmi Kurniatul Ilma, 21111084, Thesis, **Legal Analysis of Religious Court Decisions in Settling Collateral Disputes in Musyārahah Financing in Review of Law Number 4 of 1996 (Analysis of Mataram Religious Court Decision Number 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr)**. Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia and Islamic Economics, Institute of Qur'anic Sciences (IIQ) Jakarta, 2025.

Currently, sharia-based financing, especially musyārahah contracts, is increasingly in demand as an alternative financing that complies with sharia principles. However, in practice, musyārahah financing often causes disputes related to collateral. These disputes involve aspects of civil law, agrarian law, and Islamic law. Therefore, this research examines how the law of religious court decisions in resolving collateral disputes in musyārahah financing in the review of law number 4 of 1996 (analysis of the decision of the mataram religious court number 449/pdt.g/2024/pa.mtr). The problems studied include the legal basis for the judge's consideration of cases of collateral disputes and also the suitability of the practice of resolving collateral disputes at the Mataram religious court with law Number 4 of 1996

This research uses qualitative methods in the form of case studies and content analysis with a normative juridical approach. The data collection techniques used by the author are documentation, interviews, and triangulation (data sources). Sources of data obtained through the analysis of the decision of the Mataram religious court number 449/pdt.g/2024/pa.mtr with the provisions of Law Number 4 of 1996 which is accompanied by supporting data from books, literature, journals, theses, theses, Fatwa DSN-MUI, and also legislation.

The results of this study found that **first**, collateral in a musyārahah contract has an important role as proof of customer responsibility and reinforcement of trust. Regarding the cancellation of the contract due to force majeure, the judge can cancel the agreement if there is a clause regulating it in the contract. However, if there is no such clause, the judge cannot cancel the agreement because the musyārahah contract is based on the consensus or agreement of both parties. **Second**, the analysis of the decision of the Mataram Religious Court shows that the practice of resolving collateral disputes, including the creditor's right to conduct parate execution auctions without a court order, is in accordance with the provisions of Law No. 4 of 1996. The court rejected the Plaintiff's claims related to the necessity of a court order for the auction and material losses from the difference in liquidation value, because the auction had not yet taken place and there was no evidence of impropriety in the latest valuation. This research is expected to contribute to the understanding of positive law and sharia in the Islamic finance industry.

Keywords: *Musyārahah Agreement, Collateral, Mataram Religious Court, Plaintiff, Defendant, Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights.*

المخلص

شهمي كورنية العلاما ، 21111084، أطروحة، تحليل قانوني لقرارات المحكمة الدينية في تسوية المنازعات الجانبية في تمويل المساقاة في مراجعة القانون رقم 4 لعام 1996) تحليل قرار محكمة ماتارام الدينية رقم 449. (Pdt.G/2024/PA.Mtr/برنامج دراسة القانون الاقتصادي الشرعي، كلية الشريعة والاقتصاد الإسلامي، معهد علوم القرآن في جاكرتا، جاكرتا، 2025.

يتزايد الطلب حاليًا على التمويل القائم على الشريعة الإسلامية، وخاصة عقود المشاركة، باعتباره تمويلًا بديلاً يتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية. ومع ذلك، في الممارسة العملية، غالبًا ما يتسبب التمويل بالمساقاة في نزاعات تتعلق بالضمانات. وتشمل هذه النزاعات جوانب من القانون المدني والقانون الزراعي والشريعة الإسلامية. ولذلك، يدرس هذا البحث كيفية نظر قانون قرارات المحكمة الدينية في حل المنازعات المتعلقة بالضمانات في التمويل بالمساقاة في مراجعة القانون رقم 4 لعام 1996 وتشمل المشاكل التي تمت دراستها الأساس القانوني لنظر القاضي في قضايا المنازعات المتعلقة بالضمانات في قرار محكمة مطرام الدينية رقم 449/ب د.ت.ز/2024/ص.م.م.م. وكذلك مدى ملاءمة ممارسة حل المنازعات المتعلقة بالضمانات في محكمة مطرام الدينية مع القانون رقم 4 لعام 1996.

يستخدم هذا البحث الأساليب النوعية في شكل دراسات حالة وتحليل المضمون مع نهج قانوني معياري. تقنيات جمع البيانات التي استخدمها المؤلف هي التوثيق والمقابلات والتتبع (مصادر البيانات). مصادر البيانات التي تم الحصول عليها من خلال تحليل قرار محكمة الحرم المكي الشريف رقم 449 pdt.g/2024/pa.mtr مع أحكام القانون رقم 4 لعام 1996م المصحوب بالبيانات الداعمة من الكتب والمؤلفات والمجلات والرسائل والأطروحات والرسائل الجامعية وفتوى دائرة الإفتاء العام وكذلك التشريعات.

وتوصلت نتائج هذه الدراسة أولاً إلى أن الضمانات في عقد المساقاة لها دور مهم كدليل على مسؤولية العميل وتعزيز الثقة. فيما يتعلق بفسخ العقد بسبب القوة القاهرة، يمكن للقاضي إلغاء العقد إذا كان هناك شرط ينظم ذلك في العقد. أما إذا لم يوجد مثل هذا الشرط، فلا يمكن للقاضي إلغاء العقد؛ لأن عقد المساقاة قائم على التراضي أو اتفاق الطرفين. ثانيًا، يُظهر تحليل قرار محكمة مطرام الدينية أن الممارسة المتبعة في حل المنازعات الجانبية، بما في ذلك حق الدائن في إجراء مزاد المساقاة دون أمر من المحكمة، تتفق مع أحكام القانون رقم 4 لعام 1996. ورفضت المحكمة مطالبات المدعي المتعلقة بضرورة صدور أمر من المحكمة بإجراء المزاد والخسائر المادية من فرق قيمة التصفية، لأن المزاد لم يكن قد تم بعد ولم يكن هناك دليل على وجود مخالفات في التقييم الأخير. ومن المتوقع أن يسهم هذا البحث في فهم القانون الوضعي والشريعة في صناعة التمويل الإسلامي.

الكلمات المفتاحية: عقد المساقاة والضمانات، محكمة مطرام الدينية، المدعي، المدعى عليه، القانون رقم 4 لسنة 1996 بشأن حقوق الرهن العقاري

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional yang berfokus pada bidang ekonomi menuntut tersedianya dana yang cukup besar untuk mendukung berbagai kegiatan usaha dan investasi. Dalam konteks ini, pembiayaan berbasis syariah, khususnya akad musyārah, menjadi alternatif yang semakin diminati karena sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan memberikan keadilan bagi para pihak yang terlibat, terutama perbankan syariah yang menerapkan sistem transaksi tanpa bunga atau riba, karena dalam ajaran Islam tidak diperbolehkan membayar atau menerima uang dengan riba (tambahan).¹ Namun, dalam praktiknya, pembiayaan musyārah seringkali menimbulkan sengketa, terutama terkait dengan jaminan pembiayaan yang diberikan oleh nasabah kepada lembaga keuangan syariah²

Penyelesaian sengketa dalam pembiayaan musyārah merupakan isu penting dalam hukum ekonomi syariah di Indonesia. Dalam akad musyārah, prinsip utama adalah kerja sama antara bank dan nasabah untuk mencapai tujuan bersama.³ Sengketa jaminan pada pembiayaan musyārah menjadi persoalan hukum yang kompleks, karena melibatkan aspek hukum perdata, hukum agraria, dan hukum Islam. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan dasar hukum yang kuat mengenai hak tanggungan sebagai jaminan

¹ Ita Miftahul Janah, “Analisis Kepatuhan Syariah Pembiayaan Musyārah Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Amanah Sejahtera Gresik” *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, Vol. 7 No. 1 Januari 2020. hlm 152.

² Dery Giwang Febryanto, “Sengketa Pembiayaan Akad Musyārah Mutanaqisah (Studi kasus : Putusan Pengadilan Agama Semarang Nomor Register Perkara : 368/Pdt.G/2019/PA.Smn dan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor Register Perkara : 1024 K/Pdt/2016)” (skripsi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta)

³ Program Studi, Hukum Ekonomi, and Putri Syafitri, “Yang Di Restrukturisasi Kepada Akad Musyārah (Analisis Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor : 0508 / Pdt . G / 2016 / Pa . Mtr .) Skripsi Fakultas Syariah Januari 2021 (Analisis Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor : 0508 / Pdt . G / 2016 / Pa . M, ” 2021.

pelunasan utang, termasuk dalam konteks pembiayaan musyārahah.⁴ Hak tanggungan ini memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur, namun dalam praktik penyelesaiannya di Pengadilan Agama sering ditemukan permasalahan yang memerlukan analisis mendalam.

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Redita Astari, Ro'fah Setyowati, dan Anggita Doramia Lumbanraja, salah satu kasus sengketa yang terjadi di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Semarang (selanjutnya disebut BTN KCS Semarang), salah satu nasabah dengan menggunakan akad mudharabah telah melakukan cidera janji/wanprestasi pada saat pembiayaan berlangsung, Bank telah memberikan pembiayaan berupa modal kerja dengan objek pembiayaan berupa Surat Perintah Kerja (SPK)/pengerjaan kontrak. Setelah pemberian pembiayaan tersebut diberikan, nasabah tidak dapat melakukan pembayaran, dikarenakan objek SPK tersebut telah dilakukan pemutusan kontrak oleh pihak pemberi kerja. Karena hal tersebut, nasabah tidak dapat melakukan pembayaran secara penuh dan Bank mengalami kerugian yang berakibat pada resiko pembiayaan. Untuk menghindari resiko tersebut, Bank selayaknya memiliki jaminan atas pengembalian modal dan bagi hasil dari nasabah apabila terjadi kegagalan. Tentunya Bank membutuhkan kepastian hukum dalam hal pemberian jaminan dengan objek pembiayaan berupa SPK tersebut.⁵

Persoalan menjadi semakin kompleks ketika terjadi sengketa, khususnya dalam hal penyelesaian dan eksekusi jaminan. Banyak pertanyaan muncul terkait bagaimana penyelesaian sengketa tersebut dapat dilakukan tanpa melanggar prinsip-prinsip syariah. Hal ini mencakup mekanisme penyelesaian yang sesuai

⁴ Republik Indonesia, "UU No. 4 Tahun 1996," *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, 1996, 16.

⁵ Redita Astari, Ro'fah Setyowati, and Anggita Doramia Lumbanraja, "Perlindungan Hukum Bagi Bank Syariah Terhadap Kasus Wansprestasi Oleh Nasabah Pembiayaan Mudharabah," *Notarius* 14, no. 1 (2021): 342–55, <https://doi.org/10.14710/nts.v14i1.39000>.

dengan maqāṣid syariah, menghindari unsur riba, gharar, dan maysir, serta tetap menjunjung tinggi asas keadilan dan transparansi.

Dilansir dari hukumonline.com yang menyebutkan bahwa Pengadilan Agama memiliki kewenangan penuh untuk menyelesaikan sengketa perbankan syariah, termasuk sengketa terkait jaminan (hipotik). Pendapat ini didasarkan pada UU No. 3 Tahun 2006 tentang Pengadilan Agama yang memberikan kewenangan mutlak kepada Pengadilan Agama untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ekonomi syariah, termasuk perbankan syariah⁶.

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Baihaki dan M. Rizhan Budi Prasetya, setelah lahirnya putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, Pengadilan Agama dinyatakan sebagai satu satunya lembaga peradilan yang berwenang menyelesaikan sengketa ekonomi syariah. Putusan pengadilan ini secara normatif tentu tidak hanya berimplikasi terhadap perbankan syariah sebagai salah satu lembaga ekonomi syariah, tetapi juga lembaga lainnya yang menjalankan usahanya berdasarkan prinsip syariah.⁷ Namun, terdapat pendapat lain yang dikemukakan oleh Abdul Jalil yang menyoroti adanya ketentuan opsional dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, khususnya Pasal 55 ayat (2) dan (3), yang memungkinkan para pihak memilih penyelesaian sengketa selain melalui Pengadilan Agama, misalnya melalui arbitrase atau lembaga lain, asalkan tidak bertentangan dengan prinsip syariah⁸. Hal ini menunjukkan bahwa kewenangan Pengadilan Agama tidak bersifat absolut, melainkan bersifat opsional tergantung kesepakatan para pihak dalam akad

⁶ Willa Wahyuni, "Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah", *hukumonline.com*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/penyelesaian-sengketa-perbankan-syariah-1t6425451edb4e1/>, Diakses 08 Juni 2025. Pukul 15.09 WIB.

⁷ Ahmad Baihaki and M. Rizhan Budi Prasetya, "Kewenangan Absolut Pengadilan Agama Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012," *Krtha Bhayangkara* 15, no. 2 (2021): h.289–308, <https://doi.org/10.31599/krtha.v15i2.711>.

⁸ Abdul Jalil, "Tumpang Tindih Kewenangan Dalam Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah," *Jurnal Konstitusi* 10, no. 4 (2016): 627, <https://doi.org/10.31078/jk1044>.

perbankan syariah. Dengan demikian, jika dalam akad terdapat klausul arbitrase, penyelesaian sengketa dapat dilakukan di luar Pengadilan Agama.

Penelitian skripsi ini menjadi penting karena melihat banyaknya sengketa yang menyangkut hak tanggungan, seperti sengketa yang terjadi di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Semarang (selanjutnya disebut BTN KCS Semarang) yang mana nasabah tidak dapat melakukan pembayaran secara penuh dan Bank mengalami kerugian yang berakibat pada resiko pembiayaan. Bank selayaknya memiliki jaminan atas pengembalian modal dan bagi hasil dari nasabah apabila terjadi kegagalan, dan tentunya Bank membutuhkan kepastian hukum dalam hal pemberian jaminan dengan objek pembiayaan berupa SPK tersebut.⁹ Dilansir oleh hukumonline.com beberapa akademisi dan pakar berpendapat bahwa Pengadilan Agama memiliki kewenangan penuh untuk menyelesaikan sengketa perbankan syariah, termasuk sengketa terkait jaminan (hipotik).¹⁰ Namun, terdapat pendapat lain yang menyoroti adanya ketentuan opsional dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, khususnya Pasal 55 ayat (2) dan (3), yang memungkinkan para pihak memilih penyelesaian sengketa selain melalui Pengadilan Agama, misalnya melalui arbitrase atau lembaga lain, asalkan tidak bertentangan dengan prinsip syariah.¹¹ Meskipun dalam akad musyārah dilandasi semangat kerja sama dan saling percaya, namun praktik di lapangan menunjukkan bahwa sengketa tetap dapat terjadi, terutama dalam hal ketidaksesuaian pembagian keuntungan, ketidakmampuan pihak nasabah dalam memenuhi kewajiban, atau ketika jaminan yang disepakati dipersoalkan dalam proses hukum. Untuk

⁹ Astari, Setyowati, and Lumbanraja, "Perlindungan Hukum Bagi Bank Syariah Terhadap Kasus Wansprestasi Oleh Nasabah Pembiayaan Mudharabah."

¹⁰ "Ahli: Sengketa Perbankan Syariah Kewenangan Penuh Pengadilan Agama", *hukumonline.com*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/ahli--sengketa-perbankan-syariah-kewenangan-penuh-pengadilan-agama-lt5107c783cd06f/> Diakses 08 Juni 2025, Pukul 14.27 WIB.

¹¹ Jalil, "Tumpang Tindih Kewenangan Dalam Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah."

mengantisipasi risiko tersebut, lembaga keuangan syariah seringkali meminta **jaminan** dari nasabah, baik berupa jaminan pribadi maupun jaminan kebendaan.

Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr merupakan salah satu contoh kasus sengketa jaminan pembiayaan musyārahah yang menunjukkan dinamika penyelesaian sengketa di lingkungan peradilan agama. Putusan ini penting untuk dianalisis secara hukum guna mengetahui bagaimana penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam penyelesaian sengketa tersebut, serta untuk mengidentifikasi apakah putusan tersebut sudah memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak. Lalu pada tahun 2024 Pengadilan Agama Mataram meraih penghargaan atas prestasi kinerja dari Pengadilan Tinggi Agama (PTA) Mataram. Sebanyak 6 (enam) kategori penghargaan yang berhasil diraih pada penilaian periode selama tahun 2023. Salah satunya adalah penghargaan Peringkat 3 (Tiga) Kinerja Penyelesaian Perkara Dibawah 2.000 Perkara Tahun 2023¹². Sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian di pengadilan ini.

Untuk itu penulis ingin menganalisis secara hukum guna mengetahui bagaimana penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam penyelesaian sengketa jaminan yang terdapat di Pengadilan Agama Mataram, serta untuk mengidentifikasi apakah putusan tersebut sudah memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam penyusunan kebijakan serta peningkatan kualitas tata kelola lembaga keuangan syariah di Indonesia, yang hasilnya akan dituangkan dalam skripsi dengan judul **“Analisis Hukum Putusan Pengadilan Agama Dalam**

¹² Pengadilan Agama Mataram, *badilag.mahkamahagung.go.id* “Alhamdulillah, Pengadilan Agama Mataram Raih 6 Penghargaan Dalam Pengadilan Tinggi Agama (PTA) Mataram Award 2024”, <https://badilag.mahkamahagung.go.id/seputar-peradilan-agama/berita-daerah/alhamdulillah-pengadilan-agama-mataram-raih-6-penghargaan-dalam-pengadilan-tinggi-agama-pta-mataram-award-2024>. Diakses tanggal 09 Juni 2025. Pukul 03.09 WIB

Penyelesaian Sengketa Jaminan Pada Pembiayaan Musyarakah Dalam Tinjauan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. (Analisis Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr)”

B. Permasalahan

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur hak tanggungan sebagai jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang menjadi dasar hukum dalam penyelesaian sengketa jaminan. Namun, dalam praktiknya, penerapan ketentuan ini dalam konteks pembiayaan musyarakah masih menimbulkan permasalahan hukum yang perlu dianalisis secara mendalam.
- b. Putusan hakim Pengadilan Agama seringkali menghadapi tantangan dalam menafsirkan dan menerapkan ketentuan hak tanggungan, terutama dalam konteks pembiayaan syariah seperti musyarakah yang memiliki karakteristik berbeda dari pembiayaan konvensional. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang bersengketa.
- c. Karena Undang-Undang Hak Tanggungan lebih banyak mengatur jaminan konvensional, perlu dianalisis apakah putusan Pengadilan Agama sudah mempertimbangkan aspek hukum positif dan prinsip syariah secara proporsional dan tepat
- d. Dilansir oleh hukumonline.com menyatakan bahwa Pengadilan Agama memiliki kewenangan penuh untuk menyelesaikan sengketa perbankan syariah, termasuk sengketa terkait jaminan (hipotik). Namun, terdapat pendapat lain yang menyoroti adanya ketentuan opsional dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, khususnya Pasal 55

ayat (2) dan (3), yang memungkinkan para pihak memilih penyelesaian sengketa selain melalui Pengadilan Agama, misalnya melalui arbitrase atau lembaga lain, asalkan tidak bertentangan dengan prinsip syariah

- e. Dasar Hukum Pertimbangan Hakim Terhadap Kasus Sengketa Jaminan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr Dengan Akad Musyārahkah
- f. Analisis kesesuaian praktik penyelesaian sengketa jaminan pada Pengadilan Agama Mataram dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

2. Pembatasan Masalah

Dari identifikasi masalah tersebut, agar penelitian lebih terarah, dan tidak meluas dari pembahasan yang di maksud, dan juga dapat memudahkan analisis, maka penulis melakukan batasan masalah, adapun batasan dalam penelitian ini adalah:

- a. Dasar Hukum Pertimbangan Hakim Terhadap Kasus Sengketa Jaminan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr Dengan Akad Musyārahkah
- b. Analisis kesesuaian praktik penyelesaian sengketa jaminan pada Pengadilan Agama Mataram dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

3. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang ditemukan, maka penulis membuat rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana Dasar Hukum Pertimbangan Hakim Terhadap Kasus Sengketa Jaminan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr Dengan Akad Musyārahkah?
- b. Apakah praktik penyelesaian sengketa jaminan pada Pengadilan Agama Mataram sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah yang dibuat penulis maka tujuan penulisan adalah sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui Dasar Hukum Pertimbangan Hakim Terhadap Kasus Sengketa Jaminan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr Dengan Akad Musyārahkah
2. Untuk Menganalisis kesesuaian praktik penyelesaian sengketa jaminan pada Pengadilan Agama Mataram dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis
 - a. Tinjauan ini memberikan pemahaman yang lebih dalam tentang bagaimana konsep perlindungan hukum terhadap lembaga keuangan syariah maupun para penerima pembiayaan.
 - b. Kegunaan teoritis dari penelitian ini sebagai bahan informasi dan pengetahuan yang dapat dijadikan sumbangan pemikiran bagi jurusan hukum ekonomi syariah tentang penyelesaian sengketa hak tanggungan dan juga penyelesaian perkara akad pembiayaan musyārahkah khususnya dalam Pengadilan Agama.
 - c. Tinjauan ini dapat memberikan kontribusi dalam pemahaman bagaimana hukum positif dan peraturan syariah dapat berjalan seiring berkembangnya industri keuangan syariah khususnya dalam lingkup Peradilan Agama.
 - d. Sebagai bahan bacaan dan sumbangan pemikiran dalam memperkaya khazanah literatur Fakultas Syari'ah dan ekonomi Islam bagi keputakaan Institut Ilmu Al-Qur.'an (IIQ) Jakarta

2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai bahan pertimbangan bagi Pengadilan Agama dalam menangani dan memutus sengketa jaminan pembiayaan musyārah, khususnya terkait penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingga putusan yang dihasilkan lebih tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta prinsip syariah.
- b. Mendukung pengembangan ilmu pengetahuan dan literatur hukum ekonomi syariah, khususnya dalam konteks penyelesaian sengketa jaminan pembiayaan musyārah di Pengadilan Agama, sehingga dapat menjadi sumber informasi bagi akademisi dan peneliti selanjutnya

E. Tinjauan Pustaka

Sebelum melakukan penelitian, penulis telah mengkaji penelitian terdahulu yang berkaitan dengan judul yang akan dikaji penulis. Beberapa literatur atau tinjauan pustaka yang penulis temukan yaitu:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Aulia Muthiah dan Masrudi Muchtar (2010) dengan judul **“Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Syariah Dengan Eksekusi Benda Jaminan ”**. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyelesaian eksekusi jaminan harus didasarkan pada penyerahan sukarela oleh nasabah kepada Bank tanpa ada unsur paksaan dan dalam tradisi islam sebelum melakukan eksekusi jaminan syariah terdapat beberapa jalur penyelesaian sengketa apabila orang yang berhutang tidak melunasi hutang nya, maka dapat diselesaikan dengan jalur penyelesaian diluar peradilan yaitu dengan cara musyawarah.¹³

Persamaan dari penelitian sebelumnya dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas penyelesaian sengketa pembiayaan syariah. Adapun perbedaannya adalah peneliti sebelumnya bertujuan untuk mengetahui

¹³ Sultan Adam et al., “Settlement of Sharia Financing Disputes With the Execution of Collateral,” 2010, 48–58.

penyelesaian eksekusi jaminan harus didasarkan pada penyerahan sukarela oleh nasabah kepada Bank tanpa ada unsur paksaan, sedangkan penulis akan mencoba menganalisis bagaimana dasar hukum majelis hakim Pengadilan Agama Mataram dalam menetapkan putusan pada penyelesaian sengketa jaminan pada pembiayaan musyarakah.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Melyda Khoiriyah Pane (2021) dengan judul **“Analisis Penyelesaian Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor: 120/Kcsy02-App/Msy/2011 Melalui Pengadilan Agama Medan Kelas I-A (Studi Kasus Putusan Nomor: 944/Pdt.G/2015/Pa-Mdn)”**. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertimbangan majelis hakim Pengadilan Agama Medan dalam menyelesaikan sengketa Akad Pembiayaan Musyarakah pada Putusan Nomor:944/Pdt.G/2015/PA-Mdn, serta bagaimana tinjauan hukum islam terhadap penyelesaian sengketa akad pembiayaan musyarakah pada putusan majelis hakim Pengadilan Agama Medan.¹⁴

Persamaan dari penelitian sebelumnya dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas analisis penyelesaian sengketa jaminan pada pembiayaan musyarakah. Adapun perbedaannya adalah peneliti sebelumnya bertujuan melakukan tinjauan hukum islam terhadap pelaksanaan akad pembiayaan musyarakah yang dilakukan antara bank sumut syariah Padang Sidempuan, Sementara penulis membahas Analisis Aspek kesesuaian praktek dengan menggunakan Ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pada Penyelesaian Kasus Sengketa Jaminan Terhadap akad Musyarakah di Pengadilan Agama Mataram.

¹⁴ Melyda Khoiriyah Pane, “Analisis Penyelesaian Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor: 120/Kcsy02-App/Msy/2011 Melalui Pengadilan Agama Medan Kelas I-A (Studi Kasus Putusan Nomor: 944/Pdt.G/2015/Pa-Mdn)” (skripsi Universitas Islam Negeri Sumatera Utara)

3. Penelitian yang dilakukan oleh Shofa Fathiyah dan Nurhasanah (2020) dengan judul **“Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Nasabah Wanprestasi Akad Musyārahah Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen”**. Penelitian ini berangkat dari isu mengenai upaya penyelesaian lelang hak tanggungan dilakukan dengan adanya berbagai pilihan penyelesaian yaitu kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum atau dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan. Kesimpulan tesis, prosedur eksekusi Hak Tanggungan, pada perkara Nomor 1901/Pdt.G/2016/PA.JS dilakukan secara parate eksekusi, hal tersebut tidak sesuai dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah Penjelasan Umum Angka 9 dan Buku Standar Operasional Musyārahah OJK, “BUS/UUS/BPRS untuk tercapainya kepastian hukum dan Perlindungan nasabah terkait transparansi kecukupan jaminan, total hutang dan biaya ganti rugi dengan prinsip transparansi diatur Pasal 2 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.¹⁵

Persamaan dari penelitian sebelumnya dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas analisis debitur wanprestasi pada perbankan syariah. Adapun perbedaannya adalah peneliti sebelumnya membahas perlindungan nasabah terkait transparansi kecukupan jaminan, total hutang dan biaya ganti rugi dalam perspektif perlindungan konsumen, Sementara penulis membahas Analisis Aspek kesesuaian praktek antara Kepatuhan Pada Penyelesaian Kasus Sengketa Jaminan.

¹⁵ Shofa Fathiyah and Nurhasanah Nurhasanah, “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Nasabah Wanprestasi Akad Musyārahah Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen,” *Jurnal Hukum Replik* 7, no. 1 (2020): 71, <https://doi.org/10.31000/jhr.v7i1.2544>.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Erin Riyanti Ramadhani dan Soegianto (2025) dengan judul **“Tinjauan Penyelesaian Sengketa Objek Jaminan Lelang yang masih dikuasai oleh Debitur (Studi Kasus Putusan Nomor 509/PDT.G/2022/PN.SMG)”**. Pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan lazim dilakukan dalam praktik perbankan, namun kerap menimbulkan persoalan hukum ketika objek jaminan yang telah dilelang tetap dikuasai secara fisik oleh debitur. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek jaminan yang masih dikuasai oleh debitur berdasarkan studi kasus Putusan Nomor 509/Pdt.G/2022/PN.Smg. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemenang lelang memiliki hak hukum yang kuat untuk menguasai objek berdasarkan risalah lelang dan sertifikat hak milik, dan dapat menggugat debitur melalui Pasal 1365 KUHPerdara. Simpulan menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang efektif harus mencakup aspek administratif, yuridis, dan faktual guna memastikan supremasi hukum dan kepastian hak milik dalam praktik eksekusi lelang.¹⁶

Persamaan penelitian sebelumnya dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas mengenai penyelesaian sengketa objek jaminan lelang. Adapun perbedaannya adalah peneliti sebelumnya mengkaji perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek jaminan yang masih dikuasai oleh debitur, sedangkan penulis lebih berfokus kepada dasar hukum mengenai hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang, termasuk dalam konteks pembiayaan musyārahah.

5. Penelitian yang dilakukan oleh Rashya Serien Ramadhani, Tri Putri Sari, Muhammad Zibrān Faqih, dan Sulastrī dengan judul **“Penyelesaian**

¹⁶ Erin Riyanti Ramadhani, “Tinjauan Penyelesaian Sengketa Objek Jaminan Lelang Yang Masih Dikuasai Oleh Debitur (Studi Kasus Putusan Nomor” 5, no. 5 (2025): 4375–83.

Sengketa Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia". Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa jaminan fidusia merupakan perjanjian tambahan yang sebelumnya terdapat perjanjian pokok yang telah disepakati oleh para pihak, sedangkan objek jaminan fidusia adalah barang-barang bergerak dan tidak bergerak, berwujud maupun tidak berwujud, kecuali mengenai hak tanggungan, hipotik kapal laut, hipotik pesawat terbang, dan gadai. Upaya penyelesaian sengketa yang terjadi dalam jaminan fidusia dapat dilakukan dengan pendekatan secara langsung, somasi, mediasi, dan eksekusi jaminan fidusia. Sengketa yang terjadi dalam jaminan fidusia, diselesaikan terlebih dahulu sesuai dengan hak kebendaan yang melekat pada objek jaminan fidusia, yaitu hakdroit de preferenc dan droit de suite.¹⁷

Persamaan penelitian sebelumnya dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas mengenai penyelesaian sengketa dengan menggunakan objek jaminan. Adapun perbedaannya adalah peneliti sebelumnya membahas lebih detail penyelesaian sengketa dalam perjanjian kredit, sedangkan penulis lebih berfokus kepada penyelesaian sengketa dengan menggunakan akad musyārah.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian

Skripsi ini menggunakan metode penelitian dengan jenis kualitatif berupa studi kasus dan konten analisis. Adapun pendekatan penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif, yang digunakan untuk mengkaji kesesuaian praktik penyelesaian sengketa jaminan berupa **Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr** dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

2. Sumber Data

¹⁷ Rashya Serien Ramadhani et al., "Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia," *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, no. 3 (2024): 15720–33.

Mengenai penelitian dalam skripsi ini, penulis menggunakan dua sumber data yaitu data primer dan data sekunder.

- a. Data primer yaitu data yang didapat dari sumber pertama, dari individu seperti hasil wawancara dan observasi. Penulis menggunakan data primer berupa **Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr dan juga** hasil wawancara dengan salah satu hakim Pengadilan Agama. Selain itu, data primer dalam hal ini juga berupa ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 - b. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari literatur, artikel, jurnal dan juga situs dari internet terkait perlindungan data pribadi terhadap fintech syariah di Indonesia
3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis adalah sebagai berikut:

- a. Dokumentasi

Dokumentasi adalah sumber data yang digunakan untuk melengkapi penelitian, baik berupa sumber tertulis, film gambar, dan karya-karya monumental yang semuanya itu memberikan informasi bagi proses penelitian.¹⁸ Dalam hal ini dokumentasi yang dilakukan di Pengadilan Agama kota Mataram. Dokumentasi pada saat wawancara berlangsung berguna sebagai bukti/ dasar yang tidak dapat disangkal secara hukum untuk membela diri terhadap tuduhan, salah tafsir, dan fitnah.

- b. Wawancara

Wawancara adalah komunikasi antara dua pihak atau lebih yang bisa dilakukan dengan tatap muka di mana salah satu pihak berperan sebagai interviewer dan pihak lainnya sebagai interview dengan tujuan

¹⁸ Muh Fitrah, dkk, Metodologi Penelitian (Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas, & Studi Kasus), (Jawa Barat: CV Jejak, 2017), Hal 74.

tertentu.¹⁹ Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara kepada salah satu praktisi hukum Pengadilan Agama, yakni Bapak Erphan, S.H, M.H, Ketua Pengadilan Agama Sungai Raya, Kubu Raya, Kalimantan Barat, yang sebelumnya pernah menjabat sebagai Wakil Ketua Pengadilan Agama Sumbawa Besar, Nusa Tenggara Barat. Wawancara kedua dilakukan dengan Bapak Yudi Hermawan, Hakim Yustisial, Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI, dalam acara Boothcamp Karir Hakim “Persiapan Sukses Seleksi CPNS Hakim Pengadilan Agama” di Institut Ilmu Al-Qur’an IIQ) Jakarta, dengan mengajukan beberapa pertanyaan yang telah dibuat sebelum peneliti melakukan wawancara

c. Triangulasi/gabungan

Triangulasi merupakan salah satu teknik dalam pengumpulan data untuk mendapatkan temuan dan interpretasi data yang lebih akurat dan kredibel. Dengan demikian terdapat triangulasi sumber, triangulasi teknik, dan triangulasi waktu.²⁰ Alasannya adalah karena sumber data pada penelitian ini berasal dari wawancara beberapa informan, sehingga perlu adanya pengecekan yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data untuk keperluan pengecekan terhadap data yang diperoleh, dalam hal ini untuk pendalaman mengenai ketentuan-ketentuan hukum yang digunakan dalam menyelesaikan kasus sengketa yang ada di Pengadilan Agama Kota Mataram. Secara lebih rincinya, triangulasi yang digunakan berupa triangulasi sumber data. Triangulasi sumber data adalah menggali kebenaran informasi tertentu dengan menggunakan berbagai sumber data seperti dokumen, arsip, hasil wawancara, hasil observasi

¹⁹ Fadhallah, Wawancara, (Jakarta Timur : UNJ Press, 2020), Hal 2

²⁰ Muri Yusuf, Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan, (Jakarta:Kenana, 2014), Hal. 395.

atau juga dengan mewawancarai lebih dari satu subjek yang dianggap memiliki sudut pandang yang berbeda. Tentu masing-masing cara itu akan menghasilkan bukti atau data yang berbeda, yang selanjutnya akan memberikan pandangan (*insights*) yang berbeda pula mengenai fenomena yang diteliti. Berbagai pandangan itu akan melahirkan keluasan pengetahuan untuk memperoleh kebenaran handal

4. Teknik Analisis Data

Proses analisis penelitian ini dilakukan mulai dari membaca, mempelajari, dan menelaah data dengan menggunakan langkah-langkah menurut Miles dan Huberman, diantaranya sebagai berikut:

a. Pengumpulan data

Pengumpulan data yaitu mengumpulkan data terkait informasi mengenai objek penelitian yang bersumber dari dokumen, yaitu berupa putusan peradilan agama, baik fisik arsip maupun digital arsip dan juga wawancara dengan praktisi hukum di lingkungan peradilan agama, yang berupa konstitusi, regulasi dan peraturan yang bersifat normatif seperti fatwa. Dengan menentukan strategi pengumpulan data yang dipandang tepat dan untuk menentukan fokus serta pendalaman data pada proses pengumpulan data berikutnya.

b. Reduksi data

Reduksi data merupakan suatu bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu dan mengorganisasikan data sedemikian rupa sehingga diperoleh kesimpulan akhir dan di verifikasi.

c. Penyajian data

Penyajian data adalah kegiatan mengelompokkan data yang telah direduksi. Pengelompokkan data dilakukan dengan menggunakan label atau lainnya

d. Penarikan kesimpulan (verifikasi)

Penarikan kesimpulan adalah kegiatan analisis yang lebih dikhususkan pada penafsiran data yang telah disajikan.²¹

5. Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Pengadilan Agama Kota Mataram yang berlokasi di Jalan Caturwarga No. 5, Telp. 621324, Mataram 83121. Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat. Kelas/Type: I A. Pelaksanaan penelitian ini dilakukan dalam waktu dua bulan, mulai dari bulan Juni 2025 sampai bulan Juli 2025.

6. Objek Penelitian

Pada studi kasus berupa **Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr**, dimana peneliti akan melakukan wawancara dengan salah satu hakim Pengadilan Agama, yang mana nanti akan menjadi objek penelitian primer dan juga peneliti mengambil data dari artikel, jurnal, maupun situs internet sehingga data yang diperoleh merupakan objek penelitian sekunder.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini penulis berpedoman pada:

1. Buku Pedoman Penulisan Proposal dan Skripsi Institut Ilmu Al-Qur'an Jakarta Edisi Revisi 2021
2. Penulisan ayat-ayat Al-Quran berpedoman pada Al-Quran dan terjemahnya yang diterbitkan oleh Departemen Agama Republik

²¹ Miles, Matthew B., "Analisis data kualitatif: buku sumber tentang metode-metode baru/ Matthew B, Miles dan A. Michael Huberman; penerjemah Tjejep Rohendi Rohidi", (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 19920, hlm. 15.

Indonesia

3. Penulisan hadis-hadis dikutip dari kitab aslinya, namun jika sulit ditemukan pada sumber tersebut, maka penulis mengutip dari buku yang didalamnya memuat hadis yang dimaksud

BAB I: PENDAHULUAN

Berisi pendahuluan untuk memberikan gambaran umum menyeluruh mengenai latar belakang masalah, permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis data penelitian, sumber data penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, teknik penulisan, lokasi penelitian, waktu penelitian, dan kajian objek penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II: LANDASAN TEORI

Dalam bab ini peneliti membahas mengenai kerangka teori dan review studi terdahulu yang menguraikan teori mengenai akad musyārahah, yakni mulai dari pengertian, dasar hukum, rukun, syarat, dan hal-hal yang dilarang dalam akad musyārahah, prinsip musyārahah, asas musyārahah, bentuk-bentuk akad musyārahah, berakhirnya akad msyarakah, dan juga skema akad musyārahah di bank syariah. Selanjutnya mengenai konsep *rahn* dan agunan dalam pembiayaan musyārahah, dan juga konsep *al-gunmu bi al-gunmi* dalam pembiayaan musyārahah di bank syariah serta ketentuan undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.

BAB III: METODE PENELITIAN

Dalam bab ini menjelaskan tentang gambaran umum objek penelitian, yang mengenai kewenangan Pengadilan Agama dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah, mekanisme penyelesaian sengketa ekonomi syariah di Indonesia baik secara litigasi maupun non litigasi, serta gambaran umum kasus sengketa jaminan dengan pembiayaan musyārahah dalam putusan Pengadilan Agama nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr.

BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis akan menganalisis bagaimana Dasar Hukum Pertimbangan Hakim Terhadap Kasus Sengketa Jaminan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr Dengan Akad Musyarakah dan untuk menganalisis kesesuaian praktik penyelesaian sengketa jaminan pada Pengadilan Agama Mataram dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

BAB V: PENUTUP

Dalam bab ini merupakan penutup dari penelitian, yang memberikan kesimpulan dan saran yang dapat diberikan penulis yang berkaitan dengan masalah penelitian

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis terhadap Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr terkait sengketa jaminan dalam akad pembiayaan Al-Musyārahah PDB, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Dasar Hukum Pertimbangan Hakim Terhadap Kasus Sengketa Jaminan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr Dengan Akad Musyārahah

Jaminan dalam akad musyārahah menjadi bukti nyata bahwa nasabah bertanggung jawab dan serius dalam menjalankan usahanya,, penggunaan jaminan dalam kasus ini dianggap sebagai bentuk kehati-hatian bank untuk meminimalisir risiko dan memastikan tanggung jawab debitur, hal ini tertuang dalam Fatwa DSN-MUI dan asas kebebasan berkontrak. Berdasarkan sengketa yang terdapat di dalam putusan ini, pada dasarnya hakim bisa membatalkan akad perjanjian apabila terjadi *force majeure* jika dalam akad terdapat klausul tersebut, jika tidak maka hakim tidak dapat membatalkan perjanjian, mengingat akad musyārahah terjadi karena adanya kesepakatan kedua belah pihak (*consensus*)

Melihat kasus sengketa yang terjadi di Pengadilan Agama Mataram, mengenai ketentuan agunan pada objek sengketa terkait putusan tersebut, Akad musyārahah diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), sedangkan jaminan itu diatur dalam undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan apabila terjadi sengketa tentang jaminan maka itu dikembalikan ke hukum hak tanggungan, bukan kepada hukum ekonomi syariahnya.

2. Proses penyelesaian sengketa jaminan, termasuk hak pemberi pembiayaan untuk melakukan lelang eksekusi (parate eksekusi) tanpa penetapan pengadilan, prosedur pemberitahuan kepada debitur, dan dasar penetapan

nilai limit lelang, telah sesuai dengan ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan PMK No. 122 Tahun 2023. Pengadilan menolak klaim Penggugat terkait keharusan penetapan pengadilan untuk lelang dan kerugian materiil dari selisih nilai likuidasi, karena lelang belum terlaksana dan tidak ada bukti ketidakwajaran penilaian terbaru, serta gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum tidak terbukti, karena tindakan para Tergugat dalam proses lelang telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku. Kecuali Satu-satunya gugatan Penggugat yang dikabulkan adalah mengenai ketidakabsahan tagihan awal yang sangat besar, yang mana pihak bank sendiri telah merevisinya. Berikut tata cara eksekusi objek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan:

- a. Penjualan dibawah tangan
- b. Parate Executie
- c. Title Executorial

B. Saran

1. Bagi Lembaga Keuangan Syariah (Bank Syariah Indonesia), meskipun prosedur telah sesuai, bank perlu lebih proaktif dalam mengedukasi nasabah mengenai mekanisme dan risiko pembiayaan musyārahah, termasuk fungsi jaminan dan prosedur eksekusi jika terjadi wanprestasi. Hal ini dapat meminimalisir kesalahpahaman dan sengketa di kemudian hari.
2. Kepada nasabah diharapkan untuk memahami secara menyeluruh isi akad pembiayaan dan perjanjian jaminan sebelum menandatangani, serta tidak ragu untuk bertanya jika ada hal yang kurang jelas. Jika mengalami kesulitan pembayaran, nasabah disarankan untuk segera berkomunikasi dengan pihak bank dan mencari solusi bersama, seperti restrukturisasi, daripada menunggu hingga terjadi wanprestasi. Dalam mengajukan gugatan, nasabah perlu

- mempersiapkan bukti-bukti yang kuat dan relevan untuk mendukung dalil-dalilnya, terutama terkait nilai aset atau prosedur yang dianggap tidak sesuai.
3. Kepada Pengadilan Agama Mataram diharapkan untuk terus mempertahankan konsistensi dalam penegakan hukum ekonomi syariah dan hukum jaminan, dengan tetap memperhatikan asas keadilan dan kemaslahatan para pihak. Serta peningkatan kapasitas hakim dalam memahami berbagai jenis akad syariah dan peraturan terkait jaminan sangat penting untuk menghasilkan putusan yang berkualitas.
 4. Kepada peneliti selanjutnya, penelitian ini dapat diperluas dengan membandingkan praktik dan kebijakan penggunaan jaminan dalam akad musyārahah di berbagai bank syariah atau lembaga keuangan syariah lainnya di Indonesia. Fokus dapat diberikan pada perbedaan dalam persyaratan jaminan, prosedur penilaian, serta penanganan wanprestasi dan eksekusi jaminan, dan juga untuk mengidentifikasi praktik dan tantangan yang mungkin timbul.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku

- Abdul Rahman Al-Jaziri, Kitab *Al-Fiqh 'ala Mazāhib Al-Arba'ah*, Juz 3, Lebanon: *Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah*, 1990.
- Abū Dāwūd. Sunan Abū Dāwūd. Juz 9. Beirut: Ar-Rayyān, 1998.
- Ahmad, Wardi Muslich. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2010
- Majma' al-Lughah al-'Arabiyyah. *Al-Mu'jam al-Wasīf*. Kairo; Dār al-Ma'arif, 1972.
- Amriani, Nurmaningsih. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan Jakarta*: PT. Raja Grafindo Persada, 2012
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Bandung: Pustaka Setia, 2013.
- Ghazaly, Abdurrahman. Gufron Ihsan dan Saipudin Shidiq. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Prenada Media Group, 2012.
- Maulana, Muhammad. *Sistem Jaminan Dalam Pembiayaan*. Banda Aceh: Ar-Raniry PRes, 2014.
- Otoritas Jasa Keuangan, *Pedoman Produk Pembiayaan Musyarakah Perbankan Syariah*. Jakarta: OJK, 2024.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2020.
- Syafei, Rahmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2011

Al-Zuhaili, Wahbah. *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*. Beirut: Dār al-Fikr, 1985.

Sumber Jurnal

Adam, Sultan. Jurnal Hukum, D A N Sosial, Penyelesaian Sengketa, Pembiayaan Syariah, and Kata Kunci. "Settlement of Sharia Financing Disputes With the Execution of Collateral," 2010.

Adila, Hafidah Ulya. Oyo Sunaryo Mukhlas, and Ramdani Wahyu Sururie. "Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Berdasarkan Peraturan Undang-Undang." *Falah: Journal of Sharia Economic Law* 6, no. 1, 2024.

Adila, Ulya Hafidah. Oyo Sunaryo Mukhlas, and Ramdani Wahyu Sururie. "Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Berdasarkan Peraturan Undang-Undang," *Falah: Journal of Sharia Economic Law* 6, no. 1, 2024.

Adinugraha, Hendri Hermawan. "Penerapan Kaidah Al-Ghunm Bi Al-Ghurm Dalam Pembiayaan Mushārahah Pada Perbankan Syariah." *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 8, no. 1, 2017.

Adinugraha, Hendri Hermawan. "Penerapan Kaidah Al-Ghunm Bi Al-Ghurm Dalam Pembiayaan Mushārahah Pada Perbankan Syariah," *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 8, no. 1, 2017.

An Nisaa', Anggun Febriana et al. "Analisis Pada Force Majeure Dalam Akad Murabahah Dan Dampak Implementasi Pada Lembaga Keuangan Syariah," *Journal of Creative Student Research* 1, no. 3 2023.

Astari, Redita Ro'fah Setyowati, and Anggita Doramia Lumbanraja. "Perlindungan Hukum Bagi Bank Syariah Terhadap Kasus Wansprestasi Oleh Nasabah Pembiayaan Mudharabah," *Notarius* 14, no. 1, 2021.

Astari, Setyowati. and Lumbanraja. "Perlindungan Hukum Bagi Bank Syariah Terhadap Kasus Wansprestasi Oleh Nasabah Pembiayaan Mudharabah."

Astria. and Muhammad Kamal Zubair. "Analisis Penerapan Jaminan Pada

- Pembiayaan Mudharabah Dan Musyārahkah Di Perbankan Syariah.” *BANCO: Jurnal Manajemen Dan Perbankan Syariah* 3, no. 2 2022.
- Aziroh, Nur. “Dalam Fiqih Dan Perbankan Syariah.” *Journal.Stainkudus* 2, no. 2 2014.
- Bahsan, Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012); Ifa Latifa Fitriani, “Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional,” *Jurnal Hukum & Pembangunan* 47, no. 1 2017.
- Baihaki, Ahmad. and M. Rizhan Budi Prasetya. “Kewenangan Absolut Pengadilan Agama Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012.” *Krtha Bhayangkara* 15, no. 2, 2021.
- Baneftar, Apolos Frengky. “Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996,” *Jihk* 1, no. 2, 2020.
- Cahyani, Intan Andi. “Peradilan Agama Sebagai Penegak Hukum Islam Di Indonesia,” *Jurnal Al-Qadau: Peradilan Dan Hukum Keluarga Islam* 6, no. 1, 2019
- Dita, Rahma Cesaria. “Mekanisme Pembatalan Perjanjian Perdagangan Internasional Akibat Penetapan Keputusan Presiden No . 12 Tahun 2020 Tentang Covid-19 Sebagai Force Majeure” 6, no. 12, 2025.
- Fathiyah, Shofa and Nurhasanah, “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Nasabah Wanprestasi Akad Musyārahkah Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen,” *Jurnal Hukum Replik* 7, no. 1, 2020.
- Haikal, Mohammad. and Sumardi Efendi. “Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Dalam Undang-Undang Perbankan Syariah.” *MAQASIDI: Jurnal Syariah*

Dan Hukum, no. 13, 2024.

Hudawati, Sinta Noer. “Problematika Hukum Formil Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Pengadilan Agama.” *Jurnal Penegakan Hukum Dan Keadilan* 1, no. 1, 2020.

Jalil, Abdul “Tumpang Tindih Kewenangan Dalam Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah,” *Jurnal Konstitusi* 10, no. 4, 2016.

Janah, Miftahul Ita. “Analisis Kepatuhan Syariah Pembiayaan Musyārahah Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Amanah Sejahtera Gresik” *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, Vol. 7 No. 1 Januari 2020.

Karianga, Henriyani Saray. “IMPLEMENTASI EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN”, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietatis/article/view/20267> , Volume 6, No.4, 2018

M A B Moussa and H Chedi, “Determinants of Bank Lending: Case of Tunisia,” *International Journal of Finance and Accounting* 5, no. 1, 2016.

Muh Fitrah, dkk. *Metodologi Penelitian (Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas, & Studi Kasus)*, Jawa Barat: CV Jejak, 2017

Nur, Aziroh. “Dalam Fiqih Dan Perbankan Syariah,” *Journal.Stain kudus* 2, no. 2, 2014.

Nuzula, F. “Pembiayaan Akad Musyārahah.” *Pembiayaan Akad Musyārahah*, 2014.

Oktora and Rohayati. “Penggunaan Agunan Pada Akad Musyārahah Bank Syariah Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.”

Oktora, Deny Wahyudi, and Dewi Rohayati. “Penggunaan Agunan Pada Akad Musyārahah Bank Syariah Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.” *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum* 17,

no. 1, 2018

- Oktoara, Wahyudi Deny. and Dewi Rohayati. "Penggunaan Agunan Pada Akad Musyārah Bank Syariah Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah," *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum* 17, no. 1, 2018.
- Oyo S. Mukhlas. *Dual Banking System dan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Bandung: Refika Aditama, 2019
- Panuntun, Bagus. and Sutrisno Sutrisno. "Faktor Penentu Penyaluran Kredit Perbankan Studi Kasus Pada Bank Konvensional Di Indonesia," *JAT: Jurnal Riset Akutansi & Keuangan Dewantara* 1, no. 2, 2018.
- Prasetyo, Adhi. "Musharakah: Studi tentang akad pembiayaan di bank syariah mandiri KCP Solo Baru", publikasi ilmiah: universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019.
- Pratama, Wahyu "TINJAUAN HUKUM TENTANG SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Volume 3, edisi 6, 2015.
- PUSPASARI, NUR ISLAMIYAH, Novilia Safitri Dewik, Sinta Amipatul Aisiyah, and Nur Putri Hidayah. "Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Di Kota Malang." *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 1, 2020.
- Ramadhani, Erin Riyanti. "Tinjauan Penyelesaian Sengketa Objek Jaminan Lelang Yang Masih dikuasai Oleh Debitur (Studi Kasus Putusan Nomor" 5, no. 5 2025.
- Ramadhani, Rashya Serien, Tri Putri Sari, Muhammad Zibran Faqih, and Sulastrri Sulastrri. "Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia." *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, no. 3, 2024.

Ramadhani, Rasya Serien et al., “Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia,” *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, no. 3, 2024.

Ramadhani, Riyanti Erin. “Tinjauan Penyelesaian Sengketa Objek Jaminan Lelang Yang Masih dikuasai Oleh Debitur (Studi Kasus Putusan Nomor” 5, no. 5, 2025.

RAMADONA, NISVIA. “PENERAPAN AKAD RAHN PADA PEMBELIAN BARANG LELANG KREDIT (Studi Pada Unit Pegadaian Syariah Arief Rahman Hakim Bandar Lampung).” *Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Raden Intan, Lampung, 2023.*

Sultan Adam et al., “Settlement of Sharia Financing Disputes With the Execution of Collateral,” 2010.

Syafitri, Eri Diana. “Pengaplikasian Kaidah Al-Ghunm Bi Al-Ghurm Dalam Pembiayaan Musharakah Pada Perbankan Syariah,” *Manajemen Bisnis Syariah Sekolah Tinggi Ekonomi Islam SEBI 2021.*,

Tobibatussaadah. “Telaah Kritis Akad Musyārahah Mutanaqhisah” *Jurnal Nizham.*

Vitalia, Filda. “Kekuatan Pembuktian Akad Musyārahah: Studi Di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Tegal,” *Islamic Economic Law: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 1, no. 1, 2023.

Vitalia, Filda. “Kekuatan Pembuktian Akad Musyārahah: Studi Di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Tegal.” *Islamic Economic Law: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 1, no. 1, 2023

Widyarini, Syamsul hadi. Fatwa MUI, PSAK dan Praktek Musyārahah, *Jurnal Hukum Islam*, vol. 15, No. 1, Februari 2018, diakses pada 26 Februari 2020.

Sumber Undang-Undang dan Fatwa DSN MUI

Dewan Syariah Nasional MUI. “Pembiayaan Musyārahah.” *Himpunan Fatwa DSN MUI*, 2000, 5. <http://mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/08->

Musyārahah.pdf.

Republik Indonesia, “UU No. 4 Tahun 1996,” *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, 1996.

Sumber Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Skripsi dan tesis

Dita, Rahma Cesaria. “Mekanisme Pembatalan Perjanjian Perdagangan Internasional Akibat Penetapan Keputusan Presiden No . 12 Tahun 2020 Tentang Covid-19 Sebagai Force Majeure” 6, no. 12, 2025.

Febryanto, Giwang Dery. *Sengketa Pembiayaan Akad Musyārahah Mutanaqisah (Studi kasus : Putusan Pengadilan Agama Semarang Nomor Register Perkara : 368/Pdt.G/2019/PA.Smn dan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor Register Perkara : 1024 K/Pdt/2016)*. Skripsi. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta

Hindari, Fitri. “Jaminan Dalam Pembiayaan Musyārahah Pada Bank Syariah Indonesia Kcp Bener Meriah Pondok Baru 2 Simpang Tiga, Kecamatan Bukit, Kabupaten Bener Meriah, Provinsi Aceh.” Tesis Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2022.

LUBIS, RAMAYANTI “Kriteria Agunan Pada Besaran Pembiayaan Modal Usaha (Studi Kasus Pada Bank Sumut Syariah Medan Sumatera Utara),” *Skripsi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara*, 2018.

Pane, Khoiriyah Melyda, “Analisis Penyelesaian Akad Pembiayaan Musyārahah Nomor: 120/Kcsy02-App/Msy/2011 Melalui Pengadilan Agama Medan

Kelas I-A (Studi Kasus Putusan Nomor: 944/Pdt.G/2015/Pa-Mdn)” (skripsi Universitas Islam Negeri Sumatera Utara)

Prasetyo, Adhi. "Musharakah: Studi tentang akad pembiayaan di bank syariah mandiri KCP Solo Baru", publikasi ilmiah: universitas Muhammadiyah Surakarta 2019.

RAMADONA, NISVIA. “PENERAPAN AKAD RAHN PADA PEMBELIAN BARANG LELANG KREDIT (Studi Pada Unit Pegadaian Syariah Arief Rahman Hakim Bandar Lampung),” *skripsi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Raden Intan, Lampung, 2023.*

Suhaimi. “Penerapan Pembiayaan Dana Berputar (PDB) PADA Bank Syariah Mandiri Menurut Perspektif Ekonomi Islam”, Sskripsi Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2011.

Syafitri, Putri. “Yang Di Restrukturisasi Kepada Akad Musyārah (Analisis Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor : 0508 / Pdt . G / 2016 / Pa . Mtr .) Skripsi Fakultas Syariah Januari 2021 (Analisis Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor : 0508 / Pdt . G / 2016 / Pa . M,” 2021.

Situs internet

Ahli: Sengketa Perbankan Syariah Kewenangan Penuh Pengadilan Agama”, *hukumonline.com*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/ahli--sengketa-perbankan-syariah-kewenangan-penuh-pengadilan-agama-1t5107c783cd06f/>
Diakses 08 Juni 2025, Pukul 14.27 WIB

Akad Musyārah: Pengertian, Prinsip Dasar dan Jenis-jenisnya”, *Prudential syariah*, <https://www.shariaknowledgecentre.id/id/news/akad-musyarakah/>.
Diakses pukul 19.53 WIB

Apa Itu Musyārah? Memahami Konsep dan Manfaatnya”, *BPKH.go.id*, <https://bpkh.go.id/apa-itu-musyarakah/>. Diakses pukul 20.03 WIB

Badan Litbang dan diklat Kementrian Agama RI. *A-Qur'an Dan Terjemahnya, Edisi Penyempurnaan 2019. Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an*. Vol. 3, 2015.

<http://dx.doi.org/10.1016/j.bpj.2015.06.056%0Ahttps://academic.oup.com/bioinformatics/article-abstract/34/13/2201/4852827%0Ainternal-pdf://semisupervised-3254828305/semisupervised.ppt%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.str.2013.02.005%0Ahttp://dx.doi.org/10.10>.

Baihaki, Ahmad and M. Rizhan Budi Prasetya. “Kewenangan Absolut Pengadilan Agama Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012,” *Krtha Bhayangkara* 15, no. 2, 2021.

Pengadilan Agama Mataram, *badilag.mahkamahagung.go.id* “Alhamdulillah, Pengadilan Agama Mataram Raih 6 Penghargaan Dalam Pengadilan Tinggi Agama (PTA) Mataram Award 2024”, <https://badilag.mahkamahagung.go.id/seputar-peradilan-agama/berita-daerah/alhamdulillah-pengadilan-agama-mataram-raih-6-penghargaan-dalam-pengadilan-tinggi-agama-pta-mataram-award-2024>. Diakses tanggal 09 Juni 2025. Pukul 03.09 WIB

Putri, Intan Sukmasakti Suwarno. “PENYELESAIAN SENGKETA KEPAILITAN EKONOMI SYARIAH”. <https://pa-sidoarjo.go.id/layanan-administrasi/data-kepegawaian/259-data-kepegawaian>. Diakses 19 Juli 2025, pukul 15.49 WIB

Qur'ani, Hamalatul. “Akibat Hukum Force Majeur dalam Pandangan Pakar Hukum Perdata”, *hukumonline.com*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/akibat-hukum-iforce-majeur-i-dalam-pandangan-pakar-hukum-perdata-lt5ea3ac716afa1/?page=all>. Diakses 03 Agustus 2025. Pukul 18.49 WIB.

Wahyuni, Willa. “Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah”, *hukumonline.com*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/penyelesaian-sengketa-perbankan-syariah-lt6425451edb4e1/> Diakses 08 Juni 2025. Pukul 15.09 WIB.

Sumber Wawancara

Bapak Erphan, S.H, M.H, Ketua Pengadilan Agama Sungai Raya, Kubu Raya, wawancara oleh Penulis melalui Zoom Meeting, 24 Juli 2025

Bapak Yudi Hermawan, Hakim Yustisial Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996



PRESIDEN
REPUBLIC INDONESIA

- 2 -

- e. bahwa berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, perlu dibentuk undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan Unifikasi Hukum Tanah Nasional;

- Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

Dengan Persetujuan
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan :

1. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;
2. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
3. Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;

4. Pejabat...



PRESIDEN
REPUBLIC INDONESIA

- 3 -

4. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya;
6. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Pasal 2

- (1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Pasal 3

- (1) Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.
- (2) Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

BAB II...



PRESIDEN
REPUBLIC INDONESIA

- 4 -

BAB II OBYEK HAK TANGGUNGAN

Pasal 4

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtanggankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Pasal 5

- (1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- (2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
- (3) Peringkat...



PRESIDEN
REPUBLIC INDONESIA

- 5 -

- (3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 6

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pasal 7

Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.

BAB III PEMBERI DAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

Pasal 8

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pasal 9

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

BAB IV TATA CARA PEMBERIAN, PENDAFTARAN, PERALIHAN, DAN HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN

Pasal 10

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- (2) Pemberian...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

Pasal 12

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Pasal 13

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 14

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

(3) Sertipikat...



PRESIDEN
REPUBLIC INDONESIA

- 7 -

- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatakannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 17 -

Pasal 28

Sepanjang tidak ditentukan lain dalam Undang-undang ini, ketentuan lebih lanjut untuk melaksanakan Undang-undang ini ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 30

Undang-undang ini dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal 31

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 16 -

- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan ketentuan-ketentuan mengenai eksekusi dan pencoretannya sebagaimana diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 22 setelah buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.
- (3) Surat kuasa membebaskan hipotik yang ada pada saat diundangkannya Undang-undang ini dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlakunya Undang-undang ini, dengan mengingat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5).

Pasal 25

Sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan kecuali ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tetap berlaku sampai ditetapkannya peraturan pelaksanaan Undang-undang ini dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini.

Pasal 26

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

BAB IX KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

Ketentuan Undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 28...



PRESIDEN
REPUBLIC INDONESIA

- 12 -

- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

BAB V EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Pasal 20

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (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.

(3) Pelaksanaan...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 14 -

- (4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar.
- (6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- (7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- (8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
- (9) Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

BAB VII...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 11

- (1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :
 - a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
 - c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
 - d. nilai tanggungan;
 - e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :
 - a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - c. janji...

Lampiran 2. Putusan Pengadilan Agama Mataram



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan perdata di nama Perseroan tersebut telah dituangkan ke dalam **Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perubahan Nama PT Bank BRISyariah Tbk menjadi PT Bank Syariah Indonesia Tbk No.38 tanggal 14 Januari 2021** yang dibuat dan dihadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan *juncto* Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-0006268.AH.01.02. Tahun 2021 tanggal 1 Februari 2021 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Bank Syariah Indonesia Tbk *juncto* Surat Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-AH.01.03-0061498 tanggal 1 Februari 2021 perihal: **Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Bank Syariah Indonesia Tbk.**

4. Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka *legal standing* Tergugat 1 yang semula PT Bank Syariah Mandiri telah berubah menjadi **PT Bank Syariah Indonesia Tbk dan efektif pada tanggal 1 Februari 2021**. Oleh karena itu, segala hak dan kewajiban dari PT Bank Syariah Mandiri telah diambil alih oleh PT Bank Syariah Indonesia Tbk, **dan karenanya dalam jawaban atas gugatan Pelawan ini PT Bank Syariah Indonesia Tbk berkedudukan sebagai Tergugat 1**;

Selanjutnya perkenankan Tergugat 1 mengajukan Jawaban terhadap gugatan Penggugat yang terdaftar pada Pengadilan Agama Mataram dengan register Nomor 449/PDT.G/2024/PA.Mtr sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa Tergugat 1 secara tegas menolak semua dalil - dalil gugatan yang diajukan oleh Pelawan, kecuali apabila Tergugat I mengakuinya secara tegas.

A. HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERGUGAT DAN PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat telah menerima fasilitas pembiayaan dari Tergugat 1 dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Akad Pembiayaan AI-Musyarakah PDB Nomor 34 tanggal 12 Oktober 2016 dibuat oleh Notaris Zulfahri, SH.,M.Kn Notaris di Mataram
 - b. Addendum Akad Pembiayaan AI-Musyarakah PDB Nomor 19/01/MSYH/034.781 tanggal 31 Oktober 2027

Hlm 8 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Restrukturisasi ke-1 terdampak gempa Lombok fasilitas pembiayaan dengan Akad No. 20/006/MSYH/034.781 tanggal 20 Desember 2018.
 - d. Restrukturisasi ke-2 terdampak gempa Lombok fasilitas pembiayaan dengan Akad No. 21/006/MSYH/034.781 tanggal 29 April 2019.
 - e. Restrukturisasi ke-3 terdampak Covid-19 fasilitas pembiayaan dengan Akad No. 22/005/MSYH/034.781 tanggal 30 April 2020.
 - f. Restrukturisasi ke-4 terdampak Covid-19 fasilitas pembiayaan dengan Akad No. 01/046/034/ADD/MSYH/0781 tanggal 30 April 2021.
 - g. Restrukturisasi ke-5 terdampak Covid-19 fasilitas pembiayaan dengan Akad No. 01/358/10031/ADD/MSYH/0781 tanggal 22 April 2022.
2. Bahwa untuk menjamin fasilitas berdasarkan Akad Pembiayaan tersebut, Penggugat telah menyerahkan jaminan atau agunan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1436/Mataram Timur yang telah diikat sempurna dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 365/2016 tanggal 26 Oktober 2016 dan telah didaftarkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2843/2016
 3. Bahwa karena Penggugat tidak dapat membayar angsuran sesuai dengan jumlah dan jangka waktu sesuai dengan Akad Pembiayaan maka Tergugat 1 menyampaikan surat peringatan dengan rincian sebagai berikut:
 - Surat Nomor 03/347-3/ACR-340 tanggal 08 Februari 2023 perihal Peringatan I (Pertama)
 - Surat Nomor 03/596-3/ACR-340 tanggal 08 Maret 2023 perihal Peringatan II (Kedua)
 - Surat Nomor 03/1916-3/ACR-340 tanggal 15 September 2023 perihal Peringatan III (Ketiga);
 4. Bahwa Penggugat sampai saat ini masih mempunyai kewajiban kepada Tergugat 1 sebesar Rp.4.154.520.096,24
 5. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak menyelesaikan kewajibannya dan telah melakukan cidera janji sebagaimana telah disepakati dalam

Hlm 9 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersebut, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3346 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
 putusan.mahkamahagung.go.id berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan:

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

sehingga Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk melakukan upaya pelunasan kewajiban Pelawan dengan cara melakukan pelelangan terhadap objek jaminan.

B. PERBUATAN HUKUM Tergugat 1 TERHADAP OBJEK SENGKETA MERUPAKAN HAK TERGUGAT 1 SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK SENGKETA

1. Bahwa Tergugat 1 merupakan Pemegang Hak Tanggungan atas objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1436/Mataram Timur yang telah diikat secara sempurna dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 365/2016 tanggal 26 Oktober 2016 dan telah didaftarkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2843/2016
2. Bahwa Tegugat 1 menolak dalil Penggugat angka 7 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat 1 tidak pernah mendapatkan teguran, peringatan ataupun pemberitahuan terkait lelang yang akan dilakukan Tergugat I melalui Tergugat 2.
3. Bahwa pada faktanya Tergugat 1 menyampaikan surat peringatan dengan rincian sebagai berikut:
 - Surat Nomor 03/347-3/ACR-340 tanggal 08 Februari 2023 perihal Peringatan I (Pertama)
 - Surat Nomor 03/596-3/ACR-340 tanggal 08 Maret 2023 perihal Peringatan II (Kedua)
 - Surat Nomor 03/1916-3/ACR-340 tanggal 15 September 2023 perihal Peringatan III (Ketiga)
4. Bahwa Tergugat 1 sebagai Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas

Hlm 10 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terseada, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:
 Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384.3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan Rekan Berasaskan Laporan Penilaian Real Properti Nomor 00132/2.0148-01/PI/07/PS.0192/1/VI/2024 tanggal 27 Juni 2024.

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, penetapan nilai limit terhadap objek sengketa dilakukan oleh pihak yang memiliki kompetensi dalam melakukan penilaian dan dengan dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas, Tergugat 1 mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara **NO. 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr** tanggal 16 Agustus 2024 agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TERGUGAT 2;

1. Bahwa pokok permasalahan yang menjadi dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya sebagaimana dalil gugatan Penggugat halaman 4 poin 10-11, yang mendalilkan pelaksanaan lelang oleh Tergugat 1 melalui Tergugat 2, merupakan perbuatan melawan hukum dan harus dibatalkan.
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat 2 jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum.
3. Bahwa Lelang objek perkara *a quo* merupakan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 122/PMK.06/2023 dan telah dituangkan dalam Register Batal Nomor 62 tanggal 14 Agustus 2024. Dengan demikian dasar hukum pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku.
4. Bahwa perlu Tergugat 2 sampaikan, terhadap objek sengketa **belum pernah** dilakukan pelelangan, meskipun jadwal pelelangan atas objek sengketa ditetapkan pada tanggal 14 Agustus 2024, namun Pelelang pada Tergugat 2 **membatalkannya** karena pengumuman lelang yang dilaksanakan oleh Penjual tidak sesuai dengan ketentuan peraturan

Hlm 12 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih memungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang bertentangan atau tidak sesuai atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email - kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp - 021-384.3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
 Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) sebagai berikut:

Pasal 20

(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

5. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Angka 27 menyebutkan:

Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual

6. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) menyebutkan:

- (1) *Setiap pelaksanaan Lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit*
- (2) *Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.*

7. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 56 Ayat (1) menyebutkan:

(1) *Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*

- a. *laporan hasil penilaian oleh penilai*
- b. *laporan hasil penaksiran oleh penaksir; atau*
- c. *harga perkiraan sendiri*

8. Bahwa terhadap objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1436/Mataram Timur telah dilakukan Penilaian oleh KJPP Sumertadana

Hlm 11 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr
 Melaksanakan Lelang Hak Tanggungan dan Permohonan Surat Pengantar
 Pengurusan SKPT Debitur Wanprestasi Atas Nama Yen Adiyanto, S.T.

DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi *Error in persona*

1. Bahwa Penggugat telah keliru menarik KPKNL Mataram *in casu* Tergugat 2, karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat 2;
2. Bahwa dapat Tergugat 2 sampaikan, pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Tergugat 2 atas objek perkara *a quo* didasarkan pada surat Tergugat 1 Nomor : 04/1582-3/ACR-340, tanggal 27 Juni 2024, Hal : Permohonan Melaksanakan Lelang Hak Tanggungan dan Permohonan Surat Pengantar Pengurusan SKPT Debitur Wanprestasi Atas Nama Yen Adiyanto, S.T.;
3. Bahwa pada surat tersebut, dilampiri surat pernyataan wanprestasi dan tanggung jawab nomor 04/1588-3/ACR-340 tanggal 27 Juni 2024, yang pada angka 3 dan 4 surat dimaksud, menyatakan hal sebagai berikut :
 "(3) Sehubungan dengan penjualan/pelelangan agunan vide butir 2 diatas, dengan ini PT Bank Syariah Indonesia, Tbk selaku kreditur menyatakan berhak atas agunan tersebut dan untuk itu PT . Bank Syariah Indonesia, Tbk bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/pejabat lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun. (4) Sehubungan dengan penjualan/pelelangan agunan vide butir 2 diatas, dengan ini PT Bank Syariah Indonesia, Tbk selaku kreditur menyatakan berhak atas agunan tersebut dan untuk itu PT . Bank Syariah Indonesia, Tbk bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/pejabat lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun.."

Hlm 14 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan peradilan yang telah diterbitkan pengumuman lelang kedua tidak sesuai dengan surat penetapan jadwal lelang).

5. Bahwa dikarenakan dalam pembatalan lelang tersebut **tidak terjadi peralihan kepemilikan** atas objek lelang, maka pihak Penggugat tidak mengalami kerugian, baik secara materiil maupun immateriil.
6. Selain itu, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mengajukan Gugatan Perdata Perbuatan melawan Hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga patut untuk ditolak/dikesampingkan.
7. Bahwa Penggugat dalam surat gugatan Penggugat halaman 2 angka 1 - 3 telah mengakui dengan tegas bahwa Penggugat merupakan debitur dari PT. Bank Syariah Mandiri (Persero), Tbk. *in casu* Tergugat I.
8. Bahwa perlu Tergugat 2 sampaikan, Penggugat telah menjaminkan objek sengketa perkara a quo pada Tergugat 1 berdasarkan Akad Pembiayaan AI-Musyarakah PDB (Pembiayaan Dana Berputar) Nomor 34 tanggal 12 Oktober 2016, di hadapan notaris Zulfahri,S.H., M.Kn, dengan menjaminkan sebidang tanah berikut bangunan diatasnya SHM Nomor 1436/Kelurahan Mataram Timur seluas 676 m2 a.n. Yen Adiyanto , terletak di Kelurahan Mataram Timur, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat.
9. Bahwa dalam perkembangannya, ternyata Penggugat, tidak mematuhi isi Akad Pembiayaan AI-Musyarakah PDB tersebut yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik, sehingga Tergugat 1, mengeluarkan surat peringatan kepada Penggugat guna untuk menyelesaikan kewajiban utangnya tersebut, namun tidak ada realisasi penyelesaian kredit oleh Penggugat, sehingga dapat dinyatakan bahwa Penggugat telah melakukan tindakan wanprestasi.
10. Bahwa dikarenakan Penggugat telah melakukan tindakan wanprestasi, maka berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Tergugat 1 mengajukan permohonan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat 2 melalui Surat Permohonan Nomor : 04/1582-3/ACR-340, tanggal 27 Juni 2024, Hal : Permohonan

Halim 13 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung Indonesia
 5. Bahwa penyataan tersebut bersesuaian dengan ketentuan Pasal 12 PMK Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyebutkan :

"Penjual bertanggung jawab terhadap :

l. Gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

m. Tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang pakda/dwangsom, dalam hal ini tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h."

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, ganti rugi maupun dwangsom sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual *in casu* Tergugat 1, sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan Tergugat 2 sebagai para pihak adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

B. Eksepsi gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa perlu Tergugat 2 sampaikan selain pihak-pihak yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya, masih terdapat pihak yang terlibat dalam permasalahan tersebut dan belum diikutsertakan dalam perkara *a quo*.
2. Bahwa dalam dalil posita gugatannya angka 8 halaman 3, Penggugat menyatakan mengalami kerugian materiil atas selisih Nilai Likuidasi yang ditetapkan oleh Tergugat 1, dimana pada Tahun 2016 ditetapkan sebesar Rp.2.630.000.000,00 dan pada Tahun 2024 ditetapkan sebesar Rp.1.762.000.000,00, sehingga menyalahi akad perjanjian.
3. Bahwa dapat Tergugat 2 jelaskan, Nilai Likuidasi/Nilai Limit yang ditetapkan oleh Tergugat 1, bukan tiba-tiba datang nilai tersebut, namun berasal dari hasil laporan penilaian dari penilai, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sumertadana dan Rekan, dengan Laporan Nomor : 00132/2.0148-01/PI/07/PS.0192/1/VI/2024 tanggal 27 Juni 2024 untuk penilaian objek sengketa perkara *aquo*;

Hlm 15 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. bahwa KJPP Sumertadana dan Rekan melakukan penilaian pada tanggal 10 Mei 2024, dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan dan kondisi pasar yang berlaku, yang bergantung pada asumsi, kondisi dan syarat pembatasan, KJPP Sumertadana dan Rekan menyampaikan Nilai Pasar Rp.2.936.000.000,00 dan Nilai Likuidasi sebesar Rp.1.762.000.000,00 kepada Tergugat 1 selaku pemohon penilaian atas objek sengketa perkara aquo.;

5. Sehingga, dengan dimasukkannya **KJPP Sumertadana dan Rekan** yang menerbitkan Laporan Nomor: 00132/2.0148-01/PI/07/PS.0192/1/VI/2024 tanggal 27 Juni 2024 untuk penilaian objek sengketa perkara aquo, sebagai pihak, maka akan membuat permasalahan dalam gugatan perkara *a quo* menjadi lebih terang. Oleh karena itu, dengan tidak ditariknya **KJPP Sumertadana dan Rekan** menyebabkan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung **cacat formil** dan harus dinyatakan **tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*)**.

6. Bahwa mengenai hal gugatan kurang pihak telah disinggung pada Yurisprudensi MARI, antara lain :

Vide Putusan Mahkamah Agung RI :

- 1) Nomor 201 K/Sip/1974 “ *Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima* “.
- 2) Nomor 1642 K/PDT/2005 yang menggariskan kaidah hukum, “ *Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap* “.
- 3) Putusan MA RI No.663 K/Sip/1971, Tgl 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI No.1038 K/Sip/1972, Tgl 1 Agustus 1973, Menyatakan : “*Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan* “

Hlm 16 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id | Telp : 021-384 3346 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.id harus dibuka guna dalam petium sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata."

- 4) Yurisprudensi MARI No. 294 K/Sip/1971 tertanggal 17 Juli 1971 jo. Yurisprudensi MARI No. 1642 K/Pdt/2005 dengan pertimbangan hukumnya:

"ketidaklengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvankelijk Verklaard".

7. Bahwa dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Agama Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

A. Kronologis Dilakukannya Penetapan dan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Tanah berikut bangunan diatasnya seluas 676 m2 SHM No. 1436 a.n. Yen Adiyanto, terletak di Kelurahan Mataram Timur, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat dan Dasar Hukumnya

1. Bahwa Tergugat 2 tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil-dalil yang ditujukan kepada Tergugat 2;
2. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya khususnya terhadap Tergugat 2 adalah tindakan Tergugat 2 yang akan melaksanakan penjualan aset hak tanggungan milik Penggugat dianggap sebagai **Perbuatan Melawan Hukum**;
3. Bahwa guna menanggapi/membantah dalil Penggugat tersebut Tergugat 2 perlu menyampaikan kronologis permasalahannya dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Bahwa Yen Adiyanto *in casu* Penggugat, yang merupakan debitur PT. Bank Syatriah Mandiri, Tbk. *in casu* Tergugat 1, telah melakukan perikatan pemberian fasilitas kredit berdasarkan Akad

Hlm 17 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persetujuan persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan pasal 1338 KUH Perdata.

f. Bahwa dalam perkembangannya, ternyata Penggugat, tidak mematuhi isi perjanjian kredit tersebut yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik, sehingga Tergugat 1 mengeluarkan :

- 1) Surat Peringatan I No. 03/347-3/ACR-340, tgl. 08 Februari 2023;
- 2) Surat Peringatan II No. 03/596-3/ACR-340, tgl. 08 Maret 2023;
- 3) Surat Peringatan III No. 03/1916-3/ACR-340, tgl. 15 September 2023;

kepada Penggugat guna untuk menyelesaikan kewajiban utangnya tersebut, namun tidak ada realisasi penyelesaian kredit oleh Penggugat, sehingga dapat dinyatakan bahwa Penggugat telah melakukan tindakan wanprestasi, sebagaimana ditegaskan dalam poin pertama Surat Pernyataan Nomor : 04/1588-3/ACR-340 tanggal 27 Juni 2024, yaitu "*Bahwa fasilitas pembiayaan atas nama debitur tersebut telah dikategorikan sebagai pembiayaan bermasalah (Wanprestasi).*"

Bahwa dikarenakan Penggugat telah melakukan tindakan wanprestasi, maka berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Tergugat 1 mengajukan permohonan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat 2 melalui Surat Permohonan lelang Nomor : 04/1582-3/ACR-340 tanggal 27 Juni 2024, Hal : Permohonan Melaksanakan Lelang Hak Tanggungan dan Permohonan Surat Pengantar Pengurusan SKPT Debitur Wanprestasi Atas Nama Yen Adiyanto, S.T..

g. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat 1 telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan pasal 25 Peraturan

Hlm 19 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran di Musyarakah PDB (Pembiayaan Dana Berputar) Nomor 34 tanggal 12 Oktober 2016, di hadapan notaris Zulfahri, S.H., M.Kn, dengan menjaminkan sebidang tanah berikutan bangunan di atasnya SHM Nomor 1436/Kelurahan Mataram Timur seluas 676 m² a.n. Yen Adiyanto, terletak di Kelurahan Mataram Timur, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat;
- b. Bahwa SHM tersebut telah dijamin oleh Penggugat dan telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 2843/2016 peringkat I (Pertama) tanggal 14 November 2016, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 365/2016 tanggal 28 Oktober 2016;
 - c. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:

"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.
 - d. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata".
 - e. Bahwa perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat 1 tersebut atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan pasal 1320 KUH Perdata yaitu adanya kesepakatan, pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, perjanjian-perjanjian kredit tersebut mengikat

Hlm 18 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyebab pengumuman lelang kedua tidak sesuai dengan surat penetapan jadwal lelang). Pembatalan tersebut dituangkan dalam Register Batal Nomor Reg-62/14.03/2024-01 tanggal 14 Agustus 2024.

4. Bahwa dengan demikian terbukti dan tidak terbantahkan lagi, bahwa proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat 2 telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum, dan **tidak terjadi peralihan kepemilikan** atas objek lelang, maka pihak Penggugat tidak mengalami kerugian, baik secara materil maupun immateril, sehingga dalil Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum dan sepatutnya ditolak.

B. Tergugat 2 Tidak Dapat Membatalkan Lelang Karena Permintaan dari Debitur

1. Bahwa Tergugat 2 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 11 halaman 4 dan petitum pada angka 2, yang pokoknya menyatakan bahwa Penggugat meminta pembatalan lelang terhadap objek sengketa.
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang atau dapat disebut sebagai PMK Lelang, menyatakan "*Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan :*
 - a. *Permintaan Penjual;*
 - b. *Penetapan atau putusan pengadilan yang amarnya memerintahkan penundaan/pembatalan pelaksanaan lelang; dan/atau*
 - c. *Hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.*"
 sedangkan Penggugat selaku debitur, bukan termasuk dalam pihak dalam pasal dimaksud;
3. Kemudian fakta hukum yang terjadi, pada saat hari pelaksanaan lelang pada Rabu, 14 Agustus 2024, bertempat di KPKNL Mataram, pada saat lelang akan dibuka, Pejabat Lelang membatalkan lelang atas objek sengketa perkara aquo karena pengumuman lelang yang dilakukan

Hlm 21 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang bertentangan atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384.3346 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (PMK) No. 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk

Pelaksanaan Lelang, selanjutnya disebut sebagai PMK Lelang, yang dengan tegas dinyatakan bahwa "*Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*"

h. Bahwa terhadap rencana lelang tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat maupun istri Penggugat, oleh Tergugat 1 melalui surat Nomor :

- 1) **04/1246-3/ACR-340** tanggal 18 Juli 2024 Perihal : Surat Pemberitahuan Lelang Agunan kepada Penggugat, beralamat di Jalan Telex Raya No. 10, Kelurahan Mataram Timur, Kota Mataram;
- 2) **04/1247-3/ACR-340** tanggal 18 Juli 2024 Perihal : Surat Pemberitahuan Lelang Agunan kepada Penggugat, beralamat di Jalan Gajah Mada Sekar Anyar RT 006, Kelurahan Sekarteja, Kecamatan Selong, Kab. Lombok Timur;

i. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut telah diumumkan juga melalui:

- 1) Selebaran tanggal 16 Juli 2024, sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan,
 - 2) Surat Kabar Harian Suara NTB tanggal 30 Juli 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua,
- sehingga azas publisitas telah terpenuhi.

j. Bahwa setelah penelitian kelengkapan dokumen dan setelah terpenuhinya segala persyaratan lelang, Tergugat 2 menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang (Debitur a.n. Yen Adiyanto) Nomor S-924/KNL.1403/2024 tanggal 15 Juli 2024, yang ditujukan kepada Tergugat 1, dengan jadwal lelang pada Rabu, 14 Agustus 2024.

k. Bahwa kemudian pada saat hari pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang membatalkan lelang atas objek sengketa perkara aquo karena pengumuman lelang yang dilaksanakan oleh Penjual tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (tanggal

Hlm 20 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui: Email - kepaniteraan@mahkamahagung.go.id / Telp - 02 1-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam PMK Lelang.

4. Hal tersebut diatur dalam Pasal 47 huruf g, menyatakan "*Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf c yang menjadi dasar Pejabat Lelang melakukan pembatalan atas Lelang yang akan dilaksanakan meliputi: g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;* sehingga tindakan Pejabat Lelang berdasarkan hukum;
5. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat dengan menggiringnya ke permasalahan lain dan menarasikan sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian Kredit *a quo*, dimana apabila melihat dari dalil-dalil Penggugat tidak kuat dan tidak berdasarkan hukum.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat 2 mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Mataram berkenan memutus perkara *a quo* dengan diktum sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat 2 cukup beralasan dan patut untuk diterima, baik sebagian atau seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (***Niet Ontvankelijc Verklaard***).

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***);
2. Menyatakan segala tindakan Tergugat 2 terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku dan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Hlm 22 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:
Email: kepaniteraan@mahkamahagung.go.id | Telp: 021-384.3346 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung. Bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk mengajukan bukti saksi di persidangan namun ternyata Penggugat menyatakan tidak mengajukan bukti saksi dengan alasan mencukupkan dengan bukti-bukti surat yang ada;

BUKTI TERGUGAT 1;

Bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat 1 mengajukan bukti-bukti berupa:

Bukti Surat

1. Fotokopi Akad Pembiayaan Al-Musyarakah PDB (Pembiayaan Dana Berputar) Nomor: 34, tanggal 12 Oktober 2016, yang dikeluarkan oleh Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.1-1), tanggal dan paraf Ketua Majelis;
2. Fotokopi Addendum Akad Pembiayaan Al-Musyarakah (PDB), Nomor: 19/01/MSYH/034.781, tanggal 31 Oktober 2017, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.1-2), tanggal dan paraf Ketua Majelis;
3. Fotokopi Akad Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Musyarakah, Nomor: 20/006/MSYH/034.781, tanggal 20 Desember 2018, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.1-3), tanggal dan paraf Ketua Majelis;
4. Fotokopi Addendum Akad Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Musyarakah, Nomor: 21/006/MSYH/034.781, tanggal 29 April 2019, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.1-4), tanggal dan paraf Ketua Majelis;

Hlm 24 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-364.3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. bahwa selanjutnya telah di jawab menjawab antara Penggugat dengan para Tergugat sebagaimana dalam replik dan duplik yang selengkapny sebagaimana telah tercatat dalam berita acara sidang;

BUKTI PENGGUGAT;

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti :

Bukti Surat:

1. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama), Nomor: 03/347-3/ACR-340 tanggal 8 Februari 2023, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk., bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.1), tanggal dan paraf Ketua Majelis;
2. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua), Nomor: 03/596-3/ACR-340 tanggal 8 Maret 2023, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk., bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.2), tanggal dan paraf Ketua Majelis;
3. Fotokopi Surat Peringatan/Somasi, Nomor: 105/PKS/III/2036 tanggal 13 Maret 2023, yang dikeluarkan oleh Law Office Ahmad Baraas & Partners, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.3), tanggal dan paraf Ketua Majelis;
4. Fotokopi Surat Revisi Nominal Sisa Hutang pada Somasi Nomor 105/PKS/III/2036 tanggal 13 Maret 2023, yang dikeluarkan oleh Law Office Ahmad Baraas & Partners, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.4), tanggal dan paraf Ketua Majelis;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan, Nomor: 04/3197-3/ACR-340 tanggal 12 November 2024, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk., bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.5),

Hlm 23 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan mahkamah agung no 449/pdt.g/2024/pa.mtr
11. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor: 03/347-3/ACR-340, tanggal 8 Februari 2023, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.1-11), tanggal dan paraf Ketua Majelis;
12. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) Nomor: 03/596-3/ACR-340, tanggal 8 Maret 2023, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.1-12), tanggal dan paraf Ketua Majelis;
13. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor: 03/196-3/ACR-340, tanggal 15 September 2023, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.1-13), tanggal dan paraf Ketua Majelis;
14. Fotokopi Laporan Penilaian Real Properti Nomor: 00132/2.0148-01/PI/07/PS.0192/1/VI/2024 tanggal 27 Juni 2024, yang dikeluarkan oleh KJPP Sumertadana dan Rekan, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.1-14), tanggal dan paraf Ketua Majelis;

Bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk mengajukan bukti saksi di persidangan namun ternyata Penggugat menyatakan tidak mengajukan bukti saksi dengan alasan mencukupkan dengan bukti-bukti surat yang ada;

BUKTI TERGUGAT 2;

Bukti Surat;

Menimbang bahwa Tergugat 2 juga telah mengajukan bukti tertulis berupa:

1. Fotokopi Surat Permohonan Melaksanakan Lelang Hak Tanggungan dan Permohonan Surat Pengantar Pengurusan SKPT Debitur Wanprestasi atas nama Yen Adianto, Sarjana Tehnik., Nomor 04/1582-3/ACR-340, tanggal 27 Juni 2024, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah, Tbk. Area

Hlm 26 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Akad Pembiayaan Musyarakah, Nomor:

22/005/MSYH/034.781, tanggal 30 April 2020, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.1-5), tanggal dan paraf Ketua Majelis;

6. Fotokopi Addendum Akad Pembiayaan Musyarakah, Nomor: 01/046/034/ADD/MSYH/0781, tanggal 30 April 2021, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.1-6), tanggal dan paraf Ketua Majelis;

7. Fotokopi Addendum Akad Pembiayaan Musyarakah, Nomor: 01/358/10031/ADD/MSYH/0781, tanggal 22 April 2022, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.1-7), tanggal dan paraf Ketua Majelis;

8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas nama Yen Adiyanto Nomor 1436, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.1-8), tanggal dan paraf Ketua Majelis;

9. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 365 / 2016, tanggal 28 Oktober 2016, yang dikeluarkan oleh Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.1-9), tanggal dan paraf Ketua Majelis;

10. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 2843 / 2016, tanggal 14 November 2016, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.1-10), tanggal dan paraf Ketua Majelis;

Hlm 25 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih memungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang bermasalah atau ada informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:
Email - kepaniteraan@mahkamahagung.go.id / Telp - 021-384 3346 (ext.316)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.2-6), tanggal dan paraf Ketua Majelis;

7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan, Nomor: 04/1246-3/ACR-340 tanggal 18 Juli 2024 dan Surat Pemberitahuan Lelang Agunan, Nomor: 04/1247-3/ACR-340 tanggal 18 Juli 2024, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah, Tbk. Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Denpasar, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.2-7), tanggal dan paraf Ketua Majelis;
8. Fotokopi surat Penetapan Jadwal Lelang (Debitur a.n. Yen Adiyanto), Nomor: S-924/KNL.1403/2024, tanggal 15 Juli 2024, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Mataram, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.2-8), tanggal dan paraf Ketua Majelis;
9. Fotokopi Surat Pernyataan Pembatalan Lelang, tanggal 14 Agustus 2024, yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang Kelas I Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan lelang Mataram, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.2-9), tanggal dan paraf Ketua Majelis;

Bahwa Tergugat 2 juga tidak mengajukan bukti saksi meskipun telah diberi waktu yang cukup untuk mengajukan bukti saksi;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang;

Bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, ditunjuk berita acara sidang yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Hlm 28 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Real Collection, Restructuring & Recovery Denpasar, bukti surat tersebut

1. Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi dan Tanggung Jawab, Nomor: 04/1588-3/ACR-340, tanggal 27 Juni 2024, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah, Tbk. Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Denpasar, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.2-1), tanggal dan paraf Ketua Majelis;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi dan Tanggung Jawab, Nomor: 04/1588-3/ACR-340, tanggal 27 Juni 2024, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah, Tbk. Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Denpasar, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.2-2), tanggal dan paraf Ketua Majelis;
3. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama), Nomor: 03/347-3/ACR-340, tanggal 8 Februari 2023, Fotokopi Surat Peringatan II (kedua), Nomor: 03/596-3/ACR-340, tanggal 8 Maret 2023, Fotokopi Surat Peringatan III (ketiga), Nomor: 03/1916-3/ACR-340, tanggal 15 September 2023, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah, Tbk. Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Denpasar, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.2-3), tanggal dan paraf Ketua Majelis;
4. Fotokopi Laporan Penilaian Real Properti, 00132/2.0148-01/PI/07/PS.0192/1/VI/2024, tanggal 27 Juni 2024, yang dikeluarkan oleh KJPP Sumertadana dan Rekan, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.2-4), tanggal dan paraf Ketua Majelis;
5. Fotokopi Pengumuman Lelang I (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 16 Juli 2024, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah, Tbk. Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Denpasar, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (T.2-5).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Tentang Kewenangan Pengadilan;

Menimbang, bahwa perkara a-quo adalah penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah dengan demikian Penggugat dan para Tergugat dinyatakan subyek hukum yang menundukkan dirinya terhadap prinsip Syari'ah;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama Bidang Ekonomi Syari'ah adalah merupakan wewenang Pengadilan Agama dan oleh karena tidak ada pilihan hukum serta pihak Penggugat dan Tergugat berdomisili dalam yurisdiksi Pengadilan Agama Mataram maka Pengadilan Agama Mataram berwenang memeriksa perkara a-quo;

Tentang Kuasa Hukum;

Menimbang, bahwa majelis hakim hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang keabsahan kuasa Penggugat dan atau Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Kuasa Penggugat majelis berkesimpulan Surat Kuasa tersebut telah memenuhi ketentuan formil dan materil Surat Kuasa Khusus sebagaimana yang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah menempuh proses mediasi dengan mediator Muhamad Rizki, S.H., M.H. sebagaimana laporan mediator tanggal 24 September 2024, akan tetapi tidak berhasil. Demikian juga dalam setiap persidangan majelis hakim tetap menasihati Penggugat dan Tergugat agar menyelesaikan perkaranya secara damai namun para pihak tetap pada pendiriannya masing-masing;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memeriksa pokok perkara yang dimulai dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat dengan tambahan dan perubahan oleh Penggugat sebagaimana dalam berita acara sidang perkara *A quo*;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan Penggugat tersebut pihak Tergugat 1 telah memberikan jawaban yang pada pokoknya mengakui sebagian dan membantah selebihnya sedangkan Tergugat 2 telah memberikan jawaban yang rinci selengkapnyanya sebagaimana dalam duduk perkara;

Menimbang bahwa disamping jawaban terhadap pokok perkara Tergugat 2 telah menyampaikan eksepsi sebagai berikut;

POKOK EKSEPSI

- Eksepsi Error in persona dengan alasan sebagai berikut;
 - Bahwa Penggugat telah keliru menarik KPKNL Mataram incasus Tergugat 2 karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat 2;
 - Bahwa pelaksanaan Lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yang rinciannya sebagaimana dalam jawaban Tergugat 2;
- Eksepsi gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium), dengan alasan karena tidak melibatkan KJPP Sumertadana dan Rekan yang telah melakukan penilaian terkait nilai Pasar Rp 2.936.000.000,00 dan nilai Likuidasi sebesar Rp 1.762.000.000 yang dipermasalahkan Penggugat dalam perkara a-quo;

POKOK GUGATAN;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya menuntut hal-hal sebagai berikut:

Hlm 30 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat mohon agar Lelang yang telah dilaksanakan atas objek sengketa dinyatakan batal dan tidak sah;

2. Bahwa Penggugat mohon agar tagihan kepada Penggugat sebesar Rp 138.518.548.169.56 (seratus tiga puluh delapan milyar lima ratus delapan belas juta lima ratus empat puluh delapan ribu seratus enam puluh Sembilan lima puluh enam rupiah) dinyatakan tidak sah;
3. Bahwa nilai Likuidasi dan atau nilai limit Lelang sebesar Rp 1.762.000.000 (Satu milyar tujuh ratus enam puluh dua ribu rupiah) dinyatakan tidak sah;
4. Bahwa Penggugat mohon agar Tergugat 1 dihukum untuk mentaati akad perjanjian dengan Likuidasi sekurang-kurangnya sebesar Rp 2.630.000.000 (dua milyar enam ratus tigapuluh ribu rupiah);
5. Bahwa Penggugat mohon agar putusan dalam perkara a-quo dapat dilaksanakan dengan serta merta;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat, maka yang menjadi pokok masalah dalam gugatan Penggugat adalah;

- ❖ Bahwa Penggugat berkeberatan (melawan) terhadap eksekusi lelang atas obyek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat 2 atas permohonan Tergugat 1, karena pelelangan tersebut dilakukan oleh Para Tergugat dengan cara melanggar/melawan hukum/menyalahi akad perjanjian dengan alasan karena :

- Pelelangan tidak didahului adanya somasi, panggilan ataupun pemberitahuan sebelumnya, baik dari Tergugat 1, Pengadilan, maupun Tergugat 2;
- Bahwa lelang tersebut telah membuat Penggugat sangat dirugikan secara materiel atas selisih Nilai Likuidasi. Pada tahun 2016, Tergugat 1 sendiri menentukan Nilai Likuidasi atas Objek Sengketa adalah sebesar Rp2.630.000.000,00 (dua miliar enam ratus tiga puluh juta rupiah). Oleh karena itu, penentuan Nilai Likuidasi dan/atau Nilai Limit Lelang pada tahun 2024 sebesar Rp1.762.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus enam puluh dua juta rupiah), jelas dan nyata telah menyalahi akad perjanjian, serta telah sangat merugikan Penggugat sebesar selisih Nilai Likuidasi saat ini,

Hlm 31 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Diselenggarakan

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

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

Halaman 31



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id atau secara langsung sebesar Rp 868.000.000,00 (delapan ratus enam puluh delapan juta rupiah);

- Bahwa Pelelangan tidak didahului adanya Penetapan Pengadilan;
- ❖ Bahwa Penggugat mohon agar tagihan kepada Penggugat sebesar Rp 138.518. 548.169.56 (seratus tiga puluh delapan milyar lima ratus delapan belas juta lima ratus empat puluh delapan ribu seratus enam puluh sembilan lima puluh enam rupiah) dinyatakan tidak sah;
- ❖ Bahwa Penggugat mohon agar Tergugat 1 dihukum untuk menaati akad perjanjian dengan Likuidasi sekurang-kurangnya sebesar Rp 2. 630.000.000,00 (dua milyar enam ratus tiga puluh juta rupiah);
- ❖ Bahwa Penggugat mohon agar putusan dalam perkara a-quo dapat dilaksanakan dengan serta merta;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat membantah dan berkeberatan jika eksekusi lelang tersebut dikatakan sebagai melawan hukum. Para Tergugat berpendapat bahwa pelelangan atas Obyek Hak Tanggungan tersebut telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga gugatan (perlawanan) Penggugat haruslah ditolak;

Fakta yang tidak dibantah;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat yang telah diakui oleh Para Tergugat dan telah menjadi fakta yang tetap adalah :

- Bahwa Penggugat telah menerima fasilitas pembiayaan dari Tegugat 1 dengan Akad Pembiayaan Al-Musyarakah PDB Nomor 34 tanggal 12 Oktober 2016 dibuat oleh Notaris Zulfahri, SH.,M.Kn Notaris di Mataram;
- Bahwa Penggugat telah menyerahkan jaminan atau agunan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1436/Mataram Timur kepada Tergugat 2 yang telah diikat sempurna dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 365/2016 tanggal 26 Oktober 2016 dan telah didaftarkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2843/2016;
- Bahwa karena bencana alam gempa bumi dan Covid-19, Penggugat mengalami kesulitan pembayaran kredit tersebut, sehingga Penggugat mendapat fasilitas keringanan pembayaran angsuran;

Hlm 32 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id / Telp : 021-384 3346 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
 Bahwa pada objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1436/Mataram Timur telah dilakukan Penilaian oleh KJPP Sumertadana dan Rekan berdasarkan Laporan Penilaian Real Properti Nomor 00132/2.0148-01/PI/07/PS.0192/1/VI/2024 tanggal 27 Juni 2024.

- Bahwa Penggugat tidak dapat membayar angsuran sesuai dengan jumlah dan jangka waktu sesuai dengan Akad Pembiayaan maka Tergugat 1 menyampaikan surat peringatan dengan rincian sebagai berikut:
 - Surat Nomor 03/347-3/ACR-340 tanggal 08 Februari 2023 perihal Peringatan I (Pertama)
 - Surat Nomor 03/596-3/ACR-340 tanggal 08 Maret 2023 perihal Peringatan II (Kedua)
 - Surat Nomor 03/1916-3/ACR-340 tanggal 15 September 2023 perihal Peringatan III (Ketiga);
- Bahwa Penggugat sampai saat ini masih mempunyai kewajiban kepada Tergugat 1 sebesar Rp.4.154.520.096,24

Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat selebihnya dibantah oleh Para Tergugat dengan alasan karena Para Tergugat melaksanakan pelepasan atas obyek Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Analisis Pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa bukti P.1 s/d P.5, demikian pula Tergugat 1 telah pula mengajukan bukti T.1-1 s/d T.1-14, sedangkan Tergugat 2 telah mengajukan bukti surat T.2-1 s/d T.2-9;

Menimbang, bahwa para pihak telah diberikan kesempatan dan waktu yang cukup untuk mengajukan bukti saksi namun masing-masing pihak menyatakan tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa bukti P.1 dan P.2 berupa fotokopi Surat Peringatan I (Pertama), Nomor: 03/347-3/ACR-340 tanggal 8 Februari 2023, dan Surat Peringatan ke II Nomor: 03/596-3/ACR-340 tanggal 8 Maret 2023, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk., merupakan akta autentik, telah bermeterai cukup dan telah dinazegelen serta cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan tentang adanya peringatan dari PT.

Hlm 33 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Disclaimers

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp: 021-394 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung mengingatkan kewajiban-kewajiban Penggugat yang harus diselesaikan;

Menimbang, bahwa bukti P.3 berupa fotokopi Surat Peringatan/Somasi, Nomor: 105/PKS/III/2036 tanggal 13 Maret 2023, yang dikeluarkan oleh Law Office Ahmad Baraas & Partners, merupakan akta autentik, telah bermeterai cukup dan telah dinazegelen serta cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan tentang peringatan kepada Penggugat untuk memenuhi kewajibannya pada PT Bank Syaria'ah Indonesia;

Menimbang, bahwa bukti P.4 berupa fotokopi Surat Revisi Nominal Sisa Hutang pada Somasi Nomor 105/PKS/III/2036 tanggal 13 Maret 2023, yang dikeluarkan oleh Law Office Ahmad Baraas & Partners, bukti surat tersebut merupakan akta autentik, telah bermeterai cukup dan telah dinazegelen serta cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan tentang pemberitahuan kewajiban hutang-hutang Penggugat yang sudah valid/sudah direvisi;

Menimbang, bahwa bukti P.5 berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan, Nomor: 04/3197-3/ACR-340 tanggal 12 November 2024, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk., bukti surat tersebut merupakan akta autentik, telah bermeterai cukup dan telah dinazegelen serta cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan tentang pemberitahuan akan dilaksanakannya pelelangan terhadap objek hak tanggungan akibat tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban Penggugat terhadap PT. Bank Syaria'ah Indonesia;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan tidak mengajukan bukti saksi di persidangan karena mencukupkan dengan bukti surat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat mengajukan alat bukti surat berupa bukti T.1-1 s/d T.1-14 sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti T.1-1 berupa Fotokopi Akad Pembiayaan Al-Musyarakah PDB (Pembiayaan Dana Berputar) Nomor: 34, tanggal 12 Oktober 2016, yang dikeluarkan oleh Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., bukti surat tersebut merupakan akta autentik, telah bermeterai cukup dan telah dinazegelen serta cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan tentang isi akad antara Penggugat dengan Tergugat 1;

Hlm 34 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan tugas persidangan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sampaikan. Hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan masalah informasi yang termasuk pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384.3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa bukti T.I-2 s/d T.I-7 berupa Fotokopi Addendum Akad Pembiayaan Musyarakah, Nomor: 01/358/10031/ADD/MSYH/0781, tanggal 22 April 2022, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri, bukti surat tersebut merupakan akta autentik, telah bermeterai cukup dan telah dinazegelen serta cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan tentang adanya upaya restrukturisasi kredit dari pihak Bank;

Menimbang, bahwa bukti T.I-8 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas nama Yen Adiyanto Nomor 1436, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, bukti surat tersebut merupakan akta autentik, telah bermeterai cukup dan telah dinazegelen serta cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan tentang bukti hak kepemilikan Penggugat atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa bukti T.I-9 dan T.I-10 berupa Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan 365/2026, Tanggal 28 Oktober 2016, yang dikeluarkan oleh Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., dan Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 2843 / 2016, tanggal 14 November 2016, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram, bukti surat tersebut merupakan akta autentik, telah bermeterai cukup dan telah dinazegelen serta cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan tentang adanya hak tanggungan atas sertifikat yang dijaminan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti T.I-11 dan T.I-13 berupa Fotokopi Surat Peringatan pertama, kedua dan ketiga Nomor: 03/347-3/ACR-340, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia, bukti surat tersebut merupakan akta autentik, telah bermeterai cukup dan telah dinazegelen serta cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan tentang adanya teguran kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban-kewajibannya pada P.T Bank Syaria'h Indonesia;

Menimbang, bahwa bukti T.I-14 berupa Fotokopi Surat Laporan Penilaian Real Properti Nomor: 00132/2.0148-01/PI/07/PS.0192/1/VI/2024 tanggal 27 Juni 2024, yang dikeluarkan oleh KJPP Sumertadana dan Rekan, bukti surat tersebut merupakan akta autentik, telah bermeterai cukup dan telah dinazegelen serta cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan tentang adanya penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sumertadana dan Rekan sebagai dasar dalam menentukan nilai Likuidasi;

Hlm 35 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mr

Disclaimer

Kapanteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kapanteraan Mahkamah Agung RI melalui:
Email - kapanteraan@mahkamahagung.go.id Telp - 021-384.3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. selanjutnya Tergugat 2 juga telah mengajukan bukti tertulis berupa bukti T.II-1 s/d T.II-9 sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti T.II-1, T.II-5 s/d T.II-8 berupa surat pemberitahuan Lelang, surat pemberitahuan lelang dan surat penetapan jadwal Lelang bukti surat tersebut merupakan akta autentik, telah bermeterai cukup dan telah dinazegelen serta cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menunjukkan bahwa prosedur lelang telah dilalui oleh pihak KPKNL;

Menimbang, bahwa bukti T.2-2 dan T.2-3 berupa Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi dan Tanggung Jawab, Nomor: 04/1588-3/ACR-340, tanggal 27 Juni 2024 dan Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama), Nomor: 03/347-3/ACR-340, tanggal 8 Februari 2023, Fotokopi Surat Peringatan II (kedua), Nomor: 03/596-3/ACR-340, tanggal 8 Maret 2023, Fotokopi Surat Peringatan III (ketiga), Nomor; 03/1916-3/ACR-340, bukti surat tersebut merupakan akta autentik, telah bermeterai cukup dan telah dinazegelen serta cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menunjukkan bahwa Penggugat dalam perkara Aquo dinyatakan telah wanprestasi dan telah diberi peringatan untuk menyelesaikan kewajiban-kewajibannya;

Menimbang, bahwa bukti T.2-4 berupa Fotokopi Laporan Penilaian Real Properti, 00132/2.0148-01/PI/07/PS.0192/IV/2024, tanggal 27 Juni 2024, yang dikeluarkan oleh KJPP Sumertadana dan Rekan, bukti surat tersebut merupakan akta autentik, telah bermeterai cukup dan telah dinazegelen serta cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan tentang hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik;

Menimbang, bahwa bukti T.2-9 berupa Fotokopi Surat Pernyataan Pembatalan Lelang, tanggal 14 Agustus 2024, yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang Kelas I Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan lelang Mataram, bukti surat tersebut merupakan akta autentik, telah bermeterai cukup dan telah dinazegelen serta cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan tentang telah dibatalkannya lelang objek hak tanggungan oleh pihak KPKNL;

Fakta-Fakta Hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan jawaban Tergugat dan bukti-bukti dari rangkaian pemeriksaan perkara ini telah ditemukan fakta-fakta sebagai berikut :

Hlm 36 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung 2024

Bahwa pada tahun 2016, Penggugat mengajukan kredit pinjaman sebesar **Rp3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta rupiah)** kepada Bank Syariah Mandiri, dengan menjaminkan harta benda milik Penggugat, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1436/ Mataram Timur atas nama Yen Adiyanto, ST, yang di dalamnya terdapat tanah seluas 676 m² dan bangunan seluas 207 m²;

- Bahwa Surat Penetapan Jadwal Lelang (Debitur a.n. Yen Adiyanto) Nomor S-924/KNL.1403/2024 tanggal 15 Juli 2024, yang ditujukan kepada Tergugat 1, yang semula berdasarkan jadwal lelang akan dilaksanakan pada Rabu, Tanggal 14 Agustus 2024., namun kemudian pada saat hari pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang membatalkan lelang atas objek sengketa perkara aquo karena pengumuman lelang yang dilaksanakan oleh Penjual tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (tanggal penerbitan pengumuman lelang kedua tidak sesuai dengan surat penetapan jadwal lelang). Pembatalan tersebut dituangkan dalam Register Batal Nomor Reg-62/14.03/2024-01 tanggal 14 Agustus 2024.
- Bahwa hingga saat ini **tidak terjadi peralihan kepemilikan hak** atas objek lelang,
- Bahwa **tagihan dari Tergugat 1 kepada Penggugat yang semula sebesar Rp 138.518. 548.169,56 (seratus tiga puluh delapan milyar lima ratus delapan belas juta lima ratus empat puluh delapan ribu seratus enam puluh sembilan koma lima puluh enam rupiah)** telah direvisi oleh pihak **PT. Bank Syari'ah Indonesia** sehingga saat ini tagihan **Pelawan hanya berjumlah Rp.4.154.520.096,24 (empat milyar seratus lima puluh empat juta lima ratus dua puluh ribu sembilan puluh enam koma dua puluh empat rupiah);**
- **Bahwa** KJPP Sumertadana dan Rekan menyampaikan Nilai Pasar Rp2.936.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus tiga puluh enam juta rupiah) dan Nilai Likuidasi sebesar Rp.1.762.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus enam puluh dua juta rupiah) kepada Tergugat 1 selaku pemohon penilaian atas objek sengketa perkara aquo.;

Pertimbangan Petitem;

I. Dalam Provisi;

Hlm 37 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan provisi yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada dasarnya yang dimaksud tuntutan provisi adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa mencermati dalil Penggugat terkait tuntutan provisi tersebut, telah ternyata Penggugat tidak mengemukakan tindakan apa sebenarnya yang dikehendaki yang dimohonkan kepada Pengadilan untuk dilakukan tindakan pendahuluan sebelum perkara diputus melainkan hanya memohon agar Pengadilan menyatakan batal dan tidak sah lelang sehingga secara substansial tuntutan provisi Penggugat tersebut adalah sama persis dengan tuntutan Penggugat dalam pokok perkara, oleh karena itu maka tuntutan provisi tersebut patut dinyatakan kabur atau obscur libel sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Dalam Eksepsi;

Eksepsi Error in persona dengan alasan bahwa Penggugat telah keliru menarik KPKNL Mataram incasu Tergugat 2 karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat 2;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Error in persona, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan adanya pengajuan Lelang dari pihak Tergugat 1 kepada Tergugat 2 atas obyek sengketa maka seketika itu juga antara Penggugat dengan Tergugat 2 terdapat hubungan hukum karena obyek sengketa yang dijadikan objek lelang tersebut terdapat keterkaitan yang sangat erat dengan Penggugat selaku pemilik objek agunan sehingga sangat beralasan hukum Tergugat 2 dilibatkan sebagai pihak dalam perkara a-quo. Dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara a-quo tidaklah dapat dikategorikan sebagai gugatan yang error in persona;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai alasan Tergugat 2 bahwa pelaksanaan Lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga gugatan mengandung cacat, menurut Majelis Hakim terlepas apakah pelaksanaan Lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atau tidak, hal tersebut tidaklah dapat

Hlm 38 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mempengaruhi cara maknanya gugatan Penggugat, disamping itu mengenai benar tidaknya prosedur pelaksanaan Lelang, hal tersebut terkait erat dengan substansi pokok perkara, oleh karena itu maka eksepsi Tergugat 2 patut dinyatakan tidak beralasan hukum;

Eksepsi gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium), dengan alasan karena tidak melibatkan KJPP Sumertadana dan Rekan yang telah melakukan penilaian terkait nilai Pasar Rp2.936.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus tiga puluh enam juta rupiah) dan nilai Likuidasi sebesar Rp1.762.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus enam puluh dua juta rupiah) yang dipermasalahkan Penggugat dalam perkara a-quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Eksepsi gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium), dengan alasan tersebut, menurut penilaian Majelis Hakim hal tersebut juga tidaklah dapat dikategorikan gugatan yang kurang pihak karena dilibatkan atau tidakpun dalam perkara a-quo, kedudukan dan kapasitas KJPP Sumertadana dan rekan tidaklah mempengaruhi penilaian Majelis Hakim tentang nilai pasar dan nilai likuidasi yang telah ditetapkan oleh KJPP Sumertadana dimaksud, karena tanpa dilibatkanpun, Pengadilan tetap mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mempertimbangkan dalil-dalil Penggugat terkait hal tersebut oleh karena itu maka eksepsi Tergugat 2 tersebut juga tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat 2 patut dinyatakan ditolak seluruhnya;

Petitum pokok perkara;

❖ Petitum agar eksekusi Lelang dinyatakan batal dan tidak sah

Menimbang, bahwa pertama-tama mengenai petitum yang mohon agar eksekusi lelang atas obyek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat 2 atas permohonan Tergugat 1 dinyatakan batal dan tidak sah karena pelelangan tersebut dilakukan oleh Para Tergugat dengan cara melanggar/melawan hukum/menyalahi akad perjanjian dengan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah alasan-alasan Penggugat tersebut dikatakan sebagai alasan pelelangan yang melawan

Hlm 39 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung perid Hakim terlebih dahulu perlu mengemukakan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang meliputi 6 (enam) elemen, yaitu:

1. Perbuatan atau kelalaian;
2. Bertentangan dengan hukum;
3. Menimbulkan kerugian;
4. Adanya kesalahan;
5. Adanya causalitas (sebab akibat), dan;
6. *Schutznorm*;

Bahwa dalam teori hukum ada 4 (empat) perbuatan yang dapat dikategorikan melawan hukum;

1. Bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-Undang;
2. Bertentangan dengan hak/melawan hak subyektif menurut Undang Undang;
3. Bertentangan dengan tata susila;
4. Bertentangan dengan Kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (*Zorgvuldigheid*);

Alasan pertama :

Bahwa Pelelangan tidak didahului adanya somasi, panggilan ataupun pemberitahuan sebelumnya, baik dari Tergugat 1, Pengadilan, maupun Tergugat 2.

Alasan tersebut dipertimbangkan oleh Majelis sebagai berikut :

1. Bahwa somasi atau pernyataan lalai (*ingebrekestelling*) diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata. Yaitu teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Timbulnya somasi disebabkan debitur tidak memenuhi prestasinya sesuai dengan yang diperjanjikan;
2. Bahwa kedudukan somasi setelah adanya wanprestasi bukanlah wajib (imperatif) tetapi bersifat anjuran, dalam arti walaupun tidak terdapat somasi bila terdapat bukti adanya wanprestasi, maka tututan atas pemenuhan hak dapat dilakukan;
3. Bahwa walaupun terdapat somasi kepada Penggugat sekalipun, maka somasi tidak berguna lagi bagi Penggugat, karena Penggugat secara implisit telah mengakui bahwa setelah terjadinya musibah usahanya tidak

Hlm 40 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung mengenai Penggugat macet dan tidak dapat mengansur dapat berjalan sehingga pinjaman;

4. Bahwa somasi sebagai suatu tegoran, lazimnya dilakukan sebelum terwujudnya wanprestasi;
5. Bahwa terlebih dari itu, berdasarkan bukti T.1-10 s/d T.1-12 Penggugat telah diberikan surat Peringatan sebagai berikut:
 - 5.1. Surat Peringatan I No. 03/347-3/ACR-340, tgl. 08 Februari 2023;
 - 5.2. Surat Peringatan II No. 03/596-3/ACR-340, tgl. 08 Maret 2023;
 - 5.3. Surat Peringatan III No. 03/1916-3/ACR-340, tgl. 15 September 2023;

untuk menyelesaikan kewajiban utangnya tersebut, namun tidak ada realisasi penyelesaian kredit oleh Penggugat, sehingga dapat dinyatakan bahwa Penggugat telah melakukan tindakan wanprestasi, sebagaimana ditegaskan dalam poin pertama Surat Pernyataan Nomor : 04/1588-3/ACR-340 tanggal 27 Juni 2024, yaitu "*Bahwa fasilitas pembiayaan atas nama debitur tersebut telah dikategorikan sebagai pembiayaan bermasalah (Wanprestasi).*";

6. Bahwa Penggugat telah pula diberikan Surat Pemberitahuan Lelang sebagai berikut:
 - 6.1. Bukti P.6 berupa fotocopy surat Pemberitahuan Nomor **04/1246-3/ACR-340** tanggal 18 Juli 2024 Perihal : Surat Pemberitahuan Lelang Agunan kepada Pelawan, beralamat di Jalan Telex Raya No. 10, Kelurahan Mataram Timur, Kota Mataram;
 - 6.2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Nomor **04/1246-3/ACR-340** tanggal 18 Juli 2024 Perihal : Surat Pemberitahuan Lelang Agunan kepada Pelawan, beralamat di Jalan Telex Raya No. 10, Kelurahan Mataram Timur, Kota Mataram;
 - 6.3. Telah diumumkan juga melalui:
 - Selebaran tanggal 16 Juli 2024, sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan,
 - Surat Kabar Harian Suara NTB tanggal 30 Juli 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua,

Hlm 41 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut, maka alasan Penggugat tersebut tidaklah dapat dibenarkan dan tidak beralasan hukum

Alasan kedua:

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai permasalahan kedua yaitu apakah benar lelang yang dilakukan Tergugat 2 atas permohonan Tergugat 1 merugikan Penggugat karena pelelangan yang dilakukan menyalahi akad perjanjian, serta telah sangat merugikan Penggugat sebesar selisih Nilai Likuidasi saat ini, atau setidaknya sebesar Rp 868.000.000,00 (delapan ratus enam puluh delapan juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap dalilnya tersebut, Penggugat tidak mengajukan bukti apapun juga yang dapat menguatkan dalilnya terkait hal tersebut, bahkan bukti yang diajukan justru mendukung dalil-dalil para Tergugat (vide; bukti P.1 s/d P.4) sedangkan Tergugat 1 telah mengajukan bukti T.1-10 s/d T.1-13 tentang surat peringatan dan somasi serta surat pemberitahuan Lelang;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim menilai **Penggugat tidak dapat membuktikan** dalilnya bahwa Permohonan Lelang Tergugat 1 dan proses Lelang yang dilakukan oleh Tergugat 2 bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan menyalahi akad perjanjian,

Menimbang, bahwa disamping itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena berdasarkan fakta di persidangan sebagaimana bukti T.2-9 telah ternyata hingga saat ini pelelangan tersebut belum dilaksanakan oleh pihak KPKNL (Tergugat 2) sehingga belumlah dapat dinilai apakah pelaksanaan lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai akad perjanjian atau tidak, demikian pula mengenai tuntutan ganti rugi yang didalilkan Penggugat, menurut Majelis Hakim meskipun telah ada pemberitahuan lelang dan telah ada penentuan limit lelang dari pihak KPKNL namun senyatanya dengan belum terlaksananya penjualan secara lelang tersebut dan belum terjadinya peralihan hak atas objek hak tanggungan sehingga tidak menimbulkan kerugian apapun terhadap pihak Penggugat; Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat dalil Penggugat tersebut telah ternyata tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Hlm 42 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai dalil Penggugat bahwa Pelelangan tidak didahului adanya Penetapan Pengadilan sehingga pelelangan harus dinyatakan tidak sah/ harus dibatalkan, majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), menyatakan: **"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."**

Menimbang, bahwa penjelasan atas Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 sebagaimana tersebut di atas berbunyi: **"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan."**

Menimbang, bahwa untuk memahami maksud Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) beserta penjelasannya sebagaimana tersebut di atas, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor: SE-23/PN/ 2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang HakTanggungan, yang antara lain berbunyi :

1. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT, maka lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan sebagai berikut:

Hlm 43 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3346 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemegang Hak Tanggungan pertama menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai 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 obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji (*wanprestasi*). Penjualan obyek 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 yang bernilai eksekutorial;

Menimbang, bahwa selain ketentuan-ketentuan di atas, penjualan obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*) diatur pula dalam Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

"Lelang Eksekusi terdiri dari:

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);
- b. Lelang Eksekusi Grosse Akte;
- c. Lelang Eksekusi Putusan/ Penetapan pengadilan;
- d. Lelang Eksekusi lainnya;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal di atas 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 pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang tidak memerlukan *fiat* eksekusi dari pengadilan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diikuti pula oleh aturan turunannya yang lebih teknis yaitu dalam Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis

Hlm 44 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Perencanaan Lelang yang menjabarkan mengenai dokumen persyaratan lelang baik yang bersifat umum maupun bersifat khusus dan di dalamnya tidak dipersyaratkan adanya putusan/penetapan pengadilan;

Menimbang, bahwa ketentuan-ketentuan di atas, juga dikuatkan oleh Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 04 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang rumusannya menyatakan bahwa terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan tanpa melalui perlawanan.

Menimbang, bahwa dari rumusan sebagaimana tersebut di atas maka *expressis verbis* dapat dipahami pula bahwa lelang eksekusi terhadap hak tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh kreditur melalui Kantor Lelang, tidak harus melalui *fiat* pengadilan; Dengan demikian maka alasan Penggugat bahwa Pelelangan harus didahului dengan Penetapan Pengadilan telah ternyata tidak beralasan hukum sehingga seharusnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut diatas telah ternyata alasan-alasan Penggugat tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas dan Tergugat 1 tidak pula terbukti menyalahi akad perjanjian sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan Penggugat agar pelelangan dinyatakan batal dan tidak sah adalah tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa disamping pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, oleh karena berdasarkan fakta di persidangan sebagaimana bukti T.2-9 telah ternyata hingga saat ini pelaksanaan pelelangan atas objek hak tanggungan belum dilaksanakan karena telah dibatalkan oleh pihak KPKNL(Tergugat 2) sehingga dengan demikian maka tidaklah mungkin Pengadilan membatalkan dan menyatakan tidak sah sesuatu yang belum terjadi/belum dilaksanakan;

❖ **Petitum agar tagihan kepada Penggugat sebesar Rp 138.518. 548.169,56 (seratus tiga puluh delapan milyar lima ratus delapan belas juta lima ratus empat puluh delapan ribu seratus enam puluh sembilan koma lima puluh enam rupiah) dinyatakan tidak sah;**

Hlm 45 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termaut pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terseada, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui: Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384.3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa terdapat dalil Penggugat tersebut, Tergugat I dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan bahwa tagihan sejumlah tersebut telah dilakukan revisi oleh pihak Bank (Tergugat 1),

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat 1 tersebut yang dikuatkan pula dengan bukti P.4 berupa Fotokopi Surat Revisi Nominal Sisa Hutang pada Somasi Nomor 105/PKS/III/2036 tanggal 13 Maret 2023, sehingga sisa hutang Penggugat saat ini bukan lagi sejumlah Rp 138.518.548.169,56 (seratus tiga puluh delapan milyar lima ratus delapan belas juta lima ratus empat puluh delapan ribu seratus enam puluh sembilan koma lima puluh enam rupiah) melainkan hanya sebesar Rp.4.154.520.096,24 (empat milyar seratus lima puluh empat juta lima ratus dua puluh ribu sembilan puluh enam ratus koma dua puluh empat rupiah); Dengan demikian maka dalil Penggugat tersebut patut dinyatakan telah terbukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat meskipun tagihan hutang kepada Penggugat sebesar Rp 138.518.548.169,56 (seratus tiga puluh delapan milyar lima ratus delapan belas juta lima ratus empat puluh delapan ribu seratus enam puluh sembilan koma lima puluh enam rupiah) telah direvisi namun karena Penggugat tidak mencabut tuntutanannya mengenai keberatannya terhadap tagihan hutang sebesar Rp 138.518.548.169,56 (seratus tiga puluh delapan milyar lima ratus delapan belas juta lima ratus empat puluh delapan ribu seratus enam puluh sembilan koma lima puluh enam rupiah), maka dalil Penggugat patut dinyatakan telah terbukti, selanjutnya Majelis Hakim patut menyatakan bahwa tagihan hutang senilai tersebut di atas adalah tidak sah;

❖ **Petitum agar nilai Likuidasi dan atau nilai limit Lelang sebesar Rp 1.762.000.000 (satu milyar tujuh ratus enam puluh dua juta rupiah) dinyatakan tidak sah dipertimbangkan sebagai berikut;**

Menimbang, bahwa pada dasarnya menurut hukum (vide Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 tentang Lelang menegaskan sebagai berikut;

" Bahwa Penetapan nilai limit untuk lelang eksekusi objek hak tanggungan haruslah didasarkan pada laporan penilaian atau penaksiran terkini, dan harus berada dalam rentang nilai pasar hingga nilai likuidasi";

Hlm 46 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui: Email - kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384.3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung 2024 bahwa nilai limit dapat diubah jika terdapat perubahan signifikan pada kondisi atau laporan penilaian sudah tidak berlaku;

"Bahwa Laporan hasil penilaian memiliki masa berlaku maksimal 12 bulan, namun jika terdapat perubahan signifikan laporan dapat berlaku kurang dari 12 bulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, oleh karena Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti apapun tentang penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang aktual yang dapat dijadikan dasar untuk menilai sah tidaknya nilai Likuidasi dimaksud, sedangkan para Tergugat telah mengajukan bukti dari Kantor jasa Penilai Publik (KJPP) Sumertadana dan rekan, sehingga Penggugat tidak mampu membuktikan dalilnya tentang ketidak layakan dan ketidak wajarannya nilai likuidasi dan atau nilai Limit lelang dimaksud, oleh karena itu tuntutan Penggugat agar dinyatakan tidak sah nilai Likuidasi dan atau nilai limit Lelang sebesar Rp 1.762.000.000 (satu milyar tujuh ratus enam puluh dua juta rupiah) adalah tidak beralasan hukum, oleh karena itu harus dinyatakan ditolak ;

❖ **Petitem agar Tergugat 1 dihukum untuk mentaati akad perjanjian dengan nilai Likuidasi atau nilai limit lelang sekurang-kurangnya sebesar Rp 2. 630.000.000 (dua milyar enam ratus tiga puluh juta rupiah);**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama bukti-bukti yang diajukan pihak Penggugat, telah ternyata tidak satupun bukti-bukti yang dapat mendukung/menguatkan dalil-dalil Penggugat tentang akad perjanjian yang terkait dengan hal tersebut bahkan justru Tergugat yang mengajukan bukti T.1.1 tentang akad perjanjian antara Penggugat dan Tergugat namun ternyata juga tidak ditemukan adanya perjanjian kesepakatan tentang nilai Likuidasi atau nilai limit Lelang sejumlah sekurang-kurangnya Rp 2.630.000.000 (dua milyar enam ratus tiga puluh juta rupiah) tersebut;

Menimbang bahwa disamping itu oleh karena penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) tersebut terjadinya pada tahun 2016 sehingga haruslah dikuatkan dengan bukti-bukti yang akurat dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang aktual untuk saat ini;

Hlm 47 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka dalil- dalil Penggugat terkait hal tersebut tidak beralasan hukum, sehingga sepatutnya ditolak;

❖ Tentang petitum putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad);

Menimbang, bahwa selanjutnya tuntutan Penggugat agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu, menurut Majelis Hakim tuntutan tersebut haruslah memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 191 ayat (1) RBg jo. Pasal 332 Rv jo. SEMA No.3 Tahun 2000 yaitu antara lain: (1) Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti, (2) Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah, (3) Gugatan didasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;

Menimbang, bahwa selain syarat - syarat sebagaimana SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tersebut diatas, Majelis juga mempertimbangkan tentang adanya akibat rehabilitasi yang sulit diwujudkan untuk dikembalikan kepada keadaan semula (*Resporated to the Original*), bila suatu putusan dibatalkan pada tingkat Banding maupun Kasasi, maka Majelis Hakim berpendapat karena putusan ini menyangkut gugatan ekonomi syaria'h yang memiliki tingkat resiko kesulitan rehabilitasi obyek sengketa pada keadaan semula;

Menimbang, bahwa atas dasar uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap putusan atas perkara ini tidak dapat dijatuhkan putusan serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) sebab tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana tersebut diatas, oleh karenanya tuntutan Penggugat agar terhadap putusan ini dijatuhkan putusan Uit Voerbaar Bij Voorraad, tidak terbukti beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Biaya Perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pihak yang kalah maka sebagaimana diatur dalam Pasal 192 ayat (1) RBg, Jo. Pasal 89 Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan dengan Undang Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Peradilan

Hlm 48 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan, biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat, ketentuan Pasal 49, Pasal 50 Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Peradilan Agama jo. Pasal 162 RBg. dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

Amar Putusan;

MENGADILI

- I. DALAM PROVISI;
 - Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;
- II. DALAM EKSEPSI'
 - Menolak eksepsi Tergugat 2 seluruhnya;
- III. DALAM POKOK PERKARA;
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan hukum tidak sah, tagihan kepada Penggugat sebesar Rp138.518.548.169,56 (seratus tiga puluh delapan milyar lima ratus delapan belas juta lima ratus empat puluh delapan ribu seratus enam puluh sembilan koma lima puluh enam rupiah);
 3. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
 4. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp251.000,00 (dua ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Penutup;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Mataram yang dilangsungkan pada hari Jum`at tanggal 20 Desember 2024 Masehi bertepatan dengan tanggal 18 Jumadil Akhir 1446 Hijriyah, oleh kami oleh Dra. Hj. Ernawati, S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis, Dra. Hj. Kartini, S.H. dan Dra. Hj. Nurkamah, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Senin tanggal 23 Desember 2024 Masehi, bertepatan dengan tanggal 21 Jumadil Akhir 1446 Hijriyah, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh Fitriyah, S.H., M.H.

Hlm 49 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat/Kuasanya dan para

Tergugat/Kuasanya secara elektronik;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dra. Hj. Kartini, S.H.

Dra. Hj. Ernawati, S.H., M.H.

Hakim Anggota,

Ttd.

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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Fitriyah, S.H., M.H.

Rincian biaya perkara :

1. PNBP		
a. Pendaftaran	: Rp	30.000,00
b. Panggilan Pertama P & T	: Rp	30.000,00
c. Redaksi	: Rp	10.000,00
2. Biaya Proses	: Rp.	75.000,00
3. Panggilan	: Rp.	96.000,00
4. Meterai	: Rp	10.000,00
Jumlah	: Rp	251.000,00

(Dua ratus lima puluh satu ribu rupiah)

Hlm 50 dari 50 hlm Putusan Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr

Lampiran 3: Surat izin penelitian wawancara dengan Ketua Pengadilan Agama Sungai Raya, Kubu Raya, Kalimantan Barat, Bapak Erphan,S.H, M.H



INSTITUT ILMU AL-QUR'AN (IIQ) JAKARTA
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM

Jl. Ir. H. Juanda No. 70 Ciputat, Tangerang Selatan 15419 Telp. (021) 74705154 Fax. (021) 7402 703
 www.fsei.iiq.ac.id fsei@iiq.ac.id fsei_iiqjakarta

No : 197/SPM/FSEI/VII/2025
 Lamp : -
 Hal : *Permohonan Izin Penelitian*

Tangerang Selatan, 14 Juli 2025

Kepada Yth.
Bapak Erpan, S.H., M.H
Ketua Pengadilan Agama Sungai Raya Kelas 1B
 di -
 Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.


Salam silaturahmi kami sampaikan, semoga Bapak dalam menjalankan aktifitas sehari-hari senantiasa mendapatkan bimbingan dan ma'unah Allah SWT. Amin.

Selanjutnya, dalam rangka penyelesaian Skripsi Mahasiswa Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES), kami mohon dengan hormat kiranya Bapak berkenan memberikan waktu untuk Penelitian dan sekaligus memberikan data-data yang diperlukan kepada mahasiswa:

Nama	: Syahmi Kurniatul Ilma
NIM	: 21111084
Judul Skripsi	: "Analisis Hukum Putusan Pengadilan Agama dalam Penyelesaian Sengketa Jaminan pada Pembiayaan Musyarakah dalam Tinjauan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Analisis Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr)"

Demikian surat permohonan ini kami sampaikan, atas perhatian Bapak kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Dekan,

Dr. Syarif Hidayatullah, M.A

Contact Person: 0812-9967-7079 (Syahmi Kurniatul Ilma)

Lampiran 4: Transkrip Wawancara

Wawancara 1

Pewawancara : Syahmi Kurniatul Ilma

Narasumber : Bapak Erphan,S.H, M.H, Ketua Pengadilan Agama Sungai Raya, Kubu Raya, Kalimantan Barat. Sebelumnya pernah menjabat sebagai Wakil Ketua Pengadilan Agama Sumbawa Besar, Nusa Tenggara Barat.

Waktu/tempat : Google Meet, Kamis, 24 Juli 2025

1. Bagaimana kedudukan jaminan dalam pembiayaan musyārahkah menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?

“Akad musyārahkah diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), sedangkan jaminan itu diatur dalam undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dan apabila terjadi sengketa tentang jaminan maka itu dikembalikan ke hukum hak tanggungan, bukan kepada hukum ekonomi syariahnya. Terdapat beberapa cara yang bisa dilakukan untuk mengeksekusi hak tanggungan tersebut:”

2. Jika terjadi bencana alam atau *forced majeure* seperti yang dialami Penggugat dalam putusan tersebut, dapatkah hakim membatalkan perjanjian?, mengingat akad musyārahkah pada dasarnya adalah akad dengan asas saling percaya namun pada Lembaga Keuangan Syariah menjadi akad yang membutuhkan instrumen jaminan/agunan untuk memunculkan rasa saling percaya ini.

“Dalam pemeriksaan gugatan wanprestasi, hakim tidak serta merta dapat membatalkan akad, karena hakim terikat dengan petitum gugatan. Apabila dalam petitum gugatan terlihat adanya tuntutan atas wanprestasi, sedangkan hakim menilai perjanjiannya dianggap tidak sah, maka hakim tidak dengan sendirinya membatalkan perjanjian tersebut sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016. Pada surat edaran

tersebut menegaskan bahwa gugatan wanprestasi di bidang akad ekonomi syariah hakim secara ex officio tidak boleh membatalkan akad yang dinilai tidak sesuai dengan prinsip syariah jika tidak ada gugatan pembatalan akad dari para pihak dalam perkara yang bersangkutan. Karena apada prinsipna akad itu adalah consensus atau kesepakatan kedua belah pihak dan selagi tidak bertentangan dengan akad perjanjian”

3. Bagaimana eksistensi untung sama untung atau rugi sama rugi apabila didalam pembiayaan akad musyārahkah terdapat jaminan?

“Dalam akad musyārahkah di perbankan syariah, prinsip dasarnya adalah kerjasama, bersama-sama menanggung resiko sesuai proporsi modal masing-masing, sehingga tidak wajib adanya jaminan. Akan tetapi penyerahan jaminan dalam akad musyārahkah hanya sebagai pendamping apabila debitur tidak beitikad baik, ini merupakan bentuk kehati-hatian jika debitur mengalami kegagalan usaha atau wanprestasi (kelalaian). Jaminan ini menjadi alat untuk menjaga integritas akad dan memastikan debitur bertanggung jawab dalam pengelolaann usaha.”

Pewawancara



Syahmi Kurniatul Ilma

Narasumber



Bapak Erphan, S.H, M.H

Wawancara 2

Pewawancara : Syahmi Kurniatul Ilma

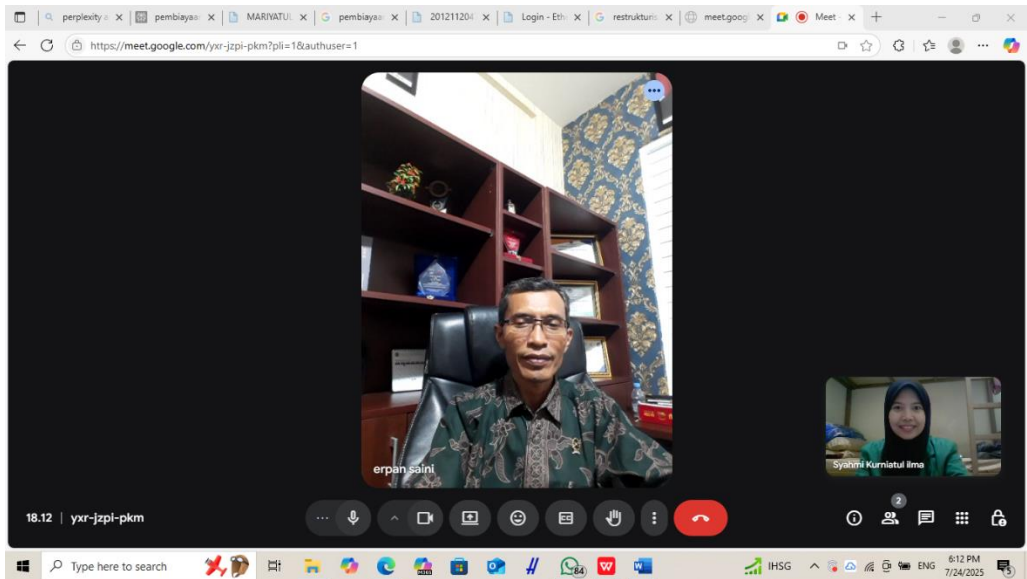
Narasumber : Bapak Yudi Hermawan, Hakim Yustisial Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI dalam Acara *Boothcamp* Karir Hakim “Persiapan Sukses Seleksi CPNS Hakim Pengadilan Agama”

Waktu/tempat : Aula Institut Ilmu Al-Qur’an (IIQ) Jakarta, Kamis, 31 Juli 2025

1. Jika terjadi bencana alam atau *forced majeure* seperti yang dialami Penggugat dalam putusan tersebut, dapatkah hakim membatalkan perjanjian?, mengingat akad musyarakah pada dasarnya adalah akad dengan asas saling percaya namun pada Lembaga Keuangan Syariah menjadi akad yang membutuhkan instrumen jaminan/agunan untuk memunculkan rasa saling percaya ini.

“Dalam kondisi tertentu hakim memiliki kewenangan untuk membatalkan atau mengubah isi perjanjian berdasarkan prinsip keadilan. Biasanya, hakim akan lebih dulu melihat apakah ada kemungkinan renegotiasi, penundaan pelaksanaan, atau penyesuaian isi perjanjian agar tetap adil bagi kedua pihak. Jika para pihak secara tegas mencantumkan klausul force majeure dalam perjanjian mereka. Klausul ini sebaiknya memuat definisi force majeure, contoh-contohnya, serta prosedur yang harus ditempuh jika force majeure terjadi. Dengan begitu, masing-masing pihak sudah memahami hak dan kewajiban mereka apabila terjadi hal-hal di luar dugaan. Jika didalam akad tidak terdapat klausul tersebut, maka hakim tidak bisa membatalkan akad.”

Lampiran 5: Dokumentasi



Gambar 1. Wawancara melalui Google Meet dengan Bapak Erpan, S.H, M.H, Ketua Pengadilan Agama Sungai Raya, Kubu Raya, Kalimantan Barat.



Gambar 2. Wawancara dengan Bapak Yudi Hermawan, Hakim Yustisial Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI, dalam Acara Boothcamp Karir Hakim “Persiapan Sukses Seleksi CPNS Hakim Pengadilan Agama”

Lampiran 6: Hasil Cek Plagiarisme



PERPUSTAKAAN
INSTITUT ILMU AL-QUR'AN (IIQ) JAKARTA
 Jl. Ir. H. Juanda No.70, Tangerang Selatan Banten 15419 Telp. (021) 74705154 Fax. (021) 7402 703
 Email : iiq@iiq.ac.id Website : www.iiq.ac.id

SURAT KETERANGAN HASIL CEK PLAGIARISME
 Nomer : 008/Perp.IIQ/SYA.HES/VIII/2025

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Seandy Irawan
 Jabatan : Perpustakaan

NIM	21111084	
Nama Lengkap	SYAHMI KURNIATUL ILMA	
Prodi	HES	
Judul Skripsi	ANALISIS HUKUM PUTUSAN PENGADILAN AGAMA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA JAMINAN PADA PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DALAM TINJAUAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 (Analisis Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 449/Pdt.G/2024/PA.Mtr)	
Dosen Pembimbing	MULFI AULIA, M.A.	
Aplikasi	Turnitin	
Hasil Cek Plagiarisme (yang diisi oleh staf perpustakaan untuk melakukan cek plagiarisimen)	Cek 1. 5%	Tanggal Cek 1: 06 AGUSTUS 2025
	Cek 2.	Tanggal Cek 2:
	Cek 3.	Tanggal Cek 3:
	Cek 4.	Tanggal Cek 4:
	Cek 5.	Tanggal Cek 5:

Sesuai dengan ketentuan Kebijakan Rektor Institut Ilmu Al-Qur'an Jakarta Nomor: 03/A.1//IIQ/I/2021 yang menyatakan batas maksimum similarity skripsi mahasiswa sebesar **35%**, maka hasil skripsi di atas dinyatakan **bebas** plagiarisme.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Tangerang Selatan, 06 AGUSTUS 2025
 Petugas Cek Plagiarisme



 Seandy Irawan

SYAHMI KURNIATUL ILMA HES

ORIGINALITY REPORT

5%	5%	2%	2%
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	repository.iiq.ac.id Internet Source	5%
----------	--	-----------

Exclude quotes On

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography On

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Syahmi Kurniatul Ilma, lahir di Sumbawa, Nusa Tenggara Barat. Penulis menempuh Pendidikan formal di MI NW Sumbawa (lulus pada tahun 2012), melanjutkan Pendidikan ke MTs Negeri 1 Sumbawa Besar (lulus pada tahun 2015), melanjutkan ke Pondok Modern Darussalam Gontor Putri Kampus 1 (lulus pada tahun 2019), kemudian melanjutkan kuliah di Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta mengambil program studi Hukum Ekonomi Syariah. Penulis pernah menjabat sebagai Koordinator Kementerian Luar Negeri Dewan Eksekutif Mahasiswa (DEMA-FSEI) IIQ Jakarta tahun 2023-2024.

Atas berkat rahmat Allah Yang Maha Kuasa, ketekunan, semangat, serta motivasi dan dukungan dari berbagai pihak, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu. Penulis menyadari masih terdapat kekurangan dalam penulisan ini, sehingga penulis sangat menerima kritik dan saran yang membangun agar tulisan ini bisa lebih baik lagi.