

PUTUSAN

Nomor 99/Pdt.G/2021/PTA.Mdn

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Agama Medan yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat banding dalam persidangan hakim majelis dengan pemeriksaan biasa, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara sengketa ekonomi syariah antara:

Muhammad said bin H.M. Nurdin, tempat dan tanggal lahir Medan, 31 Maret 1975, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, pendidikan SLTA, tempat kediaman di Komplek Tasbi II, Blok V No 105, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang Kota Medan, dahulu Penggugat, sekarang Pembanding;

Melawan

PT. Bank BNI Syariah, Kantor Cabang Utama Medan, Beralamat di Jalan;H, Adam Malik No 151 Medan, dalam hal ini diwakili oleh Himpun Yunus Pulungan dan Lutfi Hadi Perdana berdasarkan Surat Kuasa No 01/07-03/RO Medan tanggal 21 Juni 2021 dan Surat tugas No. 01/08-3/RO Medan tanggal 21 Juni 2021, dahulu Tergugat I, sekarang Terbanding I;

Pemerintah RI c/q Menteri Keuangan RI c/q Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) c/q Kanwil DJKN Sumatera Utara c/q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, beralamat di Jalan Pangeran Diponegoro No 30 A, Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia Kota Medan, dalam hal ini diwakili kuasanya Kesatria Purba, S.E., M.Si, Yuliarno, S.E, Rita Martini, S.H, Kunarso, S.H., M.Ec. Dev, Delvi Manalu, S.H.,M.H, Mariani Panjaitan, S.H, Elizabeth Kurniasih Christina, Siswanto, Rahmadina Agusti, S.E dan Cecillia M. Pardosi, S.H, masing-masing pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Nomor SKU-35/MK.6/WKN.02/2020 tanggal 23 November 2020, dahulu Tergugat II, sekarang Terbanding II.

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah membaca semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

DUDUK PERKARA

Mengutip segala uraian tentang hal ini sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Agama Medan Register Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn, tanggal 25 Mei 2021 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 13 Syawal 1442 *Hijriyah* yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat I

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Memebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp2.130.000,00 (dua juta seratus tiga puluh ribu rupiah)

Bahwa dalam berita acara sidang Pengadilan Agama Medan disebutkan bahwa putusan diucapkan pada tanggal 25 Mei 2021 dan pada saat putusan perkara Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn diucapkan Penggugat dan Tergugat I hadir di persidangan, sedangkan Tergugat II tidak hadir;

Bahwa Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Medan menyatakan bahwa Penggugat pada tanggal 2 Juni 2021 telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn, tanggal 25 Mei 2021;

Bahwa Akta Permohonon Banding telah diberitahukan kepada Terbanding I dan Terbanding II masing-masing tanggal 3 Juni 2021;

Bahwa Pembanding telah mengajukan memori banding bertanggal 7 Juni 2021 yang telah diterima oleh Panitera Pengadilan Agama Medan pada tanggal 8 Juni 2021 dan memori banding tersebut telah pula diberitahukan kepada pihak Terbanding I dan Terbanding II masing-masing pada tanggal 9 Juni 2021, dan terhadap memori banding tersebut Terbanding I mengajukan kontra

memori banding bertanggal 21 Juni 2021 yang telah diterima oleh Panitera Pengadilan Agama Medan pada tanggal 22 Juni 2021 dan kontra memori banding tersebut telah pula diberitahukan kepada pihak Perbanding dan Terbanding II masing-masing pada tanggal 25 Juni 2021, sedangkan Terbanding II tidak mengajukan kontra memori banding sesuai dengan Surat Keterangan Panitera Pengadilan Agama Medan bertanggal 30 Juni 2021;

Bahwa pihak Pemanding, Terbanding I dan Terbanding II telah diberitahukan untuk memeriksa berkas (*inzage*) berdasarkan surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding masing-masing kepada Pemanding tanggal 11 Juni 2021 dan kepada Terbanding I dan Terbanding II pada tanggal 3 Juni 2021;

Bahwa pihak Pemanding, dan Terbanding I Terbanding II tidak menggunakan haknya untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sesuai dengan Surat Keterangan Panitera Pengadilan Agama Medan Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn, tanggal 30 Juni 2021;

Bahwa permohonan banding Pemanding yang menyatu dengan berkas perkara telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Medan dengan Register Nomor 99/Pdt.G/2021/PTA.Mdn tanggal 27 Juli 2021, dan telah diberitahukan kepada Pemanding, Terbanding I dan Terbanding II dengan surat Nomor W2-A/2339/Hk.05/VII/2021 tanggal 27 Juli 2021;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pemanding telah mengajukan permohonan banding secara *in person* kepada Pengadilan Agama Medan pada tanggal 2 Juni 2021 terhadap putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn pada tanggal 25 Mei 2021 yang pada saat membacakan putusan dihadiri oleh Penggugat, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat permohonan banding telah diajukan oleh orang yang mempunyai *legal standing* dalam mengajukan upaya hukum banding;

Menimbang, bahwa karena permohonan banding diajukan pada hari kedelapan setelah putusan diucapkan, oleh orang yang mempunyai *legal standing*, maka berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 7 ayat (1) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di

Jawa dan Madura, permohonan banding diajukan oleh Penggugat/Pembanding masih dalam tenggang waktu dan dengan tata cara permohonan banding, karenanya permohonan banding tersebut secara formil dinyatakan dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan memeriksa tata cara pemeriksaan perkara yang dilakukan Pengadilan Agama Medan, termasuk di dalamnya pelaksanaan upaya damai dan mediasi, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berkesimpulan bahwa pemeriksaan perkara telah dilakukan mediasi sesuai dengan tata cara mediasi yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding tidak dapat menerima putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan sehingga Penggugat/Pembanding mengajukan permohonan banding pada tanggal 2 Juni 2021 dan Penggugat/Pembanding telah mengajukan keberatan atas putusan Pengadilan Agama Medan Register Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn, tanggal 25 Mei 2021 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 13 Syawal 1442 *Hijriyah* sebagaimana tersebut dalam memori bandingnya yang bertanggal 7 Juni 2021 dan telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan pada tanggal 8 Juni 2021 yang pada pokoknya mengajukan keberatan sebagai berikut;

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan kewenangan Pengadilan Agama Medan (Peradilan Umum) dalam memeriksa dan mengadili perkara *aquo*

Bahwa dalam alat bukti perkara yang di sampaikan oleh Terbanding I telah jelas terjadi akad kredit dua fasilitas, antara Terbanding I & Pembanding pada tanggal 23 November 2016, yakni :

1. Akad kredit Murabahah Investasi No. 29 senilai Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah)
2. Akad kredit Musyarakah Modal Kerja No. 31 senilai Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah)

Namun mulai dari tanggal akad Kredit di tanda tangani & penyerahan Jaminan, sampai hari ini pihak Terbanding I telah lalai menunaikan janjinya (*Wanprestasi*) untuk mencairkan fasilitas musyarakah modal kerja dengan akad kredit no. 31 tanggal 23 November 2016

- Bahwa dengan tindakan Terbanding I yang telah ingkar janji (*wanprestasi*) dengan tidak memenuhi Perjanjian atau tidak mencairkan hak Pemanding, sebagaimana *plafond* pembiayaan Nomor MES/07/1782/R tanggal 21 November 2016 Fasilitas III *Plafond Musyarokah*, sebagaimana hal yang sama terdapat pada Akad Kredit *Plafond Musyarokah* atau Modal Kerja. NO 31 tanggal 23 November 2016 Modal Kerja sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) dan telah diakui pihak Terbanding I dalam alat bukti pihak Terbanding I dan pihak Terbanding I tidak dapat memberikan alasan yang dapat diterima Pemanding secara hukum.

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru mengenai menolak gugatan Penggugat.

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan dalil-dalil pada eksepsi yang diajukan Penggugat (Pemanding).
- Bahwa sebagaimana yang telah dikemukakan oleh Pemohon Banding dalam Eksepsi dan Jawaban, Duplik serta Kesimpulan, terdapat andil besar Tergugat I/Terbanding I yang tidak melaksanakan realisasi pencairan yang dijelaskan dalam Surat Keputusan Pembiayaan BNI Syariah No. MES/07/1782/R tanggal 21 November 2016 dan hal yang sama terdapat pada Akad *Musyarakah* atau Modal Kerja. No. 31 tanggal 23 November 2016 sehingga tercipta rangkaian fakta hukum yang harus diungkapkan dalam persidangan. Hal ini sesuai dengan adagium hukum : *jus in causa positum (dalam fakta terkandung hukum)*.
- Bahwa proses lelang yang akan atau telah di laksanakan oleh Terbanding I dan Terbanding II seharusnya dinyatakan dihentikan atau batal demi Hukum;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan dalil keberatan yang dikemukakan oleh Penggugat/Pemanding dalam memori bandingnya, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan tidak sependapat dengan apa yang dikemukakan sebagai alasan tidak menerima putusan Pengadilan Agama Medan, karena sesungguhnya keberatan yang diajukan oleh

Penggugat/Pembanding bukanlah terhadap proses lelang yang terjadi terhadap obyek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan pembiayaan yang diterima oleh Penggugat/Pembanding tetapi lebih kepada *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I/Terbanding I karena tidak mencairkan sisa pembiayaan sesuai dengan *plafond* yang telah disepakati antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding I, pada hal putusan yang dijatuhkan oleh Pengadilan Agama Medan atas perkara Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn, tanggal 25 Mei 2021 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 13 Syawal 1442 *Hijriyah* adalah perbuatan melawan hukum dan pembatalan lelang, dengan alasan pelelangan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I/Terbanding I tidak melalui Pengadilan Agama sebagaimana yang dimaksud Pasal 258 R.Bg, bukan gugatan mengenai *wanprestasi* karena tidak mencairkan seluruh dana pembiayaan yang telah disepakati antara Tergugat I/Terbanding I dengan Penggugat/Pembanding, oleh karena itu keberatan yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Penggugat/Pembanding, Tergugat I/Terbanding I mengajukan kontra memori banding pada tanggal 22 Juni 2021 yang bertanggal 21 Juni 2021 yang pada pokoknya sependapat dengan putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn, tanggal 25 Mei 2021 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 13 Syawal 1442 *Hijriyah*, sedangkan Tergugat II/Terbanding II tidak mengajukan kontra memori banding sesuai dengan surat keterangan Panitera Pengadilan Agama Medan bertanggal 30 Juni 2021 Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn yang menyatakan bahwa Terbanding II tidak mengajukan kontra memori banding, karenanya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat bahwa kontra memori banding yang diajukan Tergugat I/Terbanding I sudah tepat sesuai dengan posisinya sebagai Tergugat I/Terbanding I yang dimenangkan dalam perkara ini pada tingkat pertama, karenanya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan mencukupkan uraian pada kontra memori banding Tergugat I/Terbanding I tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan memberi pertimbangan hukum terhadap memori banding Penggugat/Pembanding dan kontra memori banding Tergugat I/Terbanding I

dan setelah membaca dengan seksama putusan hakim Pengadilan Agama Medan Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berkesimpulan sependapat dengan putusan dan pertimbangan hukum yang dijatuhkan Pengadilan Agama Medan, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan mengambilalih pertimbangan hukum Pengadilan Agama Medan menjadi pertimbangan hukum sendiri dengan tambahan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan sependapat dengan pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Agama Medan pada bagian eksepsi yang amarnya menolak eksepsi Tergugat I, tetapi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat perlu menambah pertimbangan hukum yang pada pokoknya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan menelusuri perkara dengan Register Nomor 2692/Pdt.G/2019/PA.Mdn yang telah diputus tanggal 14 September 2020 dan ternyata benar dalil yang disampaikan oleh Tergugat I/Terbanding I dalam eksepsinya bahwa perkara tersebut masih dalam upaya hukum pada saat perkara dengan Register Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn diajukan pada tanggal 6 Oktober 2020, karena berdasarkan penelusuran Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan pada SIPP tingkat banding ternyata Penggugat/Pembanding mengajukan permohonan banding atas perkara Nomor 2692/Pdt.G/2019/PA.Mdn pada tanggal 24 September 2020 dengan register perkara pada tingkat banding Nomor 151/Pdt.G/2020/PTA.Mdn dan baru diputus pada tanggal 18 November 2020 yang berarti bahwa pada saat perkara dengan register Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn diajukan pada tanggal 6 Oktober 2020, perkara dengan register Nomor 2692/Pdt.G/2019/PA.Mdn belum berkuat hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan penelusuran Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan terhadap perkara dengan register 2692/Pdt.G/2019/PA.Mdn yang telah diputus Pengadilan Agama Medan pada tanggal 14 September 2020 ternyata gugatannya adalah mengenai adanya *wanprestasi* dari Tergugat I/Terbanding I sedangkan perkara dengan register

Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn diajukan pada tanggal 6 Oktober 2020 yang diputus pada tanggal 25 Mei 2021 adalah mengenai perbuatan melawan hukum dan pembatalan lelang oleh karena itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 641 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 yang menyatakan bahwa *ne bis in idem* adalah putusannya harus sudah berkekuatan hukum tetap dan alasannya juga harus sama, oleh karena putusan Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn tidak sama materi pokok perkaranya dengan perkara Nomor 2692/Pdt.G/2019/PA.Mdn dan lagi pula putusan tersebut pada saat diajukan perkara dengan register Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn pada tanggal 6 Oktober 2020 belum berkekuatan hukum tetap, maka Tergugat I/Terbanding I tidak dapat membuktikan dalil eksepsinya, karenanya patut dinyatakan ditolak; Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan telah memberikan pertimbangan hukum terhadap gugatan Penggugat pada bagian pokok perkara yang amarnya menolak gugatan Penggugat dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan telah sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan tersebut, tetapi Majelis berpendapat perlu menambah pertimbangan hukum atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan tersebut dengan pertimbangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka pembebanan kepada benda tidak bergerak khusus tanah beserta benda yang ada di atasnya disebut dengan Hak Tanggungan, tidak lagi hipotik sebagaimana nomenklatur yang terdapat dalam Pasal 258 ayat (1) R.Bg;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941- 44*) dan Pasal 258

Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227*).

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ini dengan jelas menyebutkan bahwa sepanjang belum ada pengaturan bagaimana tata cara eksekusi obyek Hak Tanggungan, maka yang berlaku adalah tata cara eksekusi obyek jaminan dengan nomenklatur hipotik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 258 R. Bg;

Menimbang, bahwa sampai saat ini belum ada peraturan hukum atau peraturan kebijakan yang mengatur secara khusus bagaimana tata cara dan teknis dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, oleh karena itu dalam penjelasan pasal demi pasal Pasal 26 alinea pertama Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan sepanjang belum ada pengaturan yang khusus mengenai eksekusi terhadap Hak Tanggungan, maka tata cara eksekusinya berpedoman kepada Pasal 258 R. Bg, yaitu melalui Pengadilan Negeri (baca Pengadilan Agama);

Menimbang, bahwa menyadari akan kesulitan pelaksanaan eksekusi yang didasarkan kepada belum adanya pengaturan yang ditetapkan mengenai tata cara eksekusi Hak Tanggungan, pembuat undang-undang membuka peluang tata cara pelunasan utang Nasabah dalam istilah UUHT disebut dengan debitor dengan cara Bank atau kreditor diberi hak untuk menjual dengan kekuasaan sendiri tanpa melalui Pengadilan, tetapi tetap dilakukan melalui penjualan umum atau lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang disebut dengan parate eksekusi;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa 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 selanjutnya dalam penjelasan pasal demi pasal Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memberikan petunjuk agar obyek Hak Tanggungan dapat dijual oleh Bank (kreditor) atas kekuasaan sendiri yang 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, yaitu hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur 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 hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa mekanisme lahirnya hak Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah didasarkan kepada perjanjian antara Pemberi Jaminan dengan Penerima Jaminan pada saat akad pemberian jaminan yang dibuat dengan Akta Otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa apabila nasabah cidera janji maka Pemegang Hak Tanggungan dengan kekuasaan sendiri diberi hak untuk menjual obyek jaminan kalau Nasabah cidera janji;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa dalam 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 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 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).

Menimbang, bahwa salah satu dari janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) pada huruf e adalah janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama

mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;

Menimbang, bahwa janji sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan janji yang sesuai dengan ketentuan undang-undang, karena kebolehan mengadakan perjanjian dalam pemberian Hak Tanggungan dapat dilakukan sebagaimana tersebut dalam Pasal 11 ayat (2) yang jumlahnya tidak hanya terbatas kepada 11 (sebelas) item yang tersebut dalam Pasal 11 ayat (2) tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai tersebut dalam alat bukti TI.11 halaman 7 (Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 254/2017) dan TI.12 halaman 7 (Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 160/2016 tanggal 22 Desember 2016) telah memberikan janji kepada Tergugat I/Terbanding I apabila Penggugat/Pembanding melakukan *wanprestasi*, Tergugat I/Terbanding I diberi kuasa untuk menjual obyek hak tanggungan tanpa terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Penggugat/Pembanding;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I/Terbanding I yang tidak dibantah oleh Penggugat/Pembanding yang dihubungkan dengan alat bukti TI.14, TI.15 dan TI.16 tentang somasi kepada Penggugat/Pembanding agar membayar cicilan pembiayaannya, tetapi Penggugat/Pembanding tetap juga tidak membayar cicilan angsurannya, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat Penggugat/Pembanding telah melakukan *wanprestasi* karena tidak melakukan prestasi berupa pembayaran cicilan atas pembiayaan yang telah jatuh tempo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan yang telah berpendapat bahwa Penggugat/Pembanding telah melakukan *wanprestasi* dengan cara tidak membayar cicilan angsuran pembiayaan kepada Tergugat I/Terbanding I dan atas janji Penggugat/Pembanding yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana pada alat bukti TI.11 dan TI.12 yang menyatakan bahwa apabila Penggugat/Pembanding *wanprestasi* Tergugat I/Terbanding I

diberi kuasa untuk menjual obyek Hak Tanggungan untuk pelunasan utang pembiayaan Penggugat/Pembanding kepada Tergugat I/Terbanding I tanpa persetujuan Penggugat/Pembanding terlebih dahulu, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berkesimpulan bahwa Tergugat I/Terbanding I telah diberi hak oleh undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah untuk menjual obyek Hak Tanggungan dengan kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum oleh Tergugat II/Terbanding II;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 258 R. Bg disebutkan pada ayat (1) Grosse akta hipotek dan surat-surat utang yang dibuat oleh notaris di dalam wilayah Indonesia memuat kepala yang berbunyi "Atas nama Raja" (sekarang: Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa) mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan pengadilan. Selanjutnya dalam ayat (2) disebutkan bahwa untuk pelaksanaannya yang tidak dijalankan secara suka-rela, berlaku ketentuan-ketentuan bagian ini, tetapi dengan pengertian bahwa penerapan paksaan badan hanya dapat dijalankan jika diizinkan oleh putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227*);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ini dengan jelas menyebutkan bahwa sepanjang belum ada pengaturan bagaimana tata cara eksekusi obyek Hak Tanggungan, maka yang berlaku adalah tata cara eksekusi obyek jaminan

dengan nomenklatur hipotik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 258 R. Bg; dengan demikian jelas bahwa hukum acara yang berlaku tentang eksekusi Hak Tanggungan adalah R. Bg untuk luar Jawa dan Madura;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan di atas terdapat dua tata cara penjualan secara umum melalui kantor lelang, yaitu penjualan obyek Hak Tanggungan melalui permohonan eksekusi kepada Pengadilan Agama apabila tidak terdapat janji dalam akta pemberian Hak Tanggungan bahwa Pemegang Hak Tanggungan diberi kuasa untuk menjual sendiri tanpa minta izin terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan dan menjual dengan kekuasaan sendiri sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah apabila dalam pemberian Hak Tanggungan tersebut, pemberi Hak Tanggungan membuat perjanjian yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa Tergugat I/Terbanding I diberikan wewenang oleh Penggugat/Pembanding untuk menjual obyek Hak Tanggungan dengan izin atau tanpa izin Penggugat/Pembanding terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1338 KUH. Perdata disebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik, oleh karena itu Penggugat/Pembanding terikat dengan janjinya yang disebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (bukti TI.11 dan TI.12) yang telah memberi kuasa kepada Tergugat I/Terbanding I untuk menjual obyek Hak Tanggungan apabila Penggugat/Pembanding melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab di persidangan Pengadilan Agama Medan yang dihubungkan dengan bukti TII.1 telah membuktikan bahwa Tergugat I/Terbanding I adalah sebagai pihak yang memohonkan penjualan secara lelang obyek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan pembiayaan yang diterima Penggugat/Pembanding dari Tergugat

I/Terbanding I kepada Tergugat II/Terbanding II, bukan Tergugat I/Terbanding I mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Agama untuk menjual secara lelang obyek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan pembiayaan Penggugat/Pembanding kepada Tergugat I/Terbanding I;

Menimbang, bahwa meski berdasarkan keterangan Tergugat I/Terbanding I yang dihubungkan dengan alat bukti TII.1 telah terbukti sebagai pihak yang mengajukan permohonan penjualan secara lelang obyek Hak Tanggungan kepada Tergugat II/Terbanding II, tidak berarti Tergugat I/Terbanding I mengajukan permohonan penjualan lelang langsung kepada Tergugat II/Terbanding II tanpa melalui Pengadilan Agama telah melanggar hukum, dalam hal ini Pasal 258 R. Bg, karena Tergugat I/Terbanding I dalam melakukan akad pembiayaan sebagaimana tersebut dalam alat bukti TI.1, TI.2, TI.3, TI.4, TI.5, TI.6 dan TI.7, begitu juga pada proses pemberian jaminan Hak Tanggungan dari Penggugat/Pembanding kepada Tergugat I/Terbanding I telah sesuai dengan tata cara yang diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu adanya perjanjian Penggugat/Pembanding memberikan hak kepada Tergugat I/Terbanding I tanpa seizin dari Penggugat/Pembanding terlebih dahulu untuk menjual obyek Hak Tanggungan untuk melunasi utang Penggugat/Pembanding apabila Penggugat/Pembanding cidera janji yang mengakibatkan pembiayaan yang diberikan Tergugat I/Terbanding I kepada Penggugat/Pembanding sampai pada kualitas macet;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1365 KUH. Perdata disebutkan setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berkesimpulan bahwa Tergugat I/Terbanding I yang mengajukan lelang tanpa perantaraan Pengadilan Agama, dalam hal ini Pengadilan Agama Medan dan Tergugat II/Terbanding II yang melaksanakan pelelangan atas permohonan

dari Tergugat I/Terbanding I tidak dapat dikategorikan melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang dimaksudkan Pasal 1365 KUH. Perdata, karena salah satu dari dua cara pelaksanaan lelang terhadap obyek Hak Tanggungan telah dipenuhi oleh Tergugat I/Terbanding I, yaitu melakukan tata cara pelelangan sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum yang telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berkesimpulan putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan patut untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Penggugat/Pembanding adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara ini oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) R. Bg Penggugat/Pembanding dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini pada tingkat pertama dan tingkat banding;

Mengingat:

1. Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama;
2. Pasal 6, Pasal 11 dan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
3. Pasal 1338 dan Pasal 1365 KUH. Perdata;
4. Pasal 192 ayat (1) dan Pasal 258 R. Bg;
5. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 641 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 tentang *ne bis in idem* dan segala peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding Pembanding.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn, tanggal 25 Mei 2021 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 13 Syawal 1442 *Hijriyah*.

3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan pada hari Senin tanggal 9 Agustus 2021 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 30 Zulhijjah 1442 *Hijriyah*, oleh kami Drs. H. Abdullah, S.H., M.H. yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi Agama Medan sebagai Hakim Ketua Majelis, Drs. Mazharuddin, M.H. dan Drs. H. Syaifuddin, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 23 Agustus 2021 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 14 Muharram 1443 *Hijriyah*, oleh Drs. H. Abdullah, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Drs. Mazharuddin, M.H. dan Drs. H. Syaifuddin, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh Ahmad Fadli, S.H., sebagai Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Ketua Majelis,

Drs. H. Abdullah, S.H., M.H.

Hakim Anggota

Hakim Anggota,

Drs. Mazharuddin, M.H.,

Drs. H. Syaifuddin, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ahmad Fadli, S.H.

Perincian Biaya perkara:

1. Biaya Proses Rp130.000,00

2. Biaya Meterai Rp 10.000,00

3. Biaya Redaksi Rp. 10.000,00

J u m l a h Rp150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah)