



PENGADILAN AGAMA MEDAN

KELAS I – A

PUTUSAN

NOMOR : 473/Pdt.G/2020/PA.Mdn

TANGGAL : 03 Agustus 2020

DALAM PERKARA

Ekonomi Syariah

ANTARA

MUNIR H. BENTARA

MELAWAN

PT. Bank Mandiri Syariah ACR Medan Ahmad Yani

PUTUSAN

Nomor 473/Pdt.G/2020/PA.Mdn



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Medan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama dalam persidangan Hakim Majelis telah menjatuhkan putusan dalam perkara ekonomi syariah antara pihak-pihak:

MUNIR H. BENTARA, umur 55 tahun, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, tempat kediaman di Dusun IV, Villa Palem Kencana, Blok XZ-8, RT.012/RW.007 Kel. Mulia Rejo, Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang, Sumut, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suhardi, SE, Advokat yang berkantor di Jalan Karya Cipta Gg. Pipa Nomor: 1B, Kelurahan Pangkalan Mashur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Februari 2020, sebagai Penggugat;

Melawan

1. PT. Bank Mandiri Syariah ACR Medan Ahmad Yani dengan alamat Jalan Jendral AH Nasution Komplek Metrilink No. A20-A21 Lt. 3, Kelurahan Pangkalan Masyhur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagai Tergugat I
2. 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, di Jalan P. Diponegoro No. 30a Gedung Keuangan Negara Lt. 2 Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagai Tergugat II
3. Pemerintah RI c/q Kepala BPN Pusat c/q Kepala BPN Sumut c/q Kepala BPN

Kabupaten Deli Serdang yang beralamat di Jalan Karya Utama, Komplek Kantor Bupati Deli Serdang, Perbarakan, Kec. Pagar Merbau, Kab. Deli Serdang. Sebagai turut Tergugat I

4. ARIFUL HANIF BAHRI, umur 30 tahun, pekerjaan Pelajar/ Mahasiswa Karya Bakti No. 39 E Medan, Kelurahan/ Desa Indra Kasih, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, sebagai turut Tergugat II;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan para Tergugat di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan Nomor 473/Pdt.G/2020/PA.Mdn, tanggal 19 Februari 2020, dengan dalil-dalil sebagai berikut:

- Bahwa, adapun duduk perkara gugatan ini adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan Para Tergugat terhadap Penggugat.
- Bahwa, yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut Jurisprudensi tetap di Indonesia (diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121) adalah perbuatan/atau tidak berbuat yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum Si Pelaku, atau
2. Melanggar hak Subjektif orang lain, atau
3. Melanggar kaidah Tata Susila, atau
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain.

Sedangkan kriteria tersebut menggunakan kata "atau" dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak harus adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu

kriteria itu secara alternative telah terpenuhi pula syarat suatu Perbuatan Melawan Hukum tersebut.

Dasar Hukum Gugatan

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sesuai Pelaksanaan Undang – Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Pertanahan Pada pasal 32 ayat (2) Menyatakan:
 - (1) “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”
- Bahwa, gugatan A quo belum lewat 5 (Lima) tahun sebagaimana disebutkan diatas, maka gugatan A quo dibenarkan menurut hukum.

Bahwa, adapun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu :

Hubungan Hukumnya:

1. Bahwa, Penggugat pada mulanya adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang luasnya $\pm 112 \text{ m}^2$ dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 788/Desa mulyorejo, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang (yang saat ini telah beralih hak kepada Turut Tergugat II)
2. Bahwa, Penggugat ada meminjam uang kepada Tergugat I berupa kredit angsuran setiap bulannya dengan system syariah yang disebut dengan Akad Pembiayaan Al Musyarakah Nomor: 83 tanggal 6 November 2012, dengan jaminan Satu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 788/1997 atas nama Penggugat dengan Jumlah Pinjaman sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) Dan telah dibayar Penggugat ± 7 (tujuh) Bulan yaitu sebesar Rp38.500.000,- (Tiga puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) akan tetapi oleh karena keuangan Penggugat sangat sulit, maka Penggugat belum

sanggup membayar hutangnya, akan tetapi niat baik untuk membayar hutang ada pada Penggugat.

3. Bahwa, akan tetapi pada tanggal 06 Februari 2019 Tergugat I melalui perantara Tergugat II telah melakukan pelelangan dengan Risalah Lelang Nomor: 055/04/2019 tanggal 06 Februari 2019 atas objek sengketa tersebut berupa :

- Sebidang tanah dan bangunan seluas 112 m² beserta berikut turutannya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 788 Tahun 1997, tercatat atas nama Munir H. Bentara (Penggugat), terletak di Desa Mulio Rejo, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara.

Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat I

1. Bahwa tindakan Tergugat I yang Telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum seperti yang disebutkan diatas melalui Perantara Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (On Rechtmatigedaad), dan tidak sah.

Adapun Dasar Hukum lelang tidak sah adalah:

A) Pasal 258 Rbg / 224 HIR yang menyatakan:

1. Surat asli dari pada surat hipotik dan surat hutang, yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan: "Atas nama Keadilan" di kepalanya, kekuatannya sama dengan putusan Hakim.
2. Dalam hal menjalankan surat ysng demikian, jika tidak dipenuhi dengan jalan damai, maka dapat diperlakukan peraturan pada bahagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan hanya boleh dilakukan sesudah diizinkan oleh putusan hakim.

HIR: jika hal menjalankan putusan itu harus berlaku, semua atau sebagian, di luar daerah hukum Pengadilan, yang ketuanya memerintahkan itu, maka diturut peraturan-paraturan Pasal 195 ayat kedua dan berikutnya.

Artinya: Jika hendak melakukan Eksekusi, Pasal 6 UUHT maka menurut Pasal 258 ayat 2 Rbg / 224 HIR secara tegas telah diatur

yaitu harus menggunakan Hukum Acara Perdata dengan cara/Tahapan- tahapan yaitu:

I. Permohonan Dan Peringatan Untuk Menjalankan Putusan

Pasal 207 Rbg / 196 HIR Menyatakan:

Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi putusan itu dengan kemauannya sendiri maka pihak yang dimenangkan dapat memasukkan permintaan baik dengan lisan maupun dengan surat kepada Ketua Pengadilan yang tersebut pada ayat pertama Pasal 206 R.bg/ayat pertama pasal 195 HIR. Untuk menjalankan putusan itu. Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan supaya ia memenuhi putusan itu didalam tempo yang ditentukan oleh Ketua, selama-lamanya.

Artinya: Pihak yang dimenangkan (dalam hal ini PT. Bank Mandiri Syariah ACR Medan Ahmad Yani (Tergugat I) mengajukan permohonan eksekusi untuk menjalankan keputusan ini (dalam hal ini Sertifikat Hak Milik Nomor: 788, tercatat atas nama Munir H. Bentara, terletak di Desa Mulio Rejo, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara) kepada Ketua Pengadilan (Dalam hal ini Ketua Pengadilan Agama Medan)

II PENYITAAN

Pasal 208 Rbg/197 HIR Menyatakan:

Rbg: jika sesudah lewat tempo yang ditentukan itu belum juga dipenuhi putusan itu atau jika pihak yang dikalahkan itu walaupun telah dipanggil dengan patut tidak juga menghadap maka Ketua atau pegawai yang dikuasakan itu karena jabatannya memberi perintah dengan surat supaya disita sejumlah barang yang tidak bergerak dan jika tidak ada atau ternyata tidak cukup sejumlah barang tidak bergerak kepunyaan pihak yang dikalahkan kalau dikira cukup akan pengganti banyaknya uang yang tersebut dalam putusan dan juga ongkos

pelaksanaan putusan itu dengan pengertian bahwa didaerah (karesidenen) Bengkulu, Sumatera Barat dan Tapanulu penyitaan itu baru boleh dilakukan atas harta pusaka jika ternyata tidak cukup harta pencaharian baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak.

Artinya: sebelum dilakukan lelang, Maka harus dilakukan penyitaan (Sita) terlebih dahulu oleh Ketua Pengadilan Negeri/Ketua Pengadilan Agama terhadap objek hak tanggungan itu yaitu sertifikat (SHM) Nomor: 788, tercatat atas nama Penggugat (Munir H. Bentara)

III. Penjualan Barang Sitaan

B) Pasal 215 Rbg / 200 ayat 1, 2, dan 3 HIR menyatakan:

1. Penjualan barang yang disitaan dilakukan dengan bantuan kantor lelang, atau menurut keadaan yang menurut pertimbangan ketua atau "magistraat" yang dilakukan oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau oleh orang lain yang cakap dan dapat dipercayai yang ditunjuk oleh ketua atau "magistraat" yang dikuasakan dan yang tinggal di tempat penjualan itu harus dilakukan atau berdekatan.

Barang-barang itu dijual dengan janji yang biasa dihadapkan kepada halayak ramai dan kepada orang yang tawarannya tertinggi.

2. Tetapi kalau penjualan yang tersebut dalam ayat pertama harus dilaksanakan untuk menjalankan suatu putusan yang tanpa memperhitungkan ongkos perkara kalau menurut pertimbangan Ketua atau "Magistraat" yang dikuasakan dapat dikira menyuruh membayar suatu jumlah yang tidak lebih dari Rp300,00 bahwa barang yang disita itu mungkin tidak akan melebihi Rp300,00 maka penjualan itu tidak perlu dilakukan dengan bantuan kantor lelang.
3. Dalam hal penjualan itu akan dilakukan oleh orang yang menjalankan penyitaan itu atau oleh orang yang lain yang cakap dan dapat dipercaya seperti dimaksud dalam ayat pertama. orang yang diperintah menjual itu setelah ia melakukan penjualan ia harus

memberikan laporan tertulis kepada ketua atau "magistraat" yang dikuasakan itu"

Artinya: Ketua Pengadilan Negeri / Ketua Pengadilan Agama (Dalam Perkara A quo Pengadilan Agama Medan) yang memerintahkan Kantor Lelang (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang / KPKNL Medan) untuk menjual barang yang di sita itu. (Bukan Pelaku Usaha yang meminta lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL atau Bukan Tergugat I yang meminta lelang kepada Tergugat II),

- Angka 9 Tentang Penjelasan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa "Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut" maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa sebelum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, maka Peraturan mengenai Eksekusi Hyphotek yang diatur dalam Pasal 258 Rbg / 224 HIR yang berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan;

Artinya: Pasal 258 Rbg/224 HIR yang berlaku untuk Eksekusi Hak Tanggungan (Termasuk LELANG) BUKAN Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

4. Bahwa perbuatan/ tindakan Tergugat I yang melakukan pelelangan dengan cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat II adalah merupakan cacat hukum serta tidak sah karena untuk menjual objek Hak Tanggungan harus berdasarkan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor : 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa dengan memperhatikan Pasal 14, Peraturan mengenai Eksekusi Hyphoteek yang ada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan, Sehingga selama belum ada peraturan yang mengaturnya tentang pelaksanaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, maka Eksekusi Hyphoteeklah yang berlaku yaitu harus melalui

Pengadilan Negeri/Pengadilan Agama setempat (Dalam hal ini Pengadilan Agama Medan) atau dengan kata lain Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri karena ada lagi Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan sebagai Pasal yang mengatur Pelaksananya adalah merujuk pada Pasal 258 Rbg/224 HIR, Maka Tergugat I harus mempedomani hukum acara tersebut, hal ini diperkuat lagi dengan penjelasan umum UUHT pada angka 9 yang menyatakan:

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) 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).

Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adalah Hak Tanggungan, *dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"*, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam

Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang diatur dalam kedua reglemen tersebut berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan.

maka pelaksanaan Eksekusi maupun lelangnya harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri/Pengadilan Agama, (Dalam hal ini Pengadilan Agama Medan bukan melalui Perantara Tergugat II (KPKNL Medan), karena telah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Hukum Acara Perdata, guna menjamin adanya kepastian hukum dan rasa keadilan, maka pelaksanaan eksekusi lelang harus berdasarkan Ketua Pengadilan Negeri / Ketua Pengadilan agama (dalam hal ini Ketua Pengadilan Agama Medan)

Perbuatan Melawan Hukum Tergugat II

1. Bahwa, menurut Pasal 7 ayat 2 Undang-undang Nomor: 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan: (2) pejabat pemerintahan memiliki kewajiban:

(f) Memberikan kesempatan kepada warga masyarakat untuk didengar pendapatnya sebelum membuat keputusan dan/atau tindakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Sedangkan, Tergugat II tidak ada memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk didengar pendapatnya khususnya tentang harga jual lelang sebelum membuat keputusan tentang Risalah Lelang Nomor: 055/04/2019 tanggal 06 Februari 2019 tersebut.

(g) Memberitahukan kepada warga masyarakat yang berkaitan dengan keputusan dan/atau tindakan yang menimbulkan kerugian paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak keputusan dan/atau tindakan ditetapkan dan/atau dilakukan.

Sedangkan, Tergugat II tidak ada memberitahukan kepada Penggugat keputusan tentang Risalah Lelang Nomor: 055/04/2019 tanggal 06 Februari 2019 tersebut sehingga, jelas Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yaitu salah satu unsumnya adalah

bertentangan dengan kewajiban hukum Si Pelaku yaitu tidak melaksanakan kewajibannya seperti yang disebutkan diatas._

2. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas , jelas Tergugat I dan Tergugat II Telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajibannya untuk mematuhi Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana disebutkan diatas.

Terhadap Turut Tergugat

A. Terhadap Turut Tergugat I

- *Bahwa, Turut Tergugat I telah membalik namakan Sertifikat A quo yang dahulunya atas nama (Munir H. Bentara / Penggugat) keatas nama Ariful Hanif Bahri (Turut Tergugat II) adalah tidak sah, karena telah melanggar Peraturan Perundang-undangan seperti yang disebutkan diatas, sehingga Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sehingga sepatutnya Sertifikat A quo yang telah dibalik namakan ke atas Nama Ariful Hanif Bahri (Turut Tergugat II) dibatalkan*

B. Terhadap Turut Tergugat li

- *Harga Lelang Terlalu Murah Tidak Sesuai Dengan Harga Pasaran Setempat.*
- *Bahwa, Turut Tergugat II adalah pemenang lelang (sesuai dengan Risalah Lelang Nomor: 055/04/2019 tanggal 06 Februari 2019) dengan harga Rp161.050.000,- (Seratus enam puluh satu juta lima puluh ribu rupiah), adalah harga yang sangat jauh dari harga pasaran setempat.*

Sehingga harga jual lelang adalah sangat terlalu murah dan tidak wajar sehingga Penggugat sangat Keberatan atas harga lelang yang sangat/terlalu murah tersebut apalagi menurut Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor: 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan bahwa mengenai pengertian Pembeli yang beritikad baik adalah Pembelian yang dilakukan dengan harga yang layak/wajar sedangkan harga lelang

tersebut tidak wajar/ tidak layak sehingga sudah sepatutnya lelang tersebut dibatalkan.

Kerugian Penggugat

- Bahwa, oleh karena perbuatan Para Tergugat, maka menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu:
 1. *Kerugian Materil*
 - Biaya – biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk mengurus perkara ini diperkirakan Rp5.000.000,- (Lima juta rupiah)
 2. *Kerugian Moril*
 - *Harga diri Para Penggugat menjadi malu karena Para Tergugat telah menjual Objek Perkara A quo dengan SHM Nomor: 788 tidak sesuai dengan harga pasaran setempat sebesar Rp200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah)*

Jumlah seluruhnya adalah: Rp5.000.000,- + Rp200.000.000,- = Rp205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah)

Contoh Pengadilan Negeri Yang Memutus Bahwa Eksekusi Lelang Tidak Sah tapa Melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri

- Bahwa, Pengadilan Negeri Pematang Siantar dalam Putusannya Nomor: 116/Pdt.G/2018/PN Pms tanggal 13 Mei 2019 dalam perkara antara: SUHENDRIK Melawan:
 1. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk (Bank BTPN) Pematang Siantar
 2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar.

Telah memutus pada angka 3 (Tiga) tentang mengadili yaitu:

- (3) **Menyatakan Batal atau tidak sah lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dari permintaan Tergugat I atas sebidang tanah beserta 1 unit bangunan terletak di Desa Perlanaan Kecamatan Pematang Bandar Kabupaten Simalungun dengan SHM Nomor: 130 an. Suhendrik.**

Dengan pertimbangan hukumnya pada halaman 33 menyatakan:

- Menimbang, bahwa telah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Hukum Acara Perdata, guna menjamin adanya kepastian hukum dan rasa keadilan maka dalam pelaksanaan eksekusi harus berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri.
 - Menimbang, fungsi hukum dan manfaat penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri adalah untuk terwujudnya rasa keadilan bagi kedua belah pihak berdasarkan kepentingannya, dengan proses tahapan sesuai standdard prosedur operasional dalam tindakan upaya paksa.
 - Menimbang, berdasarkan uraian tersebut diatas dapat diketahui bila tergugat I dalam melakukan eksekusi lelang hak tanggungan milik Penggugat sebagai pelunasan hutang sejumlah uang, melalui Tergugat II, ternyata tidak dilengkapi dasar hukum yang sah yaitu berupa penetapan Ketua Pengadilan Negeri, sehingga perbuatan Tergugat I bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku.
 - Menimbang, bahwa perbuatan tergugat I yang telah melakukan eksekusi lelang melalui Tergugat II bertentangan dengan Undang-undang hukum acara yang berlaku dengan demikian tindakan eksekusi lelang tersebut harus dinyatakan tidak sah menurut hukum.
 - Menimbang, bahwa eksekusi lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dinyatakan tidak sah menurut hukum, maka gugatan Penggugat cukup beralasan hukum dan oleh karena itu patut dikabulkan.
- Oleh karena itu, lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II yang dibeli oleh Turut Tergugat II (Pemenang lelang) adalah tidak sah menurut hukum, sehingga sepatutnya majelis hakim A quo membatalkan lelang tersebut.

Dalam Provisionil

- Bahwa, untuk menjaga agar Turut Tergugat II Tidak menyuruh Penggugat mengosongkan tanah/rumah SHM Nomor: 788 yang ditempati Penggugat, maka mohon diputuskan Keputusan provisional terlebih dahulu yaitu memerintahkan Turut Tergugat II agar tidak menyuruh Penggugat mengosongkan Tanah dan Rumah dengan SHM Nomor: 788 yang ditempati

Penggugat sampai adanya keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dengan ini mohon agar Pengadilan Agama Medan memutus perkara ini yang amarnya adalah sebagai berikut:

I. Dalam Provisionil

1. Mengabulkan gugatan provisi tersebut
2. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II agar tidak menyuruh Penggugat untuk mengosongkan tanah/bangunan atas:
 - Sebidang tanah dan bangunan seluas 112 m² beserta berikut turutannya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 788, tercatat atas nama Munir H. Bentara, sekarang atas nama Turut Tergugat II terletak di Desa Mulio Rejo, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara.

Sampai ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap dari Pengadilan.

II. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. menguatkan putusan Provisionil diatas.
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 788 Tahun 1997 atas nama Munir H. Bentara yang pada saat ini menjadi jaminan hutang pada Tergugat I.
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I atas:
 - Sebidang tanah dan bangunan seluas 112 m² beserta berikut turutannya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 788 tahun 1997 tercatat atas nama Munir H. Bentara, terletak di Desa Mulio Rejo, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara.
5. Menghukum Turut Tergugat I untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Turut Tergugat II (Ariful Hanif Bahri) dahulu atas nama Penggugat (Munir H. Bentara).

6. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan tanah terperkara A quo dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 788 tahun 1997 atas nama Munir H. Bentara kepada Penggugat.
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I secara Tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu:
 - A. Kerugia Materil: Rp5.000.000,- (Lima juta rupiah)
 - B. Kerugian Moril: Rp200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah)Jumlah seluruhnya = Rp205.000.000,- (Dua ratus lima juta rupiah)
8. Menghukum Para Tergugat I, II dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi keputusan ini setelah berkekuatan hukum tetap.
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon keputusan yang seadil-adilnya.

Bahwa pada hari-hari sidang yang telah ditetapkan kuasa Penggugat datang menghadap dalam persidangan dan kuasa Tergugat I hadir kuasa yang sah di persidangan, Tergugat II hadir kuasa yang sah, Turut Tergugat I hadir Kuasa yang sah dalam persidangan, Turut Tergugat II hadir sendiri dalam persidangan;

Bahwa oleh karena Penggugat melalui kuasanya hadir dalam persidangan serta Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat I hadir kuasa yang sah sebagai badan hukum dan turut Tergugat II hadir inperson dalam persidangan, maka pengadilan berkewajiban untuk mendamaikan kedua belah pihak dalam persidangan dan juga majelis hakim berkewajiban memerintahkan kedua belah pihak untuk melaksanakan mediasi sesuai ketentuan PERMA Nomor 1 tahun 2016.

Bahwa untuk pelaksanaan mediasi, majelis hakim telah menjelaskan kepada kedua belah pihak supaya dihadiri langsung oleh Pemohon in person dan Termohon in person dan jika berhalangan untuk menghadiri secara in person harus dengan alasan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dengan kuasa yang sah untuk pelaksanaan mediasi;

Bahwa sesuai laporan mediator tanggal 27 Juli 2020 mediasi telah dilaksanakan pada tanggal 27 Juli 2020 dengan mengambil tempat di Ruang Mediasi Pengadilan Agama Medan, namun pada saat mediasi tersebut Penggugat prinsipal tidak hadir dalam proses mediasi, serta kuasa Penggugat tidak dapat menunjukkan surat kuasa yang memberikan hak kepada kuasa Penggugat untuk mengikuti mediasi, serta kuasa Penggugat tidak bersedia untuk dijadwalkan pelaksanaan mediasi lagi karena Penggugat menurut kuasa Penggugat tetap pada gugatannya, oleh karena itu Mediator melaporkan bahwa upaya mediasi tidak dapat dilaksanakan;

Bahwa tentang jalannya pemeriksaan perkara lebih jauh di persidangan, selengkapnya telah dicatat dalam Berita Acara Sidang, sehingga untuk mempersingkat putusan ini cukup dengan menunjuk kepada Berita Acara tersebut;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat / kuasa adalah sebagaimana disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa pada sidang yang ditetapkan untuk itu kuasa Penggugat hadir dalam persidangan tanpa dihadiri Penggugat prinsipal, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I sebagai badan hukum telah hadir kuasanya yang sah, serta turut Tergugat II prinsipal hadir dalam persidangan;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 154 R.Bg jo pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 tahun 2016 perkara ini termasuk dalam perkara yang harus dilaksanakan upaya damai dan mediasi dan majelis telah tiga persidangan memberikan kesempatan kepada kuasa Penggugat untuk menghadirkan Penggugat prinsipal dalam persidangan untuk upaya damai dan telah memerintahkan para pihak untuk melaksanakan mediasi dengan H.M. Darma Bakti Nst, SE, SH MH sebagai mediator yang ditunjuk oleh majelis hakim berdasarkan kesepakatan pihak;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 tahun 2016 pada pasal 6 dinyatakan bahwa para pihak secara pribadi harus menghadiri mediasi kecuali karena alasan-alasan yang sah sedangkan Penggugat prinsipal tidak hadir dalam mediasi yang ditentukan untuk itu dan tidak menunjuk kuasa yang sah untuk menghadiri mediasi, hanya dihadiri oleh kuasa Penggugat tanpa ada surat kuasa khusus untuk mediasi sebagaimana diatur dalam pasal 18 ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 tahun 2016 dan kuasa Penggugat tidak bersedia dijadwalkan lagi untuk proses mediasi guna menghadirkan Penggugat prinsipal atau kuasa yang sah untuk pelaksanaan mediasi, sehingga mediator menilai Penggugat/ kuasa tidak beriktikad baik untuk melaksanakan mediasi, hal ini sebagaimana laporan mediator tanggal 27 Juli 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, majelis hakim berpendapat Penggugat ternyata tidak beriktikad baik untuk melaksanakan mediasi sebagaimana perintah pasal 7 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 tahun 2016. Sehingga sesuai ketentuan pasal 22 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 tahun 2016, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ont vankelijik verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat yang dikalahkan dalam perkara ini maka sesuai ketentuan pasal 192 R,Bg segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat untuk membayarnya;

Mengingat, ketentuan pasal 154 RBg jo pasal 4, 7, 18 ayat (3) dan 22 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 tahun 2016, serta segala peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum syara' yang berkaitan dengan perkara ini

MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
2. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.156.000.00 (dua juta seratus lima puluh ribu rupiah).

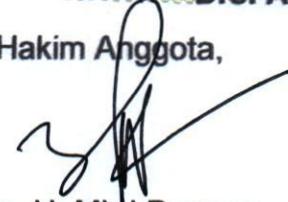
Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilaksanakan pada hari Senin, tanggal 3 Agustus 2020 Masehi, bertepatan dengan tanggal 13 Zulhijjah 1441Hijriyah, oleh kami Drs. Ahmad Riva'i, SH sebagai Ketua Majelis, Drs. H. Mhd Dongan dan Dra. Emmafatri SH., MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh Rita Suryani, S.Ag sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II diluar hadir Penggugat dan Tergugat II.



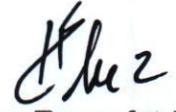
Ketua Majelis,


Drs. Ahmad Riva'i, SH

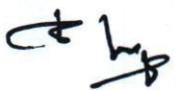
Hakim Anggota,


Drs. H. Mhd Dongan

Hakim Anggota,


Dra. Emmafatri SH., MH

Panitera Pengganti,


Rita Suryani, S.Ag

Perincian Biaya:

1.	Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2.	Proses	:	Rp	50.000,00
3.	Panggilan	:	Rp	2.010.000,00
4.	PNBP	:	Rp	50.000,00
5.	Redaksi	:	Rp	10.000,00
6.	Meterai	:	Rp	6.000,00
	Jumlah	:	Rp	<u>2.156.000,00</u>

(dua juta seratus lima puluh enam ribu rupiah)