



**PENGADILAN AGAMA MEDAN**  
**KELAS I - A**

**PUTUSAN**

**NOMOR : 142/Pdt.G/2015/PA.Mdn**

**TANGGAL : 02 Juli 2015**

**DALAM PERKARA**  
**EKONOMI SYARIAH**

**ANTARA**

**SUWONDO**

**melawan**

**PT. BANK MEGA SYARI'AH**

## **PUTUSAN**

Perkara Nomor: 142/Pdt.G/2015/PA.Mdn.

### **BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM**

#### **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Agama Medan yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama perkara gugatan sengketa ekonomi syari'ah dalam persidangan, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan sebagaimana tertera di bawah ini antara:

**Suwondo**, umur 44 tahun, agama Islam, warganegara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat Jalan Rawe 3 Lingk. IV Kel. Tangkahan Kec. Medan Labuhan, Kota Medan, Sumatera Utara; yang dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal: 16-Januari-2015 menguasakan kepada: Mahmud, S.H. dan Toplah, SH. para Advokat & Konsultan Hukum pada "KANTOR HUKUM/LAW OFFICE, MAHMUD SAID BAAWAD, S.H. & ASSOCIATES" Berkantor di Jl. Sisinga mangaraja No. 53, Kota Medan;

Yang selanjutnya disebut sebagai "**Penggugat**".

#### **M e l a w a n**

**1. PT. Bank Mega Syari'ah** Pusat berkedudukan di Jakarta Cq. PT. BANK

MEGA SYARIAH WILAYAH MEDAN Cq. PT. BANK MEGA SYARIAH CABANG MEDAN Cq. PT. BANK MEGA SYARIAH UNIT MEDAN PUSAT PASAR, beralamat di Jalan Sutomo No. 23 Kelurahan Sudirejo, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan; yang dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal: 27-Februari-2015 menguasakan kepada: Frans Ismadi Tri Murdjaka, NIK: 10.1442.1.70, Teguh Shafantoro NIK: 09.1116.1.72, Hismy Fallian, NIK: 13.2958.1.85, Teguh Pratomo, NIK: 14.0005.1.87, Miki Mardiansyah Pino, NIK: 11.4964.1.76 dan Zulhaidir Siregar, NIK: 10.2001.1.79 yang merupakan Pejabat/Pegawai/Karyawan pada lembaga tersebut yang berkedudukan di Medan; yang selanjutnya disebut sebagai "**Tergugat**".

**2. Pemerintah Republik Indonesia** Cq. Kementerian Keuangan Republik

Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah II DJKN Sumatera Utara Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, beralamat kantor di Jalan Diponegoro No. 30 A, Kel. Madras Hulu Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, yang dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal: 17-Januari-2015 menguasakan kepada: Marlais Simanjuntak, SE., M.Si, Sumarsono, SH., Tri Sutopo, SH., MH., Robert Bonar M.P., SH., Ahmad Rifai, SE., M.AP., Toni Agus Wijaya, SH., Vina Imelda Br. Silaen, SH., Harmain Fadly, SH.,

Aqni Roniasi Hutahuruk dan Mahsuri yang merupakan Pejabat/ Pegawai/ Staf di lingkungan instansi tersebut yang berkedudukan di Medan; yang selanjutnya disebut sebagai "Turut Tergugat I".

**3. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kantor Badan Pertanahan Nasional**

Pusat, Cq Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Propinsi Sumatera Utara, Cq. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, beralamat di Jalan Abdul Haris Nasution, Kel. Pangkalan Masyhur, Kec. Medan Johor, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai "Turut Tergugat II".

**4. Sardjana, umur 45 tahun, agama Islam, warganegara Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Jalan Pancing-4, Lingkungan V, Kelurahan Besar, Kecamatan Labuhan, Kota Medan; selanjutnya disebut sebagai "Turut Tergugat III".**

Pengadilan Agama tersebut tersebut di atas;

Setelah mempelajari berkas perkara serta surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Setelah mendengar keterangan pihak Penggugat, pihak Tergugat dan keterangan pihak para Turut Tergugat;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal: 20 Januari 2015 telah mengajukan perkara gugatan sengketa ekonomi syaria'ah kepada Pengadilan Agama Medan yang terdaftar di Kepaniteraan Perkara Pengadilan Agama Medan tanggal 20-01-2015 dengan Register Nomor: 0142/Pdt.G/2015/PA.Mdn, yang pada pokok-pokok-nya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat adalah nasabah Tergugat (PT. Bank Mega Syariah Unit Medan Pusat Pasar) yang mendapat fasilitas kredit/pinjaman dan jenis produk: Al-Murabahah dengan nilai Rp. 365.000.000,- (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah) untuk jangka waktu 46 (empat puluh enam) bulan atau sekira 4 (empat) tahun, dengan angsuran/bulan sebesar Rp. 9.368.326 (sembilan juta tiga ratus enam delapan ribu tiga ratus dua puluh enam rupiah), dan sebagai agunan/jaminan atas kredit/pinjaman tersebut adalah objek sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya seluas ± 354 m<sup>2</sup> berdasarkan SHM No. 932 atas nama SUWONDO setempat dikenal di Jalan Rawe 1 Kel. Tangkahan Kec. Medan Labuhan Kota Medan, untuk kegiatan penambahan modal usaha Penggugat jual beli sepeda motor, hal mana berdasarkan:AKAD PINJAMAN (AL- QARDH), Nomor : 001/Al-Qardh/ 30021/X/2012, tanggal 31 Oktober 2012 jo. Akte Perjanjian Pembiayaan Murabahah No. 03 tanggal 02 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Rahmad Nauli Siregar, SH jo. Surat No. 062/M2S/30021/X/2012, tertanggal 2 Nopember 2012 Prihal: Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) (segala Asli surat-surat maupun akte-

akte authentic dalam kekuasaan Tergugat - I, Penggugat hanya diberikan salinan dalam bentuk foto copy dan khusus mengenai Akte No. 3 tanggal 02 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Rahmad Nauli Siregar, SH sama sekali tidak pernah diberikan baik salinan maupun foto copynya);

2. Bahwa, dalam hal Tergugat memenuhi pinjaman kredit Penggugat berdasarkan Akta No. 3 tertanggal 02 Nopember 2012, Tergugat juga mempersyaratkan kepada Penggugat untuk membuka rekening tabungan dengan nama: Kartu Tabungan Mitra - Mega Mitra, dan ada pun maksud dibukanya tabungan adalah sebagai fasilitas pembayaran/ pencairan dana pinjaman kredit dari Tergugat kepada Penggugat serta dapat juga dipergunakan sebagai fasilitas pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat dalam hal Penggugat hendak melakukan pembayaran angsuran bulanan yang ditetapkan sebesar Rp. 9.368.326,- (sembilan juta tiga ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh enam rupiah), dengan persyaratan tersebut Penggugat membuka rekening tabungan dengan nama: Kartu Tabungan Mitra- Mega Mitra dengan Nomor Rekening : 200322350-4 atas nama SUWONDO/ Penggugat, yang dapat disebut sebagai REKENING PENAMPUNG;
3. Bahwa, pada tanggal 31 Oktober 2012, atas Permohonan kredit yang diajukan oleh Penggugat telah dicairkan/ dibayarkan oleh Tergugat sebesar Rp. 315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) kepada Penggugat dari sejumlah pinjaman pokok sebesar Rp. 365.000.000,- (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah), telah berkurang sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah), dan dengan pengurangan yang demikian fantastis/ besar sangat bertolak belakang dengan prinsip-prinsip perbankan syariah oleh Tergugat, dan apabila hendak diperincikan dengan biaya peletakkan hak tanggungan serta biaya Notaris yang telah ditetapkan 2,5 % berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku tidak-lah sedemikian besar sebagaimana yang diterapkan oleh Teggat kepada debitur, namun demikian dikarenakan Penggugat sangat membutuhkan kucuran kredit dari Tergugat suka/ tidak suka, ikhlas atau pun tidak, tetap diterima oleh Penggugat demi kelangsungan usaha Penggugat dalam jual beli Sepeda Motor, dan untuk hal ini Penggugat berterima kasih kepada Tergugat;
4. Bahwa, Penggugat menganggap kucuran kredit dari Tergugat adalah merupakan amanah dan tanggung jawab penggugat untuk mengembali kannya dengan cara membayar angsuran perbulannya kepada Tergugat melalui rekening penampung, untuk itu kucuran kredit tersebut benar-benar dipergunakan Penggugat untuk kegiatan kemajuan dan kelangsungan usaha Penggugat dalam hal jual beli sepeda motor, dan Alhamdulillah Penggugat ucapkan karena Penggugat mulai bulan 12 (desember) Tahun 2012 s/d bulan 5 (Mei) 2013 selama 6 (enam) bulan telah mampu melaksanakan kewajibannya terhadap

Tergugat yakni telah melakukan angsuran bulanan atas kredit yang diperoleh Penggugat dari Tergugat dengan cara melakukan penyetoran tunai melalui rekening penampung yakni Rekening Tabungan Penggugat dengan Sandi/kode 10 :Setoran Tunai dari Penggugat dan Kode/Sandi angka 40 : Penarikan/ Penerimaan Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat;

5. Bahwa, pada awal bulan 6 (Juni) s/d bulan 7 (juli) tahun 2013, usaha jual beli Sepeda Motor Penggugat mengalami sepi nya pasar penjualan, hingga akhirnya Penggugat dengan sangat menyesal tidak dapat melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran bulanan khusus terhadap bulan 6 (juni) dan bulan 7 (juli) Tahun 2013, namun sebelumnya melalui via telepon maupun dengan cara langsung Penggugat mendatangi kantor Tergugat dan telah berbicara kepada staf bagian kredit yang ada di kantor Tergugat dan mengucapkan kesulitan Penggugat yang lalai dalam melaksanakan kewajibannya atas angsuran bulanan pada bulan 6 (juni ) dan bulan 7 (juli) 2013 dikarenakan bukan factor kesengajaan Penggugat, namun karena sepi nya pasar penjualan sepeda motor, dan atas keadaan ini Tergugat melalui stafnya bersedia membantu dengan cara tetap melakukan pembayaran untuk bulan berikutnya, bahkan mengatakan kelalai Penggugat tidaklah secara terus menerus dalam tenggang waktu selama 6 (enam) bulan karena Penggugat masih dapat dikategorikan selaku debitur yang dapat dimaafkan;
6. Bahwa, atas penjelasan, saran, solusi serta bantuan Tergugat tersebut, maka memasuki pembayaran angsuran bulanan yakni pada angsuran bulan 8 (agustus) Tahun 2013 telah dibayarkan oleh Penggugat dan Pembayaran Penggugat tersebut diterima oleh Tergugat, meskipun demikian Penggugat tetap mendapat Peringatan I, II dan ke III dari Tergugat I sesuai dengan Suratnya masing-masing bernomor : 002/SP1/30021/IX/2013, Nomor: 018/SP2/30021/IX/2013 dan Nomor :022/S1/3002/21/IX/2013, yang substansinya menerangkan : "Agar Penggugat diminta untuk menyelesaikan seluruh kewajiban berdasarkan Data Silverlake/BDS berjumlah Rp. 28.499.665 (dua puluh delapan juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu enam ratus enam puluh lima rupiah) dengan rincian Tunggakan Pokok Rp. 12.679.946,- (dua belas juta enam ratus tujuh puluh sembilan ribu sembilan ratus empat puluh enam rupiah), Tunggakan Margin Rp. 15.419.719,- (lima belas juta empat ratus Sembilan belas ribu tujuh ratus sembilan belas rupiah), Denda Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah), Total Rp. 28.499.665,- (dua puluh delapan juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu enam ratus enam puluh lima rupiah), dan atas adanya peringatan yang disampaikan Tergugat tersebut tetap dikomunikasikan oleh Penggugat kepada Tergugat melalui Staf Tergugat, dan Tergugat

melalui stafnya menyarankan agar tetap melakukan pembayaran angsuran bulan berikutnya yakni dan bulan 9 (September) Tahun 2013, atas saran dan solusi serta bantuan Tergugat tersebut telah diterima oleh Penggugat dengan cara tetap melakukan pembayaran angsuran bulanan atas pinjaman kredit dari Tergugat dan pembayaran angsuran tersebut juga telah diterima oleh Tergugat, bahkan Tergugat memberikan solusi apabila memiliki kecukupan biaya untuk melunasi tunggakan berdasarkan Surat Peringatan yang disampaikan Tergugat kepada Penggugat agar dilunasi;

7. Bahwa, atas saran Tergugat tersebut telah disetujui dan diterima oleh Penggugat, dengan cara melakukan penyetoran tunai sejumlah uang yakni pada tanggal 23 Desember 2013 sebesar Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah) dan pada tanggal 27 Desember 2013 sebesar Rp. 9.000.000,- (Sembilan juta rupiah) dan totalnya sebesar Rp. 38.035.054 (tiga puluh delapan juta tiga puluh lima ribu lima puluh empat rupiah) (vide kode/sandi angka 10 tertera pada kartu tabungan an. Penggugat/Suwondo), dan atas pembayaran tunggakan angsuran bulanan atas kredit yang diterima Penggugat dari Tergugat telah diterima dengan baik dengan cara Tergugat telah melakukan pendebitan langsung melalui Rekening tabungan Penggugat; (Vide kode/sandi angka 99 tertera pada kartu tabungan an. Penggugat/Suwondo);
8. Bahwa, dengan telah diterimanya pelunasan tunggakan pembayaran angsuran bulanan dari Penggugat kepada Tergugat, maka Penggugat telah melaksanakan kewajibannya selaku debitur dari Tergugat, sehingga Penggugat merasa tenang untuk melaksanakan kewajibannya berupa pembayaran angsuran bulanan atas kredit yang diterimanya dari Tergugat, dan kewajiban untuk bulan berikutnya tetap dilaksanakan oleh Penggugat yakni mulai bulan 12 (desember) Tahun 2013 s/d bulan 10 (oktober) Tahun 2014 dengan cara yang sama yakni dengan cara melakukan penyetoran tunai melalui rekening penampung yang ditetapkan oleh Tergugat yakni berdasarkan Kartu Tabungan Mitra – Mega Mitra dengan Nomor Rekening: 200322350 – 4 atas nama SUWONDO/Penggugat, sehingga TOTAL PEMBAYARAN KREDIT YANG DIILAKUKAN OLEH PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT adalah sebesar Rp. 176.700.000,- ( seratus tujuh puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah ), DALAM JANGKA WAKTU ± 22 (DUA PULUH DUA) BULAN (MASIH BERSISA 24 (DUA PULUH EMPAT) BULAN LAGI DARI YANG DITETAPKAN DALAM AKAD PINJAMAN (AL- QARDH), Nomor : 001/Al-Qardh/30021/X/2012, tanggal 31 Oktober 2012 jo. Akte Perjanjian Pembiayaan Murabahah No. 03 tanggal 02 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Rahmad Nauli Siregar, SH) jo. Surat No : 062/M2S/30021/X/2012, tertanggal 2 Nopember 2012 Prihal : Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), dan dalam keadaan Penggugat yang demikian karenanya TIDAK

LAYAK DAN TIDAK PANTAS TERHADAP OBJEK AGUNAN UNTUK DI EKSEKUSI DENGAN CARA LELANG (PARATE EKSEKUSI);

9. Bahwa, berdasarkan argumentasi hukum tersebut diatas, nyata dan jelas PENGUGAT SELAKU DEBITUR DARI TERGUGAT ADALAH DALAM KWALIFIKASI DEBITUR YANG BERIKTIKAD BAIK/DEBITUR YANG JUJUR SERTA DEBITUR YANG TIDAK WANPRESTASI/DEBITUR YANG TIDAK BERMASALAH, dengan demikian juga Penggugat dalam hal melakukan kewajibannya selaku debitur dari Tergugat juga dalam katagori debitur yang jujur, dimana setiap kali Penggugat mengalami masa sulit untuk melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat yakni berupa: "melaksanakan pembayaran angsuran bulan selalu berkemu nikasi kepada penggugat dengan cara musyawarah dan meminta bantuan Tergugat untuk mencari solusi atas kesulitan Penggugat tersebut", dan setiap saran serta masukan/solusi yang diberikan oleh Tergugat tersebut diikuti oleh Penggugat, dengan harapan agar Penggugat mendapatkan kepercayaan dari Tergugat sebagaimana menurut prinsip-prinsip syariah, hal mana telah dibuktikan Penggugat : dimana pada saat Penggugat mendapat Surat Peringatan I, II dan III, disarankan Tergugat agar Penggugat tetap melaksanakan pembayaran melalui rekening penampung;
10. Bahwa, alangkah terkejutnya Penggugat, ternyata Tergugat TELAH MELAKUKAN PARATE EKSEKUSI ATAS OBJEK AGUNAN KREDIT YANG DIBERIKAN PENGUGAT KEPADA TERGUGAT yakni berupa : Objek sebidang tanah dan bangunan yang berada diatasnya seluas ± 354 m<sup>2</sup> berdasarkan SHM No. 932 atas nama SUWONDO/Penggugat setempat dikenal di Jalan Rawe 1 Kel. Tangkahan Kec. Medan Labuhan Kota Medan, melalui Turut Tergugat – I, TANPA PEMBERITAHUAN SERTA TANPA PERINGATAN, TANPA UNDANGAN SERTA TANPA IZIN DARI PENGUGAT TERLEBIH DAHULU, hal mana diketahui Penggugat berdasarkan : Surat Tergugat bernomor : 055/BMS-Medan/XI2014, tanpa tanggal dan bulan tahun 2012, yang substansinya : PEMBERITAHUAN PENJUALAN AGUNAN MELALUI LELANG EKSEKUSI & PENGOSONGAN JAMINAN SHM No. 932 An. Suwondo;
11. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat 1 huruf a UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah serta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan : "Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dalam pasal 6, atau", dari ketentuan pasal tersebut diperoleh kaedah hukum bahwa Eksekusi Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan apabila debitor cidera janji;
12. Bahwa, dalam praktek hukum pelekatan/penempatan Hak Tanggungan atas Agunan Jaminan kredit adalah dalam klasifikasi sebagai Perjanjian Tambahan (assecoar), dari

Perjanjian Pokok, dihubungkan dengan perkara a quo dalam hal Penggugat memperoleh fasilitas pembiayaan dalam bentuk Murabahah dari Tergugat adalah berdasarkan Perjanjian Pokok yakni : AKAD PINJAMAN (AL- QARDH), Nomor : 001/AI-Qardh/30021/X/2012, tanggal 31 Oktober 2012 jo. Akte Perjanjian Pembiayaan Murabahah No. 03 tanggal 02 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Rahmad Nauli Siregar, SH) jo. Surat No : 062/M2S/30021/X/2012, tertanggal 2 Nopember 2012 Prihal : Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), sehingga dari keadah hukum tersebut dihubungkan dengan permasalahan perkara aquo antara Penggugat selaku debitur dari Tergugat yang mengikatkan perjanjian pokok berdasarkan AKAD PINJAMAN (AL- QARDH), Nomor : 001/AI-Qardh/30021/X/2012, tanggal 31 Oktober 2012 jo. Akte Perjanjian Pembiayaan Murabahah No. 03 tanggal 02 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Rahmad Nauli Siregar, SH, jo. Surat No : 062/M2S/30021/X/2012, tertanggal 2 Nopember 2012 Prihal : Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) perlu ditelaah dan diteliti Apakah Penggugat dalam melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat telah melakukan cidera janji ?;

13. Bahwa, berdasarkan data dan fakta-fakta yang diuraikan diatas, nyata dan jelas dapat diperinci TOTAL PEMBAYARAN KREDIT YANG DIILAKUKAN OLEH PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT adalah sebesar Rp. 176.700.000,- ( seratus tujuh puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah ), yang apabila dikalkulasikan serta diperbandingkan dengan pinjaman kredit yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat, DALAM JANGKA WAKTU ± 22 (DUA PULUH DUA) BULAN (MASIH BERSISA 24 (DUA PULUH EMPAT) BULAN LAGI DARI YANG DITETAPKAN DALAM PINJAMAN (AL- QARDH), Nomor : 001/AI-Qardh/30021/X/2012, tanggal 31 Oktober 2012 jo. Akte Perjanjian Pembiayaan Murabahah No. 03 tanggal 02 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Rahmad Nauli Siregar, SH), TELAH DIBAYARKAN OLEH PENGGUGAT LEBIH DARI ½ (SETENGAH) NYA DARI PINJAMAN POKOK, sehingga dari data dan fakta ini, maka PENGGUGAT SELAKU DEBITUR DARI TERGUGAT ADALAH DALAM KWALIFIKASI DEBITUR YANG BERIKTIKAD BAIK/DEBITUR YANG TIDAK WANPRESTASI/ DEBITUR YANG TIDAK BERMASALAH, dengan demikian atas Agunan/ Jaminan yang diberikan Penggugat kepada Tergugat terhadap Pinjaman kredit yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat yakni berupa : Objek sebidang tanah dan bangunan yang berada diatasnya seluas ± 354 m<sup>2</sup> berdasarkan SHM No. 932 atas nama SUWONDO/Penggugat setempat dikenal di Jalan Rawe 1 Kel. Tangkahan Kec. Medan Labuhan Kota Medan, karenanya TIDAK LAYAK DAN TIDAK PANTAS UNTUK DI EKSEKUSI DENGAN CARA LELANG (PARATE EKSEKUSI);

14. Bahwa, memperhatikan Eksekusi Lelang yang dimohonkan oleh Tergugat dan dilaksanakan oleh Turu Tergugat menurut kami adalah cacat hukum oleh karena :
- a. Penggugat selaku debitur dari Tergugat, yang dinyatakan Tergugat telah cidera janji adalah secara sepihak, tanpa adanya putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Penggugat dalam keadaan selaku debitur yang tidak maupun melaksanakan kewajibannya untuk pelunasan hutang kepada Tergugat ( belum ada putusan pengadilan yang menyatakan Penggugat selaku debitur telah pailit/dalam keadaan tidak mampu membayar hutang);
  - b. Sama sekli tidak ada pengesahan dari Pengadilan baik dalam ruang lingkup Pengadilan Negeri maupun dalam ruang Lingkup Pengadilan Agama, sebagaimana menurut Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I NO. 3021 K/PDT/1984 tertanggal 30 Januari 1986, yang kaedah hukumnya berbunyi : ialah tidak membenarkan penjualan objek hipotik dan hak tanggungan tanpa adanya fiat (pengesahan) dari pengadilan negeri setempat;
15. Bahwa dengan demikian, maka nyata dan jelas Penggugat selaku debitur tidak ada melakukan cidera janji sebagaimana dipersyaratkan menurut Pasal 20 ayat 1 huruf a UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah serta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, oleh karenanya terhadap objek agunan/jaminan Penggugat yakni : Objek sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya seluas  $\pm 354 \text{ m}^2$  berdasarkan SHM No. 932 atas nama SUWONDO/Penggugat setempat dikenal di Jalan Rawe 1 Kel. Tangkahan Kec. Medan Labuhan Kota Medan, yang saat sekarang telah dilakukan eksekusi lelangnya, adalah CACAT HUKUM/BATAL DEMI HUKUM karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 20 ayat 4 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, oleh karenanya secara mutatis mutandis segala perbuatan hukum baik berupa perbuatan jual beli berdasarkan Eksekusi Lelang yang dilakukan antara Tergugat dengan Terut Tergugat – III, maupun terhadap adanya Proses Balik Nama Objek Agunan/jaminan dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Turut Tergugat III adalah tidak sah/tidak memiliki kekuatan serta tidak memiliki kekuatan Pembuktian;
16. Bahwa sebagaimana menurut Penjelasan Pasal 2 UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dijelaskan bahwa : "Kegiatan usaha yang berasaskan Prinsip Syariah antara lain kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur :
- a. Riba, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (batil) antara lain dalam transaksi pertukaran barang yang jenisnya yang tidak sama kualitasnya, kuantitasnya, dan waktu penyerahannya (fadhi) atau dalam transaksi mempersyaratkan Nasabah

- Penerima Fasilitas dana yang melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (nasi'ah);
- b. Maisir, yaitu transaksi yang digunakan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan;
  - c. Gharar, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah;
  - d. Haram, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah;
  - e. Zalim, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya;
17. Bahwa, Penggugat dalam hal memperoleh kredit dari Tergugat adalah dalam kategori Unit Usaha Syariah (UUS) dalam bentuk AKAD MURABAHAH yang artinya : "Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarkannya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati", dan dalam preakteknya sebagaimana yang diterapkan Tergugat kepada Penggugat dalam perkara a quo, kedudukan Tergugat sebagai Pemodal bagi usaha yang dijalankan oleh Penggugat, dimana Tergugat mendapatkan keuntungan (MARGIN) dari Penjualan objek usaha Penggugat atau dengan kata lain dalam hal Penggugat menjalankan Usaha jual beli sepeda motor apabila objek jual beli sama sekali tidak terjual maka Tergugat tidak mendapatkan keuntungan/margin (vide Penjelasan Pasal 19 huruf d UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah);
18. Bahwa, dari penjelasan argumentasi tersebut diatas, dipertanyakan kepada Tergugat : Bagaimana Tergugat menetapkan Tunggakan Margin sebesar Rp. 15.419.719,- (lima belas juta empat ratus sembilan belas ribu tujuh ratus sembilan belas rupiah) berdasarkan Surat Peringatan III Nomor :022/S1/3002/21/IX/2013, tanggal 25 September 2013 kepada Penggugat untuk dibayar, sementara usaha Penggugat dalam hal jual beli sepeda motor mengalami sepi penjualan sebagaimana penjelasan Penggugat secara Lisan di kantor Tergugat, namun demikian Penggugat juga tetap melakukan pembayaran atas Akad Murabahah yang diterimanya dari Tergugat, dan di pihak lain yakni Tergugat yang menerima pembayaran atas Tunggakan Pokok dan Tunggakan Margin serta dendanya, dengan keadaan tersebut nyata dan jelas Tergugat yang mengetahui usaha Penggugat mengalami sepi penjualan namun tetap menerima dan mendesak Penggugat agar tetap memenuhi pembayaran angsuran sebesar Rp. 28.499.665,- (dua puluh delapan juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu enam ratus enam puluh lima rupiah) dengan konsekuensi apabila tidak dibayar maka objek agunan/jaminan akan dieksekusi lelang, karenanya tindakan Tergugat tersebut adalah

dalam kualifikasi telah bertindak "Z A L I M" kepada Penggugat, hal mana sangat bertentangan dengan Prinsip-Prinsip Syariah sebagaimana menurut Pasal 2 UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah;

19. Bahwa, demikian juga, tindakan Tergugat yakni yang telah menerima sejumlah pembayaran angsuran bulan atas kredit Murabahah dari Penggugat terhitung sejak tanggal 02 Desember 2012 s/d 31 Oktober 2014 ( selama JANGKA WAKTU ± 22 (DUA PULUH DUA) BULAN) dengan total nilai pembayaran sebesar Rp. 176.700.000,- ( seratus tujuh puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah ), namun tetap melaksanakan Parate Eksekusi atas objek agunan/jaminan berupa : Objek sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya seluas ± 354 m<sup>2</sup> berdasarkan SHM No. 932 atas nama SUWONDO/Penggugat setempat dikenal di Jalan Rawe 1 Kel. Tangkahan Kec. Medan Labuhan Kota Medan melalui Turut Tergugat – I berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 1194/2014 tertanggal 11 Desember 2014, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat - I yang dimenangkan oleh Turut Tergugat – III, dengan konsekuensi menempatkan posisi Penggugat sebagai golongan kaum duafa, tindakan Tergugat ini juga adalah dalam kualifikasi telah bertindak "Z A L I M" kepada Penggugat, hal mana sangat bertentangan dengan Prinsip-Prinsip Syariah sebagaimana menurut Pasal 2 UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah;
20. Bahwa, dengan demikian berdasarkan argumentasi hukum tersebut diatas, nyata dan jelas Tindakan Tergugat dalam adalah dilarang berdasarkan Pasal 24 ayat 2 huruf a UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, karena Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, MENGABULKAN GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA, sekaligus juga memutus perkara a quo dengan MENYATAKAN PENGGUGAT ADALAH DEBITUR YANG BERIKTIKAT BAIK/JUJUR, SEHINGGA TETAP DAPAT MELAKUKAN PEMBAYARAN ANGSURAN BULAN berdasarkan AKAD PINJAMAN (AL- QARDH), Nomor : 001/Al-Qardh/30021/X/2012, tanggal 31 Oktober 2012 jo. Akte Perjanjian Pembiayaan Murabahah No. 03 tanggal 02 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Rahmad Nauli Siregar, SH);
21. Bahwa, segala tindakan Tergugat sebagaimana yang diuraikan tersebut diatas, dikwalifikasikan Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum secara ekonomi syariah, yang menimbulkan kerugian matriil maupun immatriil kepada Penggugat;
22. Bahwa, dikarenakan tindakan Tergugat tersebut diatas telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat yakni dalam bentuk matriil maupun moriil/immatriil, dan kerugian matriil akibat

tindakan Tergugat tersebut adalah berupa : ditutupnya usaha Penggugat (Show room) karena Penggugat merasa malu dan tidak lagi menjalankan usaha jual beli sepeda motor, yang apabila diperincikan insya allah dapat dihasilkan keuntungan perbulannya sebesar Rp. 9.400.000,- (sembilan juta empat ratus ribu rupiah) dan Show Room Penggugat ditutup sejak bulan Oktober 2014 hingga saat gugatan ini diajukan sudah berlangsung  $\pm$  4 (empat) bulan lamanya Rp. 9.400.000,- , - (sembilan juta empat ratus ribu rupiah) X 4 (empat) bulan = Rp. 37.600.000,- (tiga puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) ditambah apabila objek agunan/jaminan tersebut dipercayakan oleh Tergugat untuk dijual tanpa melalui Turut Tergugat I, maka nilai harga jual atas objek agunan/jaminan berkisaran seharga  $\pm$  Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah), jadi total kerugian matriil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 937.600.000,- (Sembilan ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah), oleh karena itu sudah sepantasnya Tergugat secara sendiri-sendiri dihukum untuk membayar kerugian matriil kepada Penggugat senilai sebesar Rp. 937.600.000,- (Sembilan ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah), dengan seketika dan sekaligus;

23. Bahwa, demikian juga atas kerugian dalam bentuk moriil/immatriil adalah hilangnya kepercayaan rekan-rekan bisnis (dealer sepeda motor) Penggugat yang dahulunya mempercayai Penggugat untuk menitipkan untuk dipasarkan/diperjual belikan telah menarik seluruh investasinya dari Penggugat kerugian tidak dapat dinilai dengan materiil dan tidak dapat diperincikan, namun dipandang dapat memenuhi rasa keadilan hukum, maka dapat diperkirakan sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah), secara sendiri-sendiri dihukum untuk membayar kerugian moriil/immatriil Penggugat senilai sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah);
24. Bahwa, mengingat adanya surat dari Tergugat yakni Surat Tergugat bernomor : 055/BMS-Medan/XI2014, tanpa tanggal dan bulan tahun 2012, yang substansinya : **PEMBERITAHUAN PENJUALAN AGUNAN MELALUI LELANG EKSEKUSI & PENGOSONGAN JAMINAN SHM No. 932 An. Suwondo**, dipihak lain Penggugat sebagaimana menurut data dan fakta terhitung sejak tanggal 02 Desember 2012 s/d 31 Oktober 2014 ( selama JANGKA WAKTU  $\pm$  22 (DUA PULUH DUA) BULAN), dengan iktikd baik dengan dengan hati yang jujur telah melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat dengan pembayaran sejumlah uang sebesar Rp. 176.700.000,- ( seratus tujuh puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah), maka guna menghindari kerugian Penggugat atas akan dilaksanakannya Pengosongan Objek Jaminan yang di Eksekusi Lelang oleh Tergugat yang bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah dan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, kiranya tidak berlebihan Penggugat memohon tuntutan secara provisionil

dengan maksud dan tujuan kehadiran Ketua Pengadilan Agama Medancq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan terlebih dahulu memutus dalam putusan sela dan mengabulkan tuntutan provisional Penggugat tersebut yakni :

**DALAM PROVISIONIL :**

Memerintahkan Tergugat menunda pelaksanaan pengosongan objek lelang yang saat sekarang masih tetap dijadikan sebagai objek usaha Penggugat yang berupa : sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya seluas ± 354 m<sup>2</sup> berdasarkan SHM No. 932 atas nama SUWONDO/Penggugat setempat dikenal di Jalan Rawe 1 Kel. Tangkahan Kec. Medan Labuhan Kota Medan, sampai menunggu putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

25. Bahwa meskipun Penggugat telah membayar pinjaman kreditnya lebih dari ½ (setengah) nya dari pinjaman pokok yakni sebesar Rp. 176.700.000,- ( seratus tujuh puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah ), serta tenggang waktu pembayaran kredit yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat masih memiliki waktu selama ± 24 (dua puluh empat) bulan yakni berdasarkan PINJAMAN (AL- QARDH), Nomor : 001/Al-Qardh/30021/X/2012, tanggal 31 Oktober 2012 jo. Akte Perjanjian Pembiayaan Murabahah No. 03 tanggal 02 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Rahmad Nauli Siregar, SH, namun Tergugat tetap juga melaksanakan Eksekusi Lelang atas : Objek sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya seluas ± 354 m<sup>2</sup> berdasarkan SHM No. 932 atas nama SUWONDO/Penggugat setempat dikenal di Jalan Rawe 1 Kel. Tangkahan Kec. Medan Labuhan Kota Medan, sebagaimana berdasarkan Permohonan yang dilayangkan oleh Tergugat tertanggal 4 Nopember 2014 dengan Nomor Surat : 010/DM/MDN1/11/2014 dan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 1194/2014 tertanggal 11 Desember 2014, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I;
26. Bahwa, benar menurut Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi : "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", namun ketentuan bunyi pasal tersebut diatas tidak dapat diterapkan kepada Penggugat, dengan argumentasi hukum : "Penggugat telah melaksanakan kewajibannya selaku debitur dari Tergugat dengan TOTAL PEMBAYARAN KREDIT YANG DIILAKUKAN OLEH PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT adalah sebesar Rp. 176.700.000,- ( seratus tujuh puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah ), yang apabila dikalkulasikan serta diperbandingkan dengan pinjaman kredit yang diterima oleh

Penggugat dari Tergugat, DALAM JANGKA WAKTU ± 22 (DUA PULUH DUA) BULAN (MASIH BERSISA 24 (DUA PULUH EMPAT) BULAN LAGI DARI YANG DITETAPKAN DALAM PINJAMAN (AL- QARDH), Nomor : 001/Al-Qardh/30021/X/2012, tanggal 31 Oktober 2012 jo. Akte Perjanjian Pembiayaan Murabahah No. 03 tanggal 02 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Rahmad Nauli Siregar, SH), TELAH DIBAYARKAN OLEH PENGGUGAT LEBIH DARI ½ (SETENGAH) NYA DARI PINJAMAN POKOK, sehingga dari data dan fakta ini, maka PENGGUGAT SELAKU DEBITUR DARI TERGUGAT ADALAH DALAM KWALIFIKASI DEBITUR YANG BERIKTIKAD BAIK/DEBITUR YANG TIDAK WANPRESTASI/DEBITUR YANG TIDAK BERMASALAH;

27. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang nyata dan authentic, maka suatu hal yang wajar dan beralasan hukum bila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad) walaupun ada verzet, banding atau kasasi;
28. Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum diatas maka Penggugat untuk mengajukan gugatan perkara a quo sebagaimana merupakan kewenangan dari Pengadilan Agama Medan sesuai dengan UU Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama dan Perubahannya berdasarkan UU No. 3 Tahun 2006 dan Perubahan Kedua berdasarkan UU No. 50 Tahun 2009 dalam Pasal 49 huruf I, yang berbunyi : "Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam, di bidang Ekonomi Syariah" jo. Penjelasan dari Pasal 49 UU Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama dan Perubahannya berdasarkan UU No. 3 Tahun 2006 dan Perubahan Kedua berdasarkan UU No. 50 Tahun 2009 dalam Pasal 49 huruf i diperjelas : Yang dimaksud "Ekonomi Syariah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, antara lain meliputi : a. Bank Syariah, sehingga dari dasar hukum tersebut diatas. Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Medan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memanggil para pihak untuk datang bersidang pada suatu hari sidang yang sudah ditentukan untuk itu dan berkenan untuk mengambil putusan sebagai berikut :  
PRIMAIR :
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. menguatkan dan menyatakan sah dan berharga putusan sela berupa putusan provisionil yang telah dijatuhkan dalam perkara ini;

3. Menyatakan demi hukum Penggugat adalah debitur dari Tergugat yang beriktikad baik;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah merupakan perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*), merugikan Penggugat;
5. Menyatakan demi hukum Pelaksanaan Eksekusi Lelang yang dilaksanakan pada hari Jum'at, tanggal 5 Desember 2014 atas Objek Agunan berupa: sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya seluas ± 354 m<sup>2</sup> berdasarkan SHM No. 932 atas nama SUWONDO/Penggugat setempat dikenal di Jalan Rawe 1 Kel. Tangkahan Kec. Medan Labuhan Kota Medan, sebagaimana menurut Kutipan Risalah Lelang Nomor : 1194/2014 tertanggal 11 Desember 2014, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat - I, adalah BATAL DEMI HUKUM, CACAD HUKUM, TIDAK SAH, TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN PEMBUKTIAN;
6. Menyatakan demi hukum segala AKTE JUAL BELI atas objek agunan/jaminan yang diperoleh Turut Tergugat – III berdasarkan dari Eksekusi Lelang yang dilakukan Turut Tergugat I adalah , BATAL dan TIDAK SAH, TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN PEMBUKTIAN;
7. Menyatakan demi hukum BALIK NAMA SHM NO. 932 YANG DILAKUKAN TURUT TERGUGAT II DARI ATAS PENGGUGAT/ SUWONDO KE ATAS NAMA Turut TERGUGAT III/SARDJAA ADALAH TIDAK SAH, TIDAK MEMBUPNYAI KEKUATAN HUKUM DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN PEMBUKTIAN;
8. Menyatakan demi hukum SEGALA AKTE PERJANJIAN JAMINAN PELEKATAN AGUNAN/JAMINAN ATAS TANAH TERPERKARA SHM NO. 932 ANTARA Penggugat dengan TERGUGAT, beserta SEGALA PERBUATAN HUKUM YANG TIMBUL DAN MENGIKUTINYA adalah BATAL dan TIDAK SAH, TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN PEMBUKTIAN;
9. Menyatakan demi hukum Penggugat tetap dapat melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat, setelah putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan demi hukum dalam hal Penggugat ditetapkan dapat melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat dibebaskan dari beban biaya Tunggalan Pokok Tunggalan Margin dan denda, sampai putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;

11. Menghukum Tergugat seketika dan sekaligus dihukum untuk membayar kerugian matriil pada Penggugat sebesar Rp. 937.600. 000,- (Sembilan ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah);
12. Menghukum untuk membayar kerugian moriil/immatriil Penggugat senilai sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat dengan seketika dan sekaligus;
13. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
14. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi;
15. Menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

**SUBSIDAIR :**

Apabila Pengadilan Agama Medan berpendapat lain dalam peradilan yang baik (in geode justice) mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi ketentuan pasal 154 ayat ( 1 ) RBg. (*Rechts reglement Buitengewesten*) Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak: Penggugat, Tergugat dan para Turut Tergugat agar berdamai dalam menyelesaikan sengketa perkara ini serta berdasar PERMA No. 1 tahun 2008 Majelis juga berusaha mendamaikan dengan perantaraan mediator Hj. Beby Nazila Hsb, SH., MH., Mediator Non Hakim di Pengadilan Agama Medan yang telah melakukan mediasi sesuai dalam laporannya tanggal 19 Maret 2015 ternyata: tidak berhasil; yang selanjutnya dilanjutkan pemeriksaan perkara, Penggugat telah membacakan surat gugatan-nya, yang isinya tetap dipertahankan olehnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal: 09-April-2015, baik menyangkut jawaban gugatan provisi dan jawaban mengenai pokok perkara, Tergugat juga mengajukan eksepsi: yaitu eksepsi tentang gugatan kurang pihak, eksepsi tentang gugatan tidak jelas (*Obscuur Libel*) dan eksepsi tentang gugatan telah kedaluarsa yang pada pokok-pokoknya adalah sebagai berikut:

**DALAM PROVISI :**

Bahwa karena Eksekusi Lelang atas SHM No. 932/Tangkahan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sah secara hukum, maka tuntutan provisi dari PENGGUGAT adalah tuntutan yang tidak berdasar hukum dan sudah seharusnya ditolak.

**DALAM EKSEPSI :**

**I. Gugatan Kurang Pihak :**

Bahwa dasar Gugatan PENGGUGAT adalah antara lain adanya Akte Perjanjian Pembiayaan Murabahah No. 03 tanggal 2 Nopember 2012 yang dibuat oleh Notaris RAHMAD NAULI SIREGAR, SH ("Akte Pembiayaan Murabahah No. 03"). Sementara PENGGUGAT dalam Gugatnnya tidak menyertakan Notaris RAHMAD NAULI SIREGAR, SH dalam perkara ini. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurispru densi MARI No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976, yang menyatakan bahwa :

*"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".*

Dengan demikian Gugatan PENGGUGAT adalah kurang pihak, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima.

## **II. Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*).**

Bahwa gugatan PENGGUGAT pada intinya mempermasalahkan perihal hutang-piutang sebagaimana diatur dalam Akte Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* No. 03, dan adanya peristiwa Cidera Janji (bukan tentang Perbuatan Melawan Hukum) (vide Pasal 8 s/d 9 Akte Pembiayaan Murabahah No. 03) Sementara Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*).

Dengan demikian PENGGUGAT telah mencampuradukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Cidera Janji, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang kabur, sehingga Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang sudah seharusnya tidak dapat diterima.

Dan berpedoman kepada ketentuan di dalam Yurisprudensi MARI No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970 yang menyatakan : "*Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima*".

## **III. Gugatan Penggugat Daluarsa:**

Bahwa, gugatan dari Penggugat telah daluarsa karena permasalahan hukum yang disampaikan perihal adanya lelang yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I faktanya lelang telah selesai dan kepemilikan objek gugatan telah beralih ke Turut Tergugat III (Pemenang Lelang) sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No.1194/2014 tanggal 05-Desember-2014;

Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan menyata kan menolak Gugatan perkara *a-quo*.

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa TERGUGAT menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT dalam Gugatan, terkecuali apa yang diakui oleh TERGUGAT secara tegas dan tertulis;

2. Bahwa seluruh dalil yang telah TERGUGAT kemukakan dalam Eksepsi, mohon kiranya dinyatakan termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini;

3. Bahwa sebagaimana diakui pula oleh PENGGUGAT dalam Gugatan yang pada intinya menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah Nasabah pada TERGUGAT selaku Bank penyedia fasilitas pembiayaan, dengan Agunan/Jaminan berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Rawe I, Kelurahan Tangkahan, Kecamatan Medan Labuhan, Kota Medan, Propinsi Sumatra Utara, Sertipikat Hak Milik No. 932/Tangkahan tanggal 1 Mei 2009, Surat Ukur No. 134/Tangkahan/2008 tanggal 2 Desember 2008, luas 354 m2 (tiga ratus lima puluh empat meter persegi), atas nama SUWONDO (PENGGUGAT) ("SHM No. 932/Tangkahan") berdasarkan antara lain :

3.1. Akte Perjanjian Pembiayaan Murabahah No. 03.

3.2. Sertipikat Hak Tanggungan No. 164 /2013 tanggal 16 Januari 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 325/2012 tanggal 5 Desember 2012 yang dibuat oleh PPAT RAHMAD NAULI SIREGAR, SH ("SHT No. 164/2013").

Sehingga adalah undang-undang bagi mereka yang membuatnya (PENGGUGAT dan TERGUGAT), sebagaimana ditegaskan Pasal 1338 KUHPerdara, yang menyatakan :

*"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*

4. Bahwa dalam Pasal 2 Akte Pembiayaan Murabahah No. 03, telah menyepakati :

- Ayat 2, yang antara lain menetapkan :

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| - Harga Beli        | Rp. 365.000.000,- |
| - Margin Keuntungan | Rp. 197.099.567,- |
| - Harga Jual        | Rp. 562.099.567,- |

- Ayat 3, menetapkan :

*"Harga jual Bank sebagaimana dimaksud ayat 2 Pasal ini tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pembuatan akta ini, seperti biaya notaris, meterai dan lain-lain sejenisnya, yang oleh kedua belah pihak telah disepakati dibebankan sepenuhnya kepada nasabah"*

Dengan demikian dalil-dalil PENGGUGAT pada nomor 3 Gugatan adalah dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang sudah seharusnya ditolak.

5. Bahwa ternyata dalam pelaksanaannya PENGUGAT telah Cidera Janji terhadap TERGUGAT, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 8 ayat 1 Akte Pembiayaan Murabahah No. 03, yang menyatakan :

*"Kelalaian Nasabah untuk melaksanakan kewajiban menurut perjanjian ini untuk membayar angsuran harga jual tersebut tepat pada waktunya, dalam hal ini lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa Nasabah melalaikan kewajibannya, dengan tidak diperlukan pernyataan terlebih dahulu bahwa ia tidak memenuhi kewajibannya tersebut tepat pada waktunya".*

Dan meskipun TERGUGAT telah mengupayakan penyelesaian secara musyawarah dan telah memberikan kesempatan lebih dari cukup kepada PENGUGAT, tetapi PENGUGAT tetap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT, sehingga TERGUGAT yang juga selaku Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan SHT No. 164/2013 dengan terpaksa menempuh penyelesaian melalui Eksekusi Lelang atas SHM No. 932/Tangkahan, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 1194/2014 tanggal 5 Desember 2014 yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT II ("Risalah Lelang No. 1194/2014").

Dengan demikian dalil-dalil PENGUGAT pada nomor 4 s/d 9 Gugatan adalah dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang sudah seharusnya ditolak.

6. Bahwa pelaksanaan Eksekusi Lelang telah dilaksanakan sesuai:

- Pasal 9 ayat 1 tentang Akibat dari Peristiwa Janji - Akte Pembiayaan Murabahah No. 03, yang menyatakan :

*"Jika ayat 1 dari pasal ini tidak dilaksanakan dan dipenuhi oleh NASABAH, maka BANK tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada NASABAH akan menjual barang jaminan di depan umum ataupun dengan cara mengambil tindakan apa pun yang dianggap perlu dan sesuai dengan prinsip syariah"*

- Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang menyatakan :

- i. Pasal 6, yang menyatakan :

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

- ii. Pasal 14 ayat (3), yang menyatakan :

*"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh*

*kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah"*

- iii. Keputusan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo Keputusan Menteri Keuangan No. 106 Tahun 2013 tentang Perubahan Keputusan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dan berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas Eksekusi Lelang melalui "Fiat" adalah penyelesaian alternatif jika memang hal tersebut diperlukan untuk pelaksanaannya (bukan sesuatu yang mutlak), selain itu mengenai Yurisprudensi MARI No. 3021 K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 adalah Yurisprudensi sebelum berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Dengan demikian dalil-dalil PENGGUGAT pada nomor 10 s/d 15 Gugatan adalah dalil-dalil yang tidak berdasar, mengada-ada, dan tidak relevan dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang sudah seharusnya ditolak. Dan Eksekusi Lelang sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 1194/2014 adalah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sah secara hukum.

Dan sebagaimana pula ditegaskan dalam Yurisprudensi MARI No. 323 K/Sip/1968, yang menyatakan :

*"Suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta, dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum".*

7. Bahwa dalam Penjelasan Pasal 19 huruf d uu No. 8 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, adalah menyatakan sebagai berikut :

*"yang dimaksud dengan "Akad Murabahah" adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati"*

Dan hal tersebut adalah sebagaimana disepakati antara TERGUGAT dan PENGGUGAT dalam Akte Pembiayaan Murabahah No. 03 TERGUGAT, sehingga dapat dipastikan bahwa TERGUGAT bukanlah Pemodal sebagaimana diartikan oleh PENGGUGAT dan tidaklah berdasar jika PENGGUGAT mengatakan bahwa TERGUGAT telah Zalim terhadap PENGGUGAT, tetapi dapat dipastikan bahwa PENGGUGAT telah Cidera Janji dan tidak dapat memberikan kepastian penyelesaian kepada TERGUGAT.

Dengan demikian dalil-dalil PENGGUGAT pada nomor 16 s/d 19 Gugatan adalah dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang sudah seharusnya ditolak.

8. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, maka terbukti bahwa dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya tidaklah dapat membuktikan adanya Perbuatan TERGUGAT yang menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT, dengan demikian sudah seharusnya Gugatan PENGGUGAT harus ditolak.
9. Bahwa karena Gugatan PENGGUGAT tidak terbukti, maka tuntutan ganti rugi Materiil sebesar Rp. 937.600.000,- (sembilan ratus juta tiga puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) dan Immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) adalah tuntutan yang sudah seharusnya ditolak, sebagaimana pula ditegaskan dalam Yurisprudensi MARI :
  - 9.1. No. 1057K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976, yang menyatakan :

*"Karena Pembanding I tidak dapat membuktikan adanya kerugian material akibat perbuatan Terbanding I, maka ganti rugi karena perbuatan melawan hukum harus ditolak".*
  - 9.2. No. 864 K/Sip/1973 tanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan :

*"Karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa sebenarnya kerugian yang dimaksudkan itu, tuntutan tersebut harus ditolak".*
10. Bahwa karena Gugatan PENGGUGAT tidak terbukti, maka tuntutan PENGGUGAT yang memohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun terdapat upaya hukum, Verzet, Banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad), adalah tuntutan yang sudah seharusnya ditolak, sebagaimana pula ditegaskan dalam Surat Edaran MARI No. 03 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000, yang menegaskan agar supaya tidak menjatuhkan keputusan "*Uitvoerbaar Bij Voorraad*" walaupun syarat-syarat dalam pasal 180 ayat 1 H.I.R./191 ayat 1 Rbg telah terpenuhi;
11. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGGUGAT untuk selebihnya karena tidak ada relevansinya dengan perkara ini, sangat mengada-ada, tidak berdasar dan hanya merupakan pemutarbalikan fakta, maka TERGUGAT menganggap dalil-dalil PENGGUGAT tidak perlu untuk ditanggapi karena sudah seharusnya ditolak.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka kiranya berkenan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak Permohonan Provisi daeri PENGGUGAT.

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi dari TERGUGAT.
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban tertanggal: 09-April-2015, baik menyangkut jawaban gugatan provisi dan jawaban mengenai pokok perkara; Tergugat juga mengajukan eksepsi, yaitu eksepsi tentang: kompetensi absolut dan eksepsi tentang minta Turut Tergugat I dikeluarkan sebagai Pihak, yang pada pokok-pokoknya adalah sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi Pengadilan Agama Medan Tidak Berwenang Untuk Mengadili Perkara Gugatan *a quo* (KOMPETENSI ABSOLUT), dengan alasan-alasan sebagai berikut:
  - 2.1. Bahwa Penggugat adalah debitur dari Tergugat dan pihak yang telah mengikat diri dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah dengan pihak Tergugat dan telah dituangkan dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah Nomor: 3 pada hari Jumat tanggal 2 Nopember 2012 dihadapan Notaris Rahmad Nauli Siregar, S.H.
  - 2.2. Bahwa dalam pasal 17 perjanjian dimaksud disebutkan: "...Dalam penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 2 tidak tercapai kesepakatan, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikat diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Negeri Medan".
  - 2.3. Bahwa karena sudah jelas tertera dalam pasal 17 Perjanjian Murabahah tersebut dan oleh karenanya menjadi bukti bahwa Pengadilan Agama Medan tidak berwenang secara mutlak (absolut) untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo*, maka sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku (*vide* pasal 134 HIR) Majelis Hakim dalam perkara gugatan *a quo* wajib terlebih dahulu menjatuhkan **putusan seta** dan menyatakan Pengadilan Negeri Medan

tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan *a quo*

3. Eksepsi Dikeluarkan Sebagai Pihak, dengan alasan-alasan:
- a. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat khususnya yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT I adalah terkait dengan lelang eksekusi terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya seluas ± 354 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 932 setempat dikenal di Jalan Rawe 1 Kel. Tangkahan Kec. Medan Labuhan Kota Medan atas nama Suwondo *in casu* Penggugat.
  - b. Bahwa Permohonan Lelang Eksekusi Berdasarkan Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan Permintaan Bantuan Penerbitan SKPT diajukan oleh PT. Bank Mega Syariah *in casu* Tergugat sesuai dengan surat nomor: 010/DM/MDN1/1 1/2014 tanggal 4 Nopem\_per 2014 kepada KPKNL Medan *in casu* TURUT TERGUGAT I.
  - c. Bahwa atas permohonan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dan setelah diperiksa kelengkapan syarat administrasinya, KPKNL Medan *in casu* TURUT TERGUGAT I telah menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang sesuai surat nomor : S-1560/WKN .02/KNL.01/2014 tanggal 5 Nopember 2014 di mana ditetapkan pelaksanaan lelang pada tanggal 5 Desember 2014.
  - d. Bahwa, PT. Bank Mega Syariah *in casu* Tergugat telah menerbitkan Surat Pemberitahuan Penjualan Agunan Melalui Lelang Eksekusi dan Pengosongan Jaminan atas Jaminan SHM No. 932 an. Suwondo nomor: 055/BMS- Medan/ XI/2014 tanggal 13 Nopember 2014.
  - f. Bahwa perlu Penggugat pahami, tugas dan fungsi TURUT TERGUGAT I dalam proses pelelangan/ pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan ini adalah sebagai instansi yang mempunyai tugas dalam melaksanakan lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/ 2010 tanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah dilakukan perubahan dengan PMKI 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan PMK 93/PMK .06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo . Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No.6/KN/2013 tanggal 09 Desember 2013.
  - g. Bahwa selain hal-hal tersebut, PT. Bank Mega Syariah *in casu* Tergugat telah mengeluarkan Surat Pernyataan Nomor : 008/PNY/MEDAN/XI/2 014 tanggal 4 Nopember 2014 yang ditandatangani oleh Sdr. Miki Mardiansyah Pino selaku Distrik Manager Area Medan 1 PT. Bank Mega Syariah *in casu* Tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT. Bank Mega Syariah selaku kreditur

bertanggung jawab apabila terjadi tuntutan / gugatan yang terkait dengan objek lelang dan membebaskan KPKNL Medan dari tuntutan pidana maupun perdata yang timbul sebagai akibat adanya pelaksanaan lelang baik sekarang maupun dikemudian hari.

- h. Bahwa berdasarkan surat pernyataan tersebut, TURUT TERGUGAT I akan dijamin dan dibebaskan baik sekarang ataupun di kemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan obyek perkara *a quo* oleh Tergugat.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TURUT TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil-dalil dan alasan-alasan Penggugat, dan TURUT TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan memutuskan dengan menyatakan menerima eksepsi TURUT TERGUGAT I dan gugatan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa apa yang diuraikan tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta TURUT TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TURUT TERGUGAT I.
3. Bahwa TURUT TERGUGAT I sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan hanya menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
4. Bahwa permohonan lelang oleh TERGUGAT I atas objek perkara tersebut adalah berdasarkan Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 pada pokoknya menyatakan bahwa sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum. Berkenaan dengan hal tersebut, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan merupakan sebagai lembaga parate eksekusi yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum. Adapun ketentuan tersebut merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan kepada kreditor pemegang hak tanggungan dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan. (vide Penjelasan atas Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 angka 9).
5. Bahwa TURUT TERGUGAT I tegaskan pula, berpedoman pada Undang-Undang Hak

Tanggungans Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.OS/2010 tanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang dilaksanakan adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Lelang eksekusi Hak tanggungan tidak memerlukan perintah dari Ketua Pengadilan untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum, kreditor pemegang hak tanggungan (dalam hal ini adalah TERGUGAT, selaku pemegang hak tanggungan) yang mempunyai kewenangan yang diberikan oleh undang-undang dapat langsung mengajukan permintaan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk melakukan penjualan objek tanggungan terhadap debitur yang telah melakukan cidera janji.

6. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh TERGUGAT telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.OS/2010 tanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa "*Kepala KPKNU/ Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*".
7. Bahwa sebelum dilakukan pelelangan, PT. Bank Mega Syariah *in casu* Tergugat telah melakukan peringatan kepada Debitor *in casu* Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya dengan Surat Peringatan I Nomor : 002/SP1/30021/IX/2013 tanggal 5 September 2013, Surat Peringatan II Nomor : 018/SP2/30021/IX/2013 tanggal 18 September 2013 dan Surat Peringatan Ke III Nomor : 022/SP3/30021/IX/IX/2013 tanggal 25 September 2013 yang kesemuanya disampaikan kepada Debitur atas nama Suwondo *in casu* Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya pada PT. Bank Mega Syariah *in casu* Tergugat.
8. Bahwa rencana pelelangan telah diberitahukan kepada pihak Debitor *in casu* Penggugat oleh PT. Bank Mega Syariah *in casu* Tergugat dengan menerbitkan Surat Pemberitahuan Penjualan Agunan Melalui Lelang Eksekusi dan Pengosongan Jaminan atas Jaminan SHM No. 932 an. Suwondo nomor : 055/BMS-Medan/XI/2014 tanggal 13 Nopember 2014.
9. Bahwa rencana pelaksanaan lelang tersebut juga dilengkapi dengan Suratpemyataan Nomor : 008/PNY/MEDAN/XI/2014 tanggal 4 Nopember 2014 yang ditandatangani oleh Sdr. Miki Mardiansyah Pino selaku Distrik Manager Area Medan 1 PT. Bank Mega Syariah *in casu* Tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT. Bank Mega

- Syariah selaku kreditur bertanggung jawab apabila terjadi tuntutan / gugatan yang terkait dengan objek lelang dan membebaskan KPKNL Medan dari tuntutan pidana maupun perdata yang timbul sebagai akibat adanya pelaksanaan lelang baik sekarang maupun dikemudian hari.
10. Bahwa atas surat Permohonan Lelang Eksekusi Berdasarkan Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan Permintaan Bantuan Penerbitan SKPT diajukan oleh PT. Bank Mega Syariah *in casu* Tergugat nomor : 010/DM/MDN1/11/2014 tanggal 4 Nopember 2014 kepada KPKNL Medan *in casu* TURUT TERGUGAT I, maka Kepala KPKNL Medan *in casu* TURUT TERGUGAT I mengeluarkan surat nomor : S-1560/WKN.02/KNL.01/20 14 tanggal 5 Nopember 2014 hal Penetapan Jadwal Lelang.
  11. Bahwa untuk sahnya pelelangan, pihak Penjual telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas Obyek Lelang Eksekusi yaitu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 673/Ket-12.71/XI/20 14 tanggal 20 Nopember 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan yang menerangkan bahwa atas objek sengketa berupa tanah seluas 354 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 932 atas nama SUWONDO dengan catatan Hak Tanggungan No. 164/2013 Peringkat I (Pertama) PT. Bank Mega Syariah berkedudukan di Jakarta, terdaftar tanggal 16-01-2013 No. 2743/2013 yang terletak di Jalan Rawe I Kelurahan Tangkahan Kecamatan Medan Labuhan Kota Medan untuk keperluan lelang.
  12. Bahwa suatu permohonan lelang yang diajukan oleh TERGUGAT telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.0&/201 0 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa "*Kepala KPKNUPejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan /elang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan /elang sudah /engkap dan telah memenuhi /egalitas formal subjek dan objek /elang*". Dalam hal ini, TURUT TERGUGAT I hanya melaksanakan tugasnya sebagai pelaksana lelang yang mana penjualnya adalah PT. Bank Mega Syariah *in casu* TERGUGAT.
  13. Bahwa TERGUGAT telah melaksanakan pengumuman lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pelelangan ini telah diumumkan melalui surat kabar harian "**Tribun**" pada tanggal 21 November 2014 (halaman 2) guna memenuhi azas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat atas pelaksanaan lelang tersebut.

14. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan tanggal 5 Desember 2014 dengan harga limit sebesar Rp. 456.250.000,- telah ditetapkan oleh TERGUGAT selaku penjual melalui suratnya kepada TURUT TERGUGAT I Nomor : 007/DM-MDN 1/11/2014 tanggal 4 Nopember 2014 perihal Pemberitahuan Limit Lelang.
15. Bahwa TURUT TERGUGAT I selaku pelaksana lelang melakukan lelang dimulai dari harga limit yang diberikan Penjual *in casu* TERGUGAT. Hal ini berdasarkan Pasal 1 nomor 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.0&2/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang.
16. Bahwa lelang yang dilaksanakan atas objek *a quo* atas nam SUWONDO *in casu* Penggugat dalam perkara ini, tercatat dan dan dinyatakan sah secara hukum dalam Risalah Lelang Nomor : 1194/2014 dengan penawar tertinggi disahkan sebagai Pembeli pada pelaksanaan lelang adalah Sdr. Sardjana *in casu* Turut Tergugat III.
17. Bahwa Dr. Purnama T. Sianturi, S.H., M.Hum. dalam buku Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang menyatakan bahwa Risalah Lelang sebagai suatu akta otentik dibuat Pejabat Lelang sebagai Pejabat Umum. Risalah Lelang merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti apa yang ditulis di dalamnya harus dipercaya Hakim dan harus dianggap benar dan tidak memerlukan penambahan pembuktian.
18. Bahwa dari penjelasan di atas sangat jelas bahwa dokumen Risalah Lelang sebagai suatu akta otentik merupakan dokumen yang secara jelas diakui keabsahannya yang mempunyai sifat mengikat sehingga apa yang tertuang didalamnya harus dipercaya Hakim yang diakui kebenarannya.
19. Bahwa dari apa yang dijabarkan TURUT TERGUGAT I dalam jawaban ini, dengan tegas menyatakan bahwa dalam melaksanakan tugas dan fungsinya khususnya terhadap prosedur pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku.
20. Bahwa selanjutnya TURUT TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil atau alasan Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walau pun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, TURUT TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi :**

1. Menyatakan eksepsi TURUT TERGUGAT I adalah beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*NiefOntvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT I telah menjalankan ketentuan perundang-undangan sehingga tidak ada tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Turut Tergugat II tidak mengajukan jawabannya padahal hak jawab tersebut telah diberikan; sementara pihak Turut Tergugat III telah menyampaikan jawabannya secara lisan yang pada pokoknya menyatakan menolak gugatan Penggugat dan mengikuti argument dan dalil-dalil yang diajukan dalam jawaban yang diajukan oleh pihak Tergugat mau pun jawaban yang diajukan oleh pihak Turut Tergugat I sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang; bahwa permohonan Provisi yang diajukan oleh pihak Penggugat, eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dalam jawabannya tertanggal: 09-April-2015 yaitu: eksepsi tentang: gugatan kurang pihak, eksepsi tentang gugatan tidak jelas (*Obscuur Libel*) dan eksepsi tentang gugatan telah kedaluarsa, demikian pula eksepsi yang diajukan oleh pihak Turut Tergugat I dalam surat jawabannya tertanggal: 09-April-2015 tentang: eksepsi kompetensi amsolut dan eksepsi minta Turut Tergugat I dikeluarkan sebagai Pihak, Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan menjatuhkan Putusan Sela Nomor: 142/Pdt.G/2015/PA.Mdn. pada hari Kamis tanggal: 23-April-2015 *Miladiyyah* bertepatan dengan tanggal:--- Jumadil Akhir-1436 *Hijriyah*, dengan amar Putusan Sela, berikut:

**MENGADILI**

Sebelum menjatuhkan Putusan Akhir.

Dalam Provisi:

Menyatakan permohonan Provisi Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat dan eksepsi Turut Tergugat I;
2. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan perkara ini;
3. Menangguhkan putusan mengenai biaya perkara sampai pada putusan akhir.

Menimbang, bahwa atas jawaban pihak Tergugat dan jawaban pihak Turut Tergugat I serta jawaban lisan pihak Turut Tergugat III sebagaimana tersebut di atas Penggugat

mengajukan repliknya sebanyak 6 (enam) halaman pada tanggal: 30-April-2015 yang secara rinci sebagaimana tertuang dalam berita acara yang tak terpisahkan dari isi putusan perkara ini –yang untuk mempersingkat isi putusan dan untuk menghindari pengulangan dalil-dalil dan argument para pihak– Majelis cukup mengutip hal-hal/ dalil-dalil dan sanggahan-sanggahan yang substansial dan yang pada pokok-pokoknya adalah sebagai berikut:

**Dalam Pokok Perkara:**

- Bahwa, apa yang telah diuraikan dalam Putusan Sela pada persidanganb terdahulu terhadap dictum putusan sela maupun terhadap pertimbangan hukum yang dikemukakan oleh Majelis Hakim perkara a quo terhadap Eksepsi Tergugat maupun Turut Tergugat – I serta terhadap Tuntutan Provisi yang diajukan Penggugat secara mutatis mutandis mohon dianggap telah diuraikan dan termasuk dalam pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi lagi.
- Bahwa, PENGGUGAT tetap pada gugatannya dan menolak serta membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil jawaban TERGUGAT dan Turut Tergugat – I, dengan alasan-alasan sebagai berikut :
- Bahwa, Penggugat menolak dan membantah dengan tegas dalil jawaban TERGUGAT pada halaman 4 angka 3 dan 4 yang pada pokoknya menguraikan : “Tentang status dan kedudukan hukum dari Akte Pernjanjian Pembiayaan Murabahah No. 03 yang telah ditandatangani oleh Penggugat yang secara hukum mengikat kepada Penggugat dan menjadi undang-undang serta menguraikan mengenai substansi dari Akte tersebut”;
- Bahwa, memang sama-sama kita mengetahui secara hukum setiap akte apakah dalam bentuk authentic ataupun akte dibawah tangan apabila para pihak telah menandatangani akte tersebut maka timbul konsekuensi hukum yang berlaku terhadap para pihak sadar atau tidak harus tunduk kepada ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, namun titik tolaknya bukanlah kepada adanya penempatan tandatangan para pihak akan tetapi baigaimana situasi, kondisi dan keadaan para pihak yang menandatangani akte tersebut, juga harus dipertimbangkan dan diperhatikan, barulah kemudian penerapan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata dapat diterapkan kepada para pihak, sebagai sebuah perbandingan dan contoh : “Dalam perjanjian Jual Beli Tanah dimana salah satu pihak mendapat tekanak psikis dan psikologis dari pihak yang lain yang terpaksa harus menandatangani suatu akte perjanjian jual beli, apakah dalam keadaan demikian bagi salah satu pihak yang mendapat tekanan tersebut dapat diterapkan kepadanya Pasal 1338 KUH Perrdata”;
- Bahwa ilustrasi hukum yang diuraikan tersebut diatas hampir sama sebagaimana yang dialami oleh Penggugat dalam hal menyetujui dan menandatangani Akte Merabahah No. 03, dengan kronologis diuraikan sebagai berikut : Bahwa dimana sebelumnya Penggugat

adalah Nasabah dari suatu Bank Konvensional yakni Bank Danamon Cabang Pusat Pasar, dengan memperoleh fasilitas kredit senilai Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan Penggugat pada masa itu telah melaksanakan kewajibannya sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 5 (lima) tahun penyelesaian kredit, dalam perjalanan waktu seorang karyawan bagian marketing Tergugat menjumpai Penggugat (entah disengaja atau tidak) memberikan tawaran yang muluk-muluk dengan penjelasan agar Penggugat mau dan bersedia melepas kreditnya dari Bank Danamon dan pindah kepada Tergugat, dengan keadaan tawaran yang lebih tinggi atas agunan kredit yang ditawarkan bagian marketing tersebut akhirnya Penggugat menyetujuinya, karena yang ditawarkan Tergugat sangat muluk sekali yakni menawarkan fasilitas kredit sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), dimana pada saat itu antara Penggugat dengan Tergugat sama sekali belum mengikatkan diri, namun Penggugat telah terpengaruh oleh tawaran tersebut pada akhirnya mencabut fasilitas kreditnya dan agunannya dari Bank Danamon untuk di alihkan kepada Tergugat, dalam keadaan demikian Penggugat telah terjebak hingga akhirnya ikhlas ataupun tidak terpaksa harus menandatangani Akte Murabahah No. 03, karena mengingat Penggugat juga harus menyelesaikan kreditnya pada Bank Danamon yang memiliki sisa Pembayaran Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

- Bahwa dalam keadaan tersebut diatas apakah penerapan Pasal 1338 KUH Perdata relevansi lagi kepada Penggugat? Untuk itu kiranya Majelis Hakim tidak terikat dan tidak tunduk kepada ketentuan Pasal tersebut;
- Bahwa sudah bukan menjadi rahasia lagi dalam sebuah Akte Perjanjian Khususnya adalah Akte Perjanjian Kredit memiliki standart kontrak tertentu yang menguntungkan salah satu pihak, demikian juga halnya terhadap Akte Murabahah No. 03, juga terdapat standart kontrak yang menguntungkan Tergugat, dan hal tersebut di pahami dan disadari oleh Penggugat, namun permasalahannya adalah dengan keadaan Penggugat yang menurut Tergugat sudah dalam katagori *black list* (kreditur bermasalah) mengapa penyetoran-penyetoran/pembayaran-pembayaran tunggakan yang dilakukan oleh Penggugat dalam melaksanakan kewajibannya senilai ± Rp. 38.035.054 (tiga puluh delapan juta tiga puluh lima ribu lima puluh empat rupiah) (vide kode/sandi angka 10 tertera pada kartu tabungan an. Penggugat/Suwondo) kepada Tergugat tetap diterima Tergugat dengan cara melakukan pendebitan terhadap Rekening Penampung atas nama Penggugat;
- Bahwa demikian juga atas pembayaran kewajiban setiap bulannya yang nilainya jika diperhitungkan hutang pokok telah dibayar Penggugat sebesar ± Rp. 176.700.000,- (

seratus tujuh puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah) kepada Tergugat, sama sekali tidak pernah dikonpensasikan kepada hutang pokok Penggugat senilai Rp. 365.000.000 (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah), dan faktanya berdasarkan Surat Tergugat Nomor : 055/BMS-Medan/XI/2014, tanpa tanggal dan bulan yang disampaikan kepada Penggugat, Prihal : Pemberitahuan Penjualan Agunan melalui Lelang Eksekusi & Pengosongan Jaminan atas Jaminan SHM No. 932 an. Suwondo substansinya pada halaman 1 angka 2 ada merinci mengenai kewajiban yang masih tetap dibayar Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 306.525.185 (tiga ratus enam juta lima ratus dua puluh lima ribu seratus delapan puluh lima rupiah), sehingga dari fakta ini hutang penggugat masih tetap berkisar diangka Rp. 306.525.185 (tiga ratus enam juta lima ratus dua puluh lima ribu seratus delapan puluh lima rupiah), dan menimbulkan pertanyaan kemana uang yang disetorkan oleh senilai ± Rp. 176.700.000,- ( seratus tujuh puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah);

- Bahwa, untuk Turut Tergugat I meskipun status Sertifikat Hak Tanggungan menurut Pasal-Pasal dan Penjelasan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan kedudukan sama sebagai putusan Pengadilan akan tetapi Sertifikat Hak Tanggungan bukanlah Putusan Pengadilan, dan dalam status dalam Hukum Pernjanjian keberadaan Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri sebagaimana Putusan Pengadilan, Sertifikat Hak Tanggungan baru akan ada apabila telah ditetapkan dalam Perjanjian Pokok, atau dengan kata lain Sertifikat Hak Tanggungan dilahirkan dari perjanjian tambahan atas adanya perjanjian pokok;

Menimbang, bahwa atas Replik pihak Penggugat sebagaimana tersebut di atas, pihak Tergugat mengajukan dupliknya sebanyak 9 (semlan) halaman dan pihak Turut Tergugat I mengajukan dupliknya sebanyak 8 (delapan) halaman masing-masing tertanggal: 21-Mei-2015 yang secara rinci sebagaimana tertuang dalam berita acara yang tak terpisahkan dari isi putusan perkara ini –yang untuk mempersingkat isi putusan dan untuk menghindari pengulangan dalil-dalil dan argument oleh Majelis cukup dikutip hal-hal/ dalil-dalil secara bersama-sama (baca= dengan digabung) mengingat adanya kesamaan-kesamaan substansi duplik Tergugat dan duplik Turut Tergugat I sebagai berikut di bawah ini-

- sementara pihak Turut Tergugat II dan pihak Turut Tergugat III tidak mengajukan dupliknya, yang apabila dirangkum secara keseluruhan pada pokok-pokoknya adalah sebagai berikut:
- Bahwa TERGUGAT menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT baik dalam Gugatan maupun Replik, terkecuali apa yang diakui oleh TERGUGAT secara tegas dan tertulis;

- Bahwa seluruh dalil yang telah TERGUGAT kemukakan dalam Eksepsi, mohon kiranya dinyatakan termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban maupun Duplik dalam Pokok Perkara ini;
- Bahwa terhadap dalil-dalil PENGGUGAT pada nomor 1 s/d 4 Replik yang intinya menyatakan bahwa PENGGUGAT tidak sepakat dengan penerapan Pasal 1338 KUHPerdara sehubungan dengan adanya Akte Pembiayaan Murabahah No. 03 antara PENGGUGAT selaku Nasabah dengan TERGUGAT selaku Bank.
- Bahwa, Faktanya adalah bahwa tidak pernah adanya tekanan ataupun paksaan ataupun jebakan terhadap PENGGUGAT dalam menyepakati Akte Pembiayaan Murabahah No. 03. dan mengenai penawaran dari TERGUGAT sebagaimana dimaksud oleh PENGGUGAT, maka sesungguhnya PENGGUGAT memiliki kebebasan jika pada saat itu tidak menyepakati isi dari Akte Pembiayaan Murabahah No. 03, dan dapat dipastikan pula bahwa Akte Pembiayaan Murabahah No. 03 adalah telah memenuhi sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara;
- Bahwa, Sebagaimana telah TERGUGAT sampaikan pada nomor 4 Jawaban, hutang PENGGUGAT sebagaimana telah disepakati antara PENGGUGAT selaku Nasabah dan TERGUGAT selaku Bank dan ditetapkan dalam Pasal 2 ayat 2 Akte Pembiayaan Murabahah No. 03 adalah sebesar Rp. 562.099.567,- (lima ratus enam puluh dua juta sembilan puluh sembilan ribu lima ratus enam puluh tujuh rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| - Harga Beli        | Rp. 365.000.000,-        |
| - Margin Keuntungan | Rp. 197.099.567,-        |
| - Harga Jual        | <u>Rp. 562.099.567,-</u> |
| Total               | Rp. 562.099.567,-        |
- Bahwa, ternyata perhitungan PENGGUGAT hanya didasarkan pada Harga Beli yaitu sebesar Rp. 365.000.000,- (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah).
- Bahwa, ternyata dalam pelaksanaannya PENGGUGAT telah Cidera Janji terhadap TERGUGAT, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 8 ayat 1 Akte Pembiayaan Murabahah No. 03, yang menyatakan :
- Bahwa, karena Gugatan PENGGUGAT tidak terbukti, maka tuntutan ganti rugi Materiiil sebesar Rp. 937.600.000,- (sembilan ratus juta tiga puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) dan Immateriiil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) adalah tuntutan yang sudah seharusnya ditolak;
- Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat khususnya yang ditujukan kepada TURUT TERGUGA T I adalah terkait dengan lelang eksekusi terhadap

sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya seluas ± 354 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 932 setempat dikenal di Jalan Rawe 1 Kel. Tangkahan Kec. Medan Labuhan Kota Medan atas nama Suwondo *in casu* Penggugat.

- Bahwa Permohonan Lelang Eksekusi Berdasarkan Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan Permintaan Bantuan Penerbitan SKPT diajukan oleh PT. Bank Mega Syariah *in casu* Tergugat sesuai dengan surat nomor: 010/DM/MDN1/1 1/2014 tanggal 4 Nopem\_per 2014 kepada KPKNL Medan *in casu* TURUT TERGUGAT I.
- Bahwa perlu Penggugat pahami, tugas dan fungsi TURUT TERGUGAT I dalam proses pelelangan/pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan ini adalah sebagai instansi yang mempunyai tugas dalam melaksanakan lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah dilakukan perubahan dengan PMKI 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan PMK 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No.6/KN/2013 tanggal 09 Desember 2013.
- Bahwa berdasarkan surat pernyataan tersebut, TURUT TERGUGAT I akan dijamin dan dibebaskan baik sekarang ataupun di kemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan obyek perkara *a quo* oleh Tergugat.
- Maka, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TURUT TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil/lalasan Para Penggugat, dan TURUT TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan memutuskan dengan menyatakan menerima eksepsi TURUT TERGUGAT I dan gugatan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

Menimbang; bahwa selanjutnya untuk memperkuat dan meneguhkan dalil Gugatan gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat baik berupa asli maupun fotocopy-nya yang telah dileges dengan meterei cukup yang oleh Ketua Majelis telah diberi kode dengan "P-1", "P-2", "P-3" dan seterusnya sebagai berikut:

1. Fotocopy sertifikat atas sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya seluas ± 354 m<sup>2</sup> berdasarkan SHM No. 932 tahun 2009 atas nama SUWONDO/Penggugat (Bukti P-1)
2. Fotocopy Kartu Tabungan Mega Mitra Syari'ah atas nama SUWONDO/Penggugat sebagai persyaratan untuk realisasi perjanjian *murabahah* yang dikeluarkan oleh Bank Mega Syari'ah (Bukti P-2)
3. Fotocopy kwitansi-kwitansi pembayaran/ Slip penyetoran pinjaman kredit kepada Bank Mega Syari'ah atas nama SUWONDO/Penggugat tertanggal: 31-05-

2014 tertanggal: 27-12-2013, tertanggal: - Juni-2014, tertanggal: - -07-2014, tertanggal: 29-10-2014 (da nada dua bukti/kwitansi lainnya yang copynya tidak terbaca); (Bukti P-3)

4. Fotocopy surat pemberitahuan penjualan anggunan melalui lelang eksekusi/ pengosongan atas jaminan sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya seluas  $\pm 354 \text{ m}^2$  berdasarkan SHM No. 932 tahun 2009 atas nama SUWONDO/ Penggugat, No. 055/BMS-Medan/XI/2014 (Bukti P-4)

Menimbang; bahwa selanjutnya untuk memperkuat dan meneguhkan dalil jawaban/ sangkalan atas gugatan tersebut, Tergugat telah mengajukan bukti surat-surat baik berupa asli maupun fotocopynya yang telah dileges dengan meterei cukup yang oleh Ketua Majelis telah diberi kode dengan "T-1", "T-2", "T-3" dan seterusnya sebagai berikut:

1. Fotocopy Akte Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* No. 03 tanggal 02 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Rahmad Nauli Siregar, SH. (Bukti T-1)
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik/ SHM No. 932 tahun 2009 dan surat Ukur-nya No. 134/Tangkahan/ 2008, tanggal: 02-12-2008 atas sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya seluas  $\pm 354 \text{ m}^2$  atas nama SUWONDO/ Penggugat, (Bukti T-2)
3. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan, No. 164/2013 tanggal: 16-01-2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan jo. Akte Pemberian Hak Tanggungan, No. 325/2012 tanggal: 05-12-2012 yang dibuat oleh PPAT Rahmad Nauli Siregar, SH. (Bukti T-3)
4. Fotocopy Surat Nomor : S-1560/WKN-02/KNL.01/2014 tertanggal: 05 Nopember 2014 tentang Perihal Penetapan Jadwal Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL /Turut Tergugat I (Bukti T-4)
5. Fotocopy Pengiriman melalui PT. Pos kepada Penggugat atas surat Tergugat Nomor: 055/BMS-Medan/XI/2014 tertanggal: 13 Nopember 2014 tentang Perihal Pemberitahuan Penjualan Anggunan melalui lelang eksekusi dan pengosongan atas jaminan SHM No. 932 tahun 2009 atas nama SUWONDO (Bukti T-5)
- 6-a. Fotocopy Pengumuman lelang I (pertama) eksekusi hak tanggungan tanggal: 06-11-2014 melalui Selebaran (Bukti T-6.a)
- 6-b. Fotocopy Pengumuman lelang II (kedua) eksekusi hak tanggungan tanggal: 21-11-2014 melalui surat kabar Tribun Medan (Bukti T-6.b)
7. Fotocopy Kutipan Salinan Risalah Lelang Nomor:1194/ 2014 tertanggal 05-Desember-2014, yang diterbitkan oleh KPKNL/Turut Tergugat I (Bukti T-7)

Menimbang; bahwa selanjutnya untuk memperkuat dan meneguhkan dalil-dalil jawaban/ sangkalan atas gugatan tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat-

surat baik berupa asli maupun fotocopynya yang telah dileges dengan meterei yang cukup yang oleh Ketua Majelis telah diberi kode dengan "TT1-1", "TT1-2", "TT1-3" dan seterusnya sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat permohonan lelang eksekusi, Nomor :010/DM/MDN1/11/2014 tertanggal: 04 Nopember 2014 berdasarkan pelaksanaan pasal 6 UU. No. 4 tahun 1996 (Bukti TT1-1)
2. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal lelang eksekusi, nomor : S-1560/WKN-02/KNL.01/2014 tertanggal: 05 Nopember 2014 tentang Perihal Penetapan Jadwal Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL /Turut Tergugat I (Bukti TT1-2)
3. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan jo. Akte Pemberian Hak Tanggungan, No. 673/Ket-12.71/XI/2014 tanggal: 20-11-2014 (Bukti TT1-3)
4. Fotocopy Pengumuman lelang II (kedua) eksekusi hak tanggungan melalui surat kabar "Tribun" Medan tertanggal: 21 Nopember 2014 (Bukti TT1-4)
5. Fotocopy surat Nomor: 055/BMS-Medan/XI/2014 tertanggal: 13 Nopember 2014 tentang Perihal Pemberitahuan Penjualan Anggunan melalui lelang eksekusi dan pengosongan atas jaminan SHM No. 932 tahun 2009 atas nama SUWONDO (Bukti TT1-5)
6. Fotocopy surat pernyataan Nomor: 008/PNY/Medan/XII/2014 tertanggal: 04 Nopember 2014 tentang Perihal Tergugat bertanggung jawab seluruhnya atas lelang eksekusi dan pengosongan hak tanggungan (Bukti TT1-6)
7. Fotocopy Kutipan Salinan Risalah Lelang Nomor:1194/ 2014 tertanggal 05-Desember-2014, yang diterbitkan oleh KPKNL/Turut Tergugat I (Bukti TT1-7)

Menimbang; bahwa selain bukti-bukti sebagaimana tersebut di atas para pihak: baik pihak Penggugat, pihak Tergugat maupun para pihak Turut Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi dan menyatakan men-cukup-kan diri dengan bukti-bukti tertulis sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyampaikan kesimpulannya sebanyak 4 (empat) halaman dan begitu juga Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya sebanyak 8 (delapan) halaman yang pada prinsipnya masing-masing tetap pada dalil-dalil-nya masing-masing --yang untuk mempersingkat isi putusan Majelis memandang tidak perlu dimuat secara lengkap dan cukup dijadikan sebagai acuan pertimbangan Majelis yang substansi-nya sudah tercakup dalam pertimbangan perkara ini;

Menimbang; sementara pihak Turut Tergugat I, pihak Turut Tergugat II dan pihak Turut Tergugat III tidak mengajukan kesimpulannya;

Menimbang; bahwa selanjutnya para pihak berkara tidak mengajukan suatu tanggapan apapun dan mohon agar Pengadilan Agama Medan menjatuhkan putusannya;-

Menimbang, bahwa telah terjadi hal-hal sebagaimana tertuang dalam berita acara perkara ini, yang merupakan kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini yang untuk mempersingkat putusan dianggap telah termuat dalam putusan ini;-

#### **TENTANG HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara sengketa *a-quo* telah timbul eksepsi, baik eksepsi yang diajukan oleh Tergugat yaitu: eksepsi tentang gugatan kurang pihak, eksepsi tentang gugatan tidak jelas (*Obscuur Libel*) dan eksepsi tentang gugatan telah kedaluarsa, demikian pula eksepsi yang diajukan oleh pihak Turut Tergugat I yaitu: eksepsi tentang *kompetensi absolut* dan eksepsi tentang Turut Tergugat I minta untuk dikeluarkan sebagai Pihak, yang oleh Majelis hakim hal-hal tersebut telah dipertimbangkan dalam Putusan Sela, akan tetapi untuk menggambarkan isi putusan lengkap oleh Majelis dipandang perlu pertimbangan-pertimbangan tersebut dipaparkan kembali dalam Putusan ini, yaitu sebagai berikut:

#### **Dalam Provisi:**

Menimbang; bahwa maksud dan tujuan permohonan/ tuntutan provisi Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang; bahwa untuk memenuhi ketentuan pasal 154 ayat ( 1 ) RBg. (*Rechtsreglement Buitengewesten*) Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak (Penggugat, Tergugat dan para Turut Tergugat) agar berdamai dalam menyelesaikan perkara ini serta berdasar PERMA No. 1 tahun 2008 Majelis juga berusaha mendamaikan dengan perantaraan mediator Hj. Beby Nazila Hsb, SH., MH., Mediator Non Hakim di Pengadilan Agama Medan yang telah melakukan mediasi sesuai dalam laporannya tanggal 19 Maret 2015 ternyata: tidak berhasil;

Menimbang; bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan tuntutan Provisi, sebagaimana dalam gugatannya dan majelis hakim telah membaca dan mempelajarinya dengan seksama, maka gugatan provisi harus didahulukan pemeriksaannya dengan secara singkat sebelum masuk pemeriksaan pokok perkara sesuai dengan ketentuan Psal 283 dan 285 Rv dan segera diberi putusan sela, sebelum menjatuhkan putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan hubungan pihak-pihak antara Penggugat dan Tergugat adalah pihak yang terlibat hukum dalam gugatan perkara ini (kredikur dan debitur) dalam masalah pembiayaan perbangkan Syaria'ah, dengan demikian Penggugat adalah pihak yang berkepentingan dalam perkara ini (*persona standi in judicio*);

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat telah memberikan jawaban setuju tuntutan provisi didahulukan untuk segera diperiksa, yang pada pokoknya setuju apa yang dituntut dalam provisi tersebut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim penyelesaian dengan menjatuhkan putusan Sela, sebelum adanya putusan akhir;

Menimbang, bahwa tuntutan/ gugatan provisi Penggugat agar Majelis Hakim menyatakan demi hukum Pelaksanaan Eksekusi Lelang yang dilaksanakan pada hari Jum'at, tanggal 5 Desember 2014 atas Objek Agunan berupa sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya seluas  $\pm$  354 m<sup>2</sup> berdasarkan SHM No. 932 atas nama SUWONDO/Penggugat setempat dikenal di Jalan Rawe 1 Kel. Tangkahan Kec. Medan Labuhan Kota Medan, sebagai mana Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1194/2014 tertanggal 11 Desember 2014, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat - I, adalah BATAL DEMI HUKUM, CACAD HUKUM, TIDAK SAH, TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN PEMBUKTIAN, yang kemudian dibantah serta ditolak oleh pihak Tergugat dan oleh pihak Turut Tergugat I dalam jawaban-nya masing-masing tertanggal: 09-April-2015 sebagai tuntutan yang tidak berdasar hukum, dinilai oleh Majelis Hakim bahwa tuntutan Provisi tersebut sudah menyangkut materi pokok perkara, yang bukan sebagai tindakan sementara, maka oleh kerenanya Majelis menyatakan permohonan provosi tersebut tidak dapat diterima, di-NO (*niet ontvankelijke verklaard*);

**Dalam Eksepsi:**

Menimbang; bahwa maksud dan tujuan permohonan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang; bahwa selanjutnya oleh karena pihak Tergugat dalam jawabanya tertanggal: 09-April-2015 juga mengajukan eksepsi, yaitu eksepsi tentang: gugatan kurang pihak, eksepsi tentang gugatan tidak jelas (*Obscuur Libel*) dan eksepsi tentang gugatan telah kedaluarsa, demikian pula pihak Turut Tergugat I dalam surat jawabanya tertanggal: 09-April-2015 juga mengajukan eksepsi tentang: eksepsi kompetensi *absolut* dan eksepsi Turut Tergugat I minta dikeluarkan sebagai Pihak, maka dalam hal tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu-persatu sebagai berikut:

Menimbang; pertama bahwa eksepsi Tergugat tentang gugatan kurang pihak, tentang gugatan tidak jelas (*Obscuur Libel*) dan tentang gugatan telah kedaluarsa, Majelis tidak sependapat dengan dalil-dalil eksepsi Tergugat tersebut, dan selanjutnya akan dipertimbangkan berikut di bawah ini;

Menimbang; bahwa dalil kurang pihak karena dalam gugatan perkara *a-quo* tidak menarik notaris sebagai pihak baik sebagai Tergugat maupun pihak Turut Tergugat adalah tidak beralasan, mengingat Pasal 84 UU. No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

mengatur, bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris, dan hingga saat ini tidak ada terbukti putusan Pengadilan akan hal tersebut, maka Majelis berpendapat bahwa menarik Notaris sebagai "pihak" dalam perkara *a-quo* adalah tidak ada relevansinya dan atau tidak semestinya;

Menimbang; bahwa eksepsi Tergugat tentang "gugatan telah kedaluarsa", Majelis Hakim tidak sependapat, hal ini didasarkan kepada ketentuan pasal 1950 KUH-Perdata - BW, yang menyatakan bahwa karena jabatannya, Hakim tidak boleh mempergunakan alasan lewat waktu dan atau kedaluarsa untuk tidak memeriksa dan mengadili suatu perkara, oleh karena itu maka Majelis berpendapat eksepsi tersebut harus dikesamping;

Menimbang; bahwa eksepsi Tergugat tentang "gugatan tidak jelas (*Obscuur Libel*), karena menurut Tergugat: pada intinya Penggugat memperma salahkan perihal hutang-piutang sebagaimana diatur dalam Akte Akte Perjanjian Pembiayaan Murabahah No. 03 tanggal 02 Nopember 2012 dan adanya peristiwa cidera janji (bukan merupakan perbuatan melawan hukum), sementara gugatan Penggugat adalah "gagatan perbuatan melawan hukum" (*Onrechtmatige Daad*), Penggugat mencampur-adukkan antara perbuatan melawan hukum dengan cidera janji, dalam hal ini Majelis tidak sependapat dengan Tergugat, oleh karena itu maka Majelis berpendapat eksepsi tersebut harus dikesamping;

Menimbang; bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi pihak Turut Tergugat I, yang menyatakan bahwa Pengadilan Agama tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan *a-quo* secara mutlak dengan alasan Penggugat sebagai debitur telah mengikatkan diri dalam "Perjanjian Pembiayaan Murabahah", nomor: 3 pada tanggal: 2 Nopember 2012 di hadapan Notaris Rahmat Nauli Siregar, SH., dalam pasal 17 Perjanjian dimaksud, dimana para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Negeri Medan, Majelis akan mempertimbangkan berikut di bawah ini:

Menimbang; bahwa Penjelasan Pasal 55 ayat (2) UU. No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang berbunyi, "... penyelesaian sengketa yang mungkin timbul pada perbankan syariah, akan dilakukan melalui pengadilan di Pengadilan Agama. Disamping itu, dibuka pula kemungkinan penyelesaian sengketa melalui musyawarah, mediasi perbankan, lembaga arbitrase, atau melalui pengadilan di lingkungan Peradilan Umum sepanjang disepakati di dalam akad oleh para pihak...", Majelis menilai pilihan forum hukum seperti

diatur Penjelasan Pasal 55 ayat (2) UU Perbankan Syariah dalam beberapa kasus konkrit memunculkan ketidak-pastian hukum yang dapat menyebabkan kerugian bagi nasabah dan Unit Usaha Syaria'h. Adanya pilihan penyelesaian sengketa (*choice of forum*) perbankan syariah itu pada akhirnya akan menyebabkan adanya tumpang-tindih kewenangan untuk mengadili, karena ada dua peradilan yang diberikan kewenangan untuk menyelesaikan sengketa perbankan syariah.

Menimbang; bahwa adanya pilihan penyelesaian sengketa (*choice of forum*) perbankan syariah terhitung tepat sejak tanggal 29 Agustus 2013, Mahkamah Konstitusi melalui putusan nomor 93/PUU-X/2012 yang menegaskan bahwa penjelasan pasal 55 Ayat (2) UU Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syaria'h bertentangan dengan UUD 1945 serta bertentangan dengan prinsip pemisahan kewenangan *absolut* yang ditentukan Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 dan UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, yang konsekuensi konstitusionalnya, sejak putusan tersebut, Pengadilan Agama menjadi satu-satunya pengadilan yang berwenang mengadili perkara perbankan syaria'h, oleh karenanya eksepsi pihak Turut Tergugat I, yang menyatakan bahwa Pengadilan Agama tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan *a-quo* secara mutlak, harus dinyatakan ditolak.

Menimbang; bahwa eksepsi pihak Turut Tergugat I yang minta agar dikeluarkan sebagai Pihak dengan mendasarkan dalil-dalil-nya pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, tanggal: 23-April-2010 tentang petunjuk pelaksanaan eksekusi yang kemudian disempurnakan dengan Nomor 106/PMK.06/2013, tanggal: 26-Juli-2013, adalah tidak dapat dijadikan alasan untuk dikeluarkan sebagai Pihak (baca=Turut Tergugat) dalam perkara *a-quo*, karena dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 dalam pasal 3 dinyatakan, bahwa hanya "lelang" yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku-lah yang tidak dapat dibatalkan, akan tetapi dalam perkara *a-quo* belum diketahui fakta-fakta hukum, apakah pelaksana lelang tersebut benar-benar dijalankan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang; bahwa pasal 20 ayat (4) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, mengatur bahwa setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan dalam 20 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) undang-undang tersebut dapat dinyatakan "batal demi hukum", jo pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 yang telah diperbaharui dengan PMK, Nomor 106/PMK.06/2013, tanggal: 26-Juli-2013, maka Majelis berpendapat bahwa untuk dapat diketahui apakah pelaksana lelang tersebut benar-benar dijalankan sesuai dengan ketentuan yang berlaku

perlu pemeriksaan, maka eksepsi Turut Tergugat I harus dinyatakan tidak dapat diterima, di-NO (*niet ontvankelijke verklaard*) karena sudah menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang; bahwa permohonan Penggugat agar Majelis Hakim, menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi, sementara belum diketahui putusan apa dalam pokok perkara tersebut, maka Majelis berpendapat bahwa permohonan hartersebut akan dipertimbangkan lebih jauh dalam putusan akhir;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pokok perkara dalam perkara *a-quo* adalah seperti diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertulis yang oleh Majelis ditandai dengan bukti (" P "), bukti (" T ") serta bukti ( "TT1 " ) baik asli maupun berupa photo copy, yang telah diberi meterai secukupnya dan telah pula disesuaikan dengan aslinya ternyata sesuai, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa: bukti (" P "), bukti (" T ") serta bukti ( "TT1 " ) adalah telah memenuhi syarat formil dan materil pembuktian, karenanya Penggugat, Tergugat dan dan Para Turut Tergugat adalah merupakan *persona standi in iudicio* dan berkepentingan hukum dalam perkara *a-quo*, sesuai maksud Pasal 285 R.Bg dan Pasal 301 ayat (1) dan (2) R.Bg.

Menimbang; sebelum mempertimbangkan satu persatu petitum yang diajukan Penggugat dalam gugatannya, Majelis Hakim perlu mengemukakan kaidah-kaidah *syar'iyah* tentang apa yang dimaksud dengan "*akad murabahah*" terlebih dahulu;

Menimbang; bahwa *jumhur ulama* dan kalangan *fuqoha* sebuah *akad* dinilai sah apa bila dilakukan dengan itikad baik, dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengandung unsur *ghoror* (jebakan, penipuan), suatu sebab yang halal dan tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh *syari'e*. Dalam hal ini para ulama fiqih mengkatagorikan akad terbagi ke dalam tiga kategori, yaitu: akad yang sah, akad yang *fasad*/dapat dibatalkan dan akad yang batal/batal demi hukum. Akad yang *fasad* adalah akad yang terpenuhi rukun dan syaratsyaratnya, tetapi terdapat segi atau hal lain yang merusak akad tersebut karena pertimbangan *maslahat*; pendapat di atas telah diambil alih sebagai pendapat Majelis dan sejalan dengan pasal 27 dan pasal 28 KHES.

Menimbang; bahwa Akte Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* No. 03 tanggal 02 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Rahmad Nauli Siregar, SH. dan Akad *Wakalah* tentang pembelian barang dalam rangka pembiayaan *murabahah* No. 062/PW/M25/30021/M25/2012 yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat pada tanggal: 02- Nopember-2012 (Bukti T-1) tidak ada satu pun pasal yang mencantumkan "barang apa"

yang menjadi objek *ba'i al-murabahah* yang diperjanjikan. Hal mana juga dipaparkan oleh Penggugat dalam point (angka) 3 dalam surat gugatannya dan diakui oleh Tergugat dalam point (angka) 4 dalam surat jawabannya; Padahal berdasarkan syari'ah bahwa, dalam akad *ba'i al-murabahah* harus ada benda/ "barang" yang menjadi objek-nya sehingga timbul "margin keuntungan yang disepakati", karena substansi dari Akad *murabahah*, akad *salam*, dan akad *istishna'* adalah menjual "barang" bukan menjual "uang" sebagaimana *ruh* dari pasal 1 angka 25 (c) dan Pasal 21 huruf 2 UU. No. 21 tahun 2008 jo pasal 116, 120, 121, 122, 127, 130 dan pasal 131 KHES; maka oleh karena itu Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* dalam perkara *a-quo* sepanjang yang menyangkut margin adalah akad *fasid* yang tidak mengikat, karena telah bertentangan dengan syar'ie.

Menimbang; bahwa realisasi dari akad *ba'i al-murabahah* pada tanggal 31 Oktober 2012, atas Permohonan kredit yang diajukan oleh Penggugat telah dicairkan/ dibayarkan oleh Tergugat sebesar Rp. 315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) kepada Penggugat dari sejumlah pinjaman pokok sebesar Rp. 365.000.000,- (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah), telah berkurang sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah), dan dengan pengurangan yang demikian fantastis/ besar, yang oleh Penggugat digambarkan sebagai "suka/ tidak suka, ikhlas atau pun tidak", tetap diterima oleh Penggugat demi kelangsungan usaha Penggugat dalam jual beli Sepeda Motor, yang diakui Tergugat atau sekurangnya tidak dibantah memberi keyakinan kepada Majelis, bahwa yang menjadi objek perjanjian akad *ba'i al-murabahah* adalah uang "harga beli", dan bukan "barang tertentu" yang oleh bukti yang diajukan (Bukti T-1) tidak disebutkan jenis barang-nya, *fasid*, menurut Majelis tetap sah tidak-lah/ belum pada tingkat "*akad bathil*" karena *fasad* tidak dapat membatalkan suatu akad secara keseluruhan sebagaimana pendapat *jumhur 'ulama* dan pendapat *Fuqaha*, yang diambil alih sebagai pendapat Majelis dan sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 27 dan pasal 28 dan pasal 116 (1) serta Pasal 120 KHES.

Menimbang; bahwa sekali pun oleh Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* No. 03 tanggal 02 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Rahmad Nauli Siregar, SH. dan Akad *Wakalah* tentang pembelian barang dalam rangka pembiayaan *murabahah* No. 062/PW/M25/30021/M25/2012 yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat pada tanggal: 02- Nopember-2012 (Bukti T-1) sepanjang yang menyangkut margin adalah akad *fasid* yang tidak mengikat, namun menurut syar'ie tidak dapat menafikan keberadaan uang pokok/ modal atau uang "harga beli" sebesar Rp. 365.000.000,- (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah), yang menjadi hak Tergugat karena hal tersebut adalah masuk "*ru-us al-amwal*" yang menurut syar'ie (QS:al-Baqorah:279) dan oleh karenanya menurut Majelis wajib dikembalikan kepada yang berhak/ kepada Tergugat yang sekaligus Majelis menolak tuntutan Penggugat

dalam petitum 10 agar Penggugat dibebaskan dari membayar tunggakan pokok, karena hal tersebut tidak sejalan dengan prinsip-prinsip syar'ie.

Menimbang; bahwa tuntutan Penggugat agar Majelis menyatakan bahwa Pelaksanaan Eksekusi Lelang yang dilaksanakan pada hari Jum'at, tanggal 5 Desember 2014 atas Objek Agunan berupa: sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya seluas ± 354 m<sup>2</sup> berdasarkan SHM No. 932 atas nama SUWONDO/Penggugat setempat dikenal di Jalan Rawe 1 Kel. Tangkahan Kec. Medan Labuhan Kota Medan, sebagaimana menurut Kutipan Risalah Lelang Nomor : 1194/2014 tertanggal 11 Desember 2014, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat - I, adalah BATAL DEMI HUKUM, karena CACAD HUKUM, TIDAK SAH, TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN PEMBUKTIAN, telah dibantah oleh Tergugat dan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III karena hal tersebut telah sesuai dengan Akte perjanjian dan telah sesuai dengan hukum (Bukti T-1), (Bukti T-3), (Bukti T-4), (Bukti T-5), (Bukti T-6a), (Bukti T-6b), dan juga diperkuat oleh Turut Tergugat I dengan bukti-bukti (Bukti TT1-1), (Bukti TT1-2), (Bukti TT1-3), (Bukti TT1-4), dan (Bukti TT1-5), yang juga diperkuat dengan Penggugat sendiri (Bukti P-4), maka Majelis berpendapat gugatan tidak beralasan karena tindakan Tergugat dan Turut Tergugat I, II dan III telah sejalan dengan ketentuan yang diatur Pasal 6 dan pasal 14 ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda jo pasal 36, 37 dan pasal 38 KHES;

Menimbang; bahwa tuntutan Penggugat agar Majelis menyatakan demi hukum segala AKTE JUAL BELI atas objek agunan/jaminan yang diperoleh Turut Tergugat III berdasarkan dari Eksekusi Lelang yang dilakukan Turut Tergugat I adalah , BATAL dan TIDAK SAH, TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN PEMBUKTIAN; Menyatakan demi hukum BALIK NAMA SHM NO. 932 YANG DILAKUKAN TURUT TERGUGAT II DARI ATAS PENGGUGAT/ SUWONDO KE ATAS NAMA Turut TERGUGAT III/SARDJAA ADALAH TIDAK SAH, TIDAK MEMBUPNYAI KEKUATAN HUKUM DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN PEMBUKTIAN, Majelis juga tidak dapat mempertimbangkan dan mengabulkan gugatan tersebut karena proses dan pelaksanaan eksekusi/ lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I sudah sesuai dengan ketentuan hukum dan demikian juga Majelis juga perlu melindungi kepentingan Turut Tergugat III yang oleh hukum harus dilindungi karena Turut Tergugat III adalah tergolong sebagai pembeli yang beritikad baik;

Menimbang; bahwa gugatan Penggugat agar Majelis Menyatakan demi hukum SEGALA AKTE PERJANJIAN JAMINAN PELEKATAN AGUNAN/JAMINAN ATAS TANAH TERPERKARA SHM NO. 932 ANTARA Penggugat dengan TERGUGAT, beserta SEGALA

PERBUATAN HUKUM YANG TIMBUL DAN MENGIKUTINYA adalah BATAL dan TIDAK SAH, TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN PEMBUKTIAN, oleh Majelis juga tidak perlu dipertimbangkan lebih jauh lagi karena substansinya sudah dipertimbangkan dalam pertimbangan-pertimbangan di atas;

Menimbang; bahwa bahwa gugatan Penggugat agar Majelis Menyatakan dan Menghukum Tergugat seketika dan sekaligus untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 937.600.000,- (Sembilan ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) dan membayar kerugian materiil/immateriil Penggugat senilai sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat oleh Majelis akan dipertimbangkan sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang; bahwa ganti rugi (*ta`widh*) berdasarkan ketentuan hukum harus sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang pasti dialami (*fixed cost*) dalam transaksi suatu transaksi, akan tetapi dalam perkara *a-quo* tidak terdapat kerugian tersebut. Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang melibatkan para Turut Tergugat adalah untuk mengambil hak-hak nya dan tidak dengan melawan hukum sesuai dengan bukti-bukti (Bukti T-1), (Bukti T-3), (Bukti T-4), (Bukti T-5), (Bukti T-6a), (Bukti T-6b), dan juga diperkuat oleh Turut Tergugat I dengan bukti-bukti (Bukti TT1-1), (Bukti TT1-2), (Bukti TT1-3), (Bukti TT1-4), dan (Bukti TT1-5) dan sejalan dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 serta peraturan-peraturan turunan-nya dan sejalan juga dengan ketentuan-ketentuan pasal 36, 37 dan pasal 38 KHES, oleh karena itu Majelis berpendapat gugatan tentang kerugian materiil dan kerugian materiil/immateriil tidak beralasan yang oleh karena itu harus ditolak;

Menimbang; bahwa bahwa gugatan Penggugat agar Majelis Menyatakan dan Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk mematuhi isi putusan dalam perkara ini, menurut Majelis gugatan tersebut patut dikesampingkan karena gugatan Penggugat hanya dikabulkan sebagian yang oleh karenanya tidak terkait langsung dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Menimbang; bahwa gugatan Penggugat agar Majelis Menyatakan dan Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk mematuhi isi putusan dalam perkara ini; dan agar Majelis menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi, juga harus dikesampingkan karena setelah putusan ini dijatuhkan sudah tidak ada relevansinya lagi dengan tuntutan;

Menimbang, bahwa Majelis juga perlu mengutip beberapa prinsip ber-mu'amalah dalam Islam, yang di antaranya terdapat dalam Firman Allah SWT. dalam surat Al-Maidah, ayat 1, yaitu :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

a.

Artinya : "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad kalian itu"

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

b.

"Hai orang yang beriman! Penuhilah / patuhi lah per-janji-an itu, karena janji / "perjanjian" itu dimintai pertanggung jawaban...".

(QS. al-Isra': 34)

Kata *Mufassir*: "Aqad (perjanjian) mencakup: janji prasetia hamba kepada Allah dan Perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya".

Menimbang; bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian-nya dan ditolak serta tidak dapat diterima untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk sebagian lainnya, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) dan 193 RBG. maka semua biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat dan kepada Tergugat secara tanggung renteng.

Mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan dan kaidah syar'iyah yang berkaitan dengan perkara ini;

Mengingat bunyi pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku serta dalil-dalil hukum yang berkaitan dengan perkara ini ;

#### MENGADILI

##### Dalam Provisi:

Menyatakan gugatan Provisi Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

##### Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat dan eksepsi Turut Tergugat I;

##### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagianya;
2. Menyatakan Akte Perjanjian *Murabahah* dan Perjanjian *Wakalah* mengandung *fasid* karena tidak menyebut objek *ba'ie murabahah* dengan jelas;

3. Membebaskan demi hukum kepada Penggugat untuk membayar *margin* keuntungan jual-beli *murabahah* sebesar Rp. 197.099.567 (seratus sembilan puluh tujuh juta sembilan puluh sembilan ribu lima ratus enam puluh tujuh rupiah) sebagaimana petitem nomor 10 (sepuluh) surat gugatan karena *margin* keuntungan tersebut timbul bukan akibat dari jual-beli "barang" (= riba ) yang tidak boleh diambil oleh Tergugat selaku lembaga perbankan yang menjalankan prinsip syari'ah; dan menyatakan Penggugat tetap berkewajiban untuk membayar hutang pokok/ "harga beli" kepada Tergugat sebesar Rp. 365. 000.000 (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat dan menyatakan tidak dapat menerima untuk selebihnya;
5. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.091.000,- (tiga juta Sembilan puluh satu ribu rupiah) kepada Penggugat dan kepada Tergugat secara tanggung renteng.

Demikian diputuskan di Kota Medan pada hari Kamis tanggal: 02-Juli-2015 *Miladiyyah* bertepatan dengan tanggal: 15-Ramadhan-1436 *Hijriyah* oleh kami Hakim Pengadilan Agama Medan yang terdiri dari Drs. H. Abdurrahman Masykur, SH. MH. sebagai Ketua Majelis serta Drs. Zakian, MH., dan Dra. Hj. Erpi Desrina Hasibuan, SH.,MH. sebagai hakim-hakim Anggota, putusan mana oleh Ketua Majelis Hakim tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Majelis Hakim tersebut dan didampingi oleh Jumrik, SH. sebagai panitera Pengganti Pengadilan Agama tersebut serta dihadiri pula oleh Penggugat/ kuasanya dan hadirnya Tergugat/ kuasanya dan para Turut Tergugat/ kuasa hukumnya;

Hakim Anggota:



Drs. Zakian, MH.



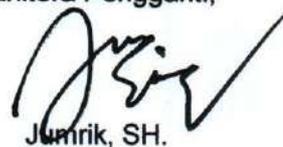
Dra. Hj. Erpi Desrina Hasibuan, SH.,MH.

Ketua Majelis



Drs. H. Abdurrahman Masykur, SH., MH.

Panitera Pengganti,



Junrik, SH.

|                              |   |                |
|------------------------------|---|----------------|
| Perincian Biaya Perkara      | : |                |
| 1. Biaya Pendaftaran         | : | Rp.30.000,-    |
| 2. Biaya Redaksi             | : | Rp.5.000,-     |
| 3. Biaya Panggilan           | : | Rp.3.000.000,- |
| 4. Biaya Proses Administrasi | : | Rp.50.000,-    |
| 5. Materai                   | : | Rp. 6.000,-    |
| Jumlah                       | : | Rp.3.091.000,- |