

## PUTUSAN

Nomor 280/Pdt.G/2020/MS.Sgi.



### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Mahkamah Syar'iyah Sigli yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam persidangan majelis telah menjatuhkan putusan terhadap perkara Gugatan Ekonomi Syari'ah antara:

**Hj. Suryati binti Haji Abu Bakar**, NIK : 1107024112590002, tempat/tanggal

lahir Jeunib, 01 Desember 1959, umur 60 tahun, agama Islam, pekerjaan Mengurus rumah tangga, tempat tinggal Ling Tgk Kayek Adang Ulee Gle Bandar Dua, Gampong Ulee Gle, Kecamatan Bandar Dua, Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh, sebagai Pengugat;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada **Haji Andri Faisal Anraisa, S.H dan Zaini Daud Ben Prang, S.H**, keduanya Advokat yang beralamat di Jalan Dua Jalur Banda Aceh Medan – Jalan Tengku Imum Lueng Bata, Nomor 06, Cot Mesjid, Kecamatan Lueng Bata – Kota Banda Aceh – Provinsi Aceh – Republik Indonesia, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Juli 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Mahkamah Syar'iyah Sigli dengan nomor WI-A2/74/HK.05/VII/2020, tanggal 10 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Penggugat**;

**melawan**

1. **Perseroan Terbatas (PT) Bank Syariah Mandiri Pusat**, berkedudukan di Jakarta C/q PT. Bank Syariah Mandiri Area Collection And Recovery Aceh (PT. BSM – ACR ACEH) C/q PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli, beralamat di Jalan Prof. Abdul Majid Ibrahim Blok C Nomor 5 – 6, Blang Asan, Kota Sigli, Kabupaten Pidie, Provinsi Aceh.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

*Putusan Nomor 280/Pdt.G/2020/MS.Sgi.*

*Tanggal 26 Januari 2021*

*Hal. 1 dari 101 halaman*

1. **Himpun Yunus Pulungan**, selaku *Legal Officer* pada PT. Bank Syariah Mandiri Region I/Medan;
2. **Oskar Hutagalung**, selaku *Legal Officer* pada PT. Bank Syariah Mandiri Region I/Medan;
3. **Hidayatullah Damanik**, selaku *Area Collection & Recovery Manager* pada PT. Bank Syariah Mandiri Area Aceh;
4. **Rory Octorangga**, selaku *Retail Collection & Recovery Officer* pada PT. Bank Syariah Mandiri Aceh;
5. **Safrizal**, selaku *Account Maintenance Staff* pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Sigli;
6. **Hery Maulana**, selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Mandiri;

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Syar'iyah Sigli tanggal 28 Juli 2020. Selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Tergugat I**;

**2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pusat di Jakarta**, C/Q Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh C/Q Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe, beralamat di Jalan Teuku Hamzah Bendahara, Gampong Mon Geudong, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, Provinsi Aceh – 24351.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. **Teddy Suhartadi Permadi**, selaku Kepala KPKNL Lhokseumawe;
2. **Riyanieta Setiya Putri**, selaku Kepala Seksi Hukum dan Infomasi KPKNL Lhokseumawe;
3. **Andi Prayitno**, selaku Kepala Seksi Pelayan Lelang KPKNL Lhokseumawe;
4. **Muhammad Ridho Arve**, selaku Pelaksana pada KPKNL Lhokseumawe;
5. **Tri Feriandi**, selaku Pelaksana pada KPKNL Lhokseumawe;

6. **Zulfikar**, selaku Pelaksana pada KPKNL Lhokseumawe;
7. **Muzammil Ashfa**, selaku Pelaksana pada KPKNL Lhokseumawe;
8. **Nazrul Bari**, selaku Pelaksana pada KPKNL Lhokseumawe;;
9. **Mulyadi**, selaku Kepala Seksi Hukum Kanwil DJKN Aceh.
10. **Dedy Siwanto**, selaku Pelaksana pada Kanwil DJKN Aceh;
11. **M. Jose Rizal**, selaku Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Banda Aceh;
12. **Tarno**, selaku Pelaksana pada KPKNL Banda Aceh;
13. **Agung Prasetya**, selaku Pelaksana pada KPKNL Banda Aceh;

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Syar'iyah Sigli pada tanggal 25 November 2020;

Selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Tergugat II**;

3. **Saifullah**, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Gampong Blang Mee Timu, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Mahkamah Syar'iyah tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Setelah mendengar keterangan Penggugat dan para Tergugat;

Setelah meneliti bukti surat dan mendengar keterangan saksi-saksi di persidangan;

### **DUDUK PERKARA**

Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan Ekonomi Syari'ah mengenai Sengketa Kredit Macet, Hak Tanggungan, Pelelangan Dan Penjualannya yang dilakukan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli terhadap tanah-tanah yang dijadikan Hak Tanggungan serta salah satu objek Hak Tanggungan sudah dilakukan pelelangan dan dijual, dengan surat gugatannya yang telah terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Syar'iyah Sigli Nomor 280/Pdt.G/2020/MS.Sgi tanggal 10 Juli 2020, dengan dalil-dalil sebagai berikut :

A. Tuntutan Hak Dalam Perkara Ini

1. Bahwa Penggugat – Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar mengajukan Gugatan ini mengenai sengketa Kredit Macet, Hak Tanggungan, Pelelangan Dan Penjualannya Yang Dilakukan Oleh PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli-Tergugat-I terhadap tanah-tanah yang dijadikan Objek Jaminan dan atau Hak Tanggungan serta salah satu Objek Hak Tanggungan sudah dilakukan Pelelangan dan penjualannya.

Untuk memperjuangkan haknya yang dirugikan, tuntutan hak itu merupakan tuntutan Perdata (*burgelijke vordering*), dengan tujuan mempertahankan haknya dan untuk membantah hak orang lain maka harus diajukan oleh pihak yang mempunyai kapasitas yuridis dan hubungan hukum supaya untuk dapat diterima tuntutan hak itu oleh Pengadilan atau Mahkamah Syar'iyah dan guna diperiksa dan diputuskan oleh Hakim – *Poin d'interret, poin d'action*.

Bahwa Gugatan semacam ini dibenarkan oleh Peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dalam fundamentum petendi ini Penggugat menjelaskan secara gamblang-terang benderang mengenai hubungan hukum yang jelas antara Penggugat dengan Para Tergugat mengenai tuntutan hak dan untuk memperjuangkan hak – haknya tersebut.

Hal ini sebagaimana disyaratkan, dibenarkan dan diatur dalam Pasal 118 ayat (1), 163 HIR, Pasal 142 ayat (1), 283 RBG, Pasal 1865 KUHPerdata dan 1865 Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971.

Dalam Pasal 163 HIR, Pasal 283 RBG dan Pasal 1865 Perdata antara lain ditegaskan bahwa :

“Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak atau menyebut suatu peristiwa, untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu.”

Selanjutnya hak untuk mengajukan Gugatan Perdata juga diatur dalam Pasal 17 Undang – Undang Nomor 39 Tahun 1999 ditegaskan bahwa: “Setiap orang tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan. pengaduan dan gugatan baik dalam

perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar.”

Oleh karena itu Penggugat mengajukan Gugatan mengenai Kredit Macet, Hak Tanggungan, Pelelangan Dan Penjualannya Yang Dilakukan Oleh PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli terhadap Tanah – Tanah Yang Dijadikan Objek Jaminan dan Atau Hak Tanggungan Serta Salah Satu Objek Hak Tanggungan tersebut sudah Dilakukan Pelelangan dan penjualannya.

Maka dengan demikian Penggugat secara yuridis menuntut haknya yang dirugikan akibat Kredit Macet, Hak Tanggungan, Pelelangan dan Penjualan Hak Tanggungan terhadap hanya satu objek tanah beserta rumah di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 419 Tahun 2006 atas nama Penggugat – Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar.

2. Bahwa Gugatan ini diajukan benar – benar dengan itikad baik guna untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak secara cepat terhadap sengketa Kredit Macet, Hak Tanggungan, Pelelangan Dan Penjualannya Yang Dilakukan Oleh PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli Terhadap Tanah – Tanah Yang Dijadikan Objek Jaminan Dan Atau Hak Tanggungan.

Salah Satu Objek Hak Tanggungan Sudah Dilakukan Pelelangan dan Penjualannya terhadap Tanah yang dilakukan oleh PT. Bank Syariah Cabang Sigli terhadap Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 419 Tahun 2006 Atas Nama Hajjah Suryati Haji Abu Bakar, dengan Luas Tanah 564 M2, terletak di Desa Blang Mee Timu, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh, dilakukan pelelangan oleh KPKNL dan dibeli oleh SAIFULLAH tersebut.

#### **B. Legal Standing dan Hubungan Hukum Penggugat Dalam Perkara Ini**

Bahwa dalam Perkara ini Penggugat – Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar mempunyai legal standing dan kedudukan hukum yang cukup jelas dalam Perkara ini karena :

- Penggugat adalah Ibu Kandung dan Ahli Waris dari Debitur – Muhammad Iqbal sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 470/ 029/ 1002/ 2020 tanggal 10 Februari 2020 yang ditandatangani oleh Safwanuddin, Geuchik Gampong Ulee Gle, Kecamatan Bandar Dua, Kabupaten Pidie Jaya dan mengetahui Yayasan Rukhiyat, SE selaku Camat Bandar Dua, Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh. Muhammad Iqbal telah meninggal dunia pada hari Sabtu Tanggal 16 November 2019 karena sakit berdasarkan Surat Keterangan Meninggal Nomor: 470/ 028/ 1002/ 2020 Tanggal 10 Februari 2020.
- Tiga objek Hak Tanggungan yang dijadikan Jaminan pada Tergugat – I merupakan Harta Bersama dimana Penggugat mempunyai hak setengah bagian dari harta tersebut sesuai dengan maksud Pasal 96 dan Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam ( KHI ).
- Dua objek Hak Tanggungan yang dijadikan Jaminan pada Tergugat – I merupakan Harta Bawaan milik Penggugat yang berasal dari warisan orang tua kandungnya sesuai dengan maksud Pasal 35 ayat ( 2 ), Pasal 36 ayat ( 2 ) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 1974 dan Pasal 87 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam (KHI).  
Dengan demikian secara yuridis sudah sangat terang bahwa Pengugat mempunyai legal standing yang sah dan sangat mendasar serta mempunyai hubungan hukum untuk bertindak dan berbuat dalam hal mengajukan gugatan perkara ini terhadap Tergugat I, II dan Tergugat III;

C. Gugatan Ini Sudah Cukup Jelas Dan Tidak Kabur

Bahwa gugatan ini sudah cukup jelas tujuannya dan tidak kabur serta penguraian materilnya secara singkat terhadap suatu peristiwa yang mempunyai hubungan hukum – rechtsver houding dengan tujuan to enforce the truth and justice yang jelas pula, dimana Penggugat telah dan akan menjelaskan secara rinci mengenai posisi, subjek hukum, posita gugatan dan petitum dalam perkara perdata ini.

Hal itu sesuai dengan amanat yang terkandung dalam salah satu Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 K/SIP/1958 tanggal 13 Desember 1958 antara lain dalam kaedahnya disebutkan bahwa

”Syarat mutlak pengajuan gugatan ke Pengadilan harus ada tujuannya dan dijelaskan secara singkat kejadian materil, harus ada perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum dan dilakukan oleh seseorang atau oleh suatu badan yang jelas melawan hukum.”

Oleh karena itu suatu gugatan hanya sebagai kerangka dasar untuk memeriksa suatu perkara oleh Hakim dan segala sesuatunya secara lengkap akan diperoleh didalam pemeriksaan dipersidangan berdasarkan fakta – fakta Persidangan yang disertai dengan alat bukti Surat – surat, Saksi – saksi untuk membuktikan dan mempertahankan Gugatannya itu. Dengan demikian secara yuridis sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut dimana Gugatan ini sudah sangat jelas dan tidak kabur yang diajukan oleh Penggugat benar – benar dengan itikad baik, dengan tujuan untuk memperjuangkan dan mempertahankan haknya yang sudah dirugikan sebagaimana yang telah dikemukakan diatas dan diuraikan selanjutnya sesuai menurut fakta dan hukum yang berlaku.

**D. Kompetensi Mengadili Dalam Perkara Ini Mahkamah Syar’iyah Sigli**

1. Bahwa Gugatan Contensius ini diajukan oleh Penggugat kepada Mahkamah Syar’iyah Sigli karena secara yuridis Mahkamah Syar’iyah Sigli yang mempunyai kewenangan, otoritas dan memiliki yurisdiksi dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini menyangkut sengketa ekonomi syari’ah.

Dalam Pasal 49 huruf b Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama Jo. Undang – Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua yang berbunyi sebagai berikut :  
“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang – orang yang beragama Islam di bidang:

- a. perkawinan; b. waris; c. wasiat; d. hibah; e. wakaf; f. zakat; g. infaq; h. shadaqah; dan i. ekonomi syari'ah.”

Selanjutnya Pasal 49 huruf b beserta penjelasannya dan juga berhubungan dengan penjelasan Qanun Nomor 10 Tahun 2002

Tentang Peradilan Syari'at Islam. Dalam penjelasannya Pasal 49 tersebut antara lain dijelaskan bahwa :

“Kewenangan Mahkamah Syar'iyah mencakup dalam bidang ekonomi syari'ah atau sengketa Hak Tanggungan pada Bank Syariah.”

Bahwa Ekonomi Syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, meliputi Bank Syariah, Lembaga Keuangan Mikro Syariah, Asuransi Syariah, Reasuransi Syariah, Reksadana Syariah, Obligasi Syariah dan Surat Berharga Berjangka Menengah Syariah, Sekuritas Syariah, Pembiayaan Syariah, Pegadaian Syariah, Dana Pensiun Lembaga Syariah dan Bisnis Syariah.

Apabila timbul sengketa atau perkara dalam bidang-bidang tersebut maka yang berwenang mengadili, memeriksa dan memutuskannya Mahkamah Syariah.

PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli tersebut yang merupakan Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) sesuai dengan Qanun Nomor 11 Tahun 2018, juga sejalan dengan kompetensi itu apabila timbul sengketa mengenai Pembiayaan dan Hak Tanggungan dan pelelangannya diselesaikan melalui dan diputuskan oleh Mahkamah Syar'iyah.

Bahwa disamping kewenangan Peradilan Agama/Mahkamah Syar'iyah sebagaimana yang sudah diuraikan diatas, Mahkamah juga mempunyai kedudukan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan, hal kedudukan itu sebagaimana diatur dalam Pasal 24 ayat 1 dan 3 Undang-Undang Dasar 1945 beserta amandemennya, Pasal 18 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 serta Pasal 128 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 Tentang Pemerintahan Aceh.

2. Bahwa menyangkut dengan hak tanggungan tersebut merupakan benda tetap maka sengketanya secara yuridis harus diperiksa, diadili dan diputuskan oleh pengadilan dalam wilayah hukum benda tetap itu terletak.



Menurut Pasal 118 ayat ( 3 ) HIR pada pokoknya disebutkan dengan tegas dan jelas bahwa :

“Gugatan-Tuntutan mengenai benda tetap, benda tidak bergerak maka Gugatan itu harus diajukan kepada Ketua Pengadilan yang dalam daerah hukumnya terletak benda tetap tersebut.” Selanjutnya dalam Pasal 142 ayat (5) RBG pada pokoknya juga ditegaskan bahwa :

“Gugatan mengenai benda tetap harus diajukan kepada Ketua Pengadilan di wilayah hukum letak benda tetap tersebut, jika benda tetap itu terletak didalam wilayah hukum beberapa Pengadilan maka Gugatan diajukan kepada salah satu Ketua Pengadilan tersebut atas pilihan Penggugat.”. Dengan demikian secara yuridis posisi judicial of power dalam hal atribution of judicial – atributive competentie – atributive jurisdiction sudah cukup jelas kriterianya maka sengketa tanah tersebut yang menjadi Hak Tanggungan secara yuridis terletak diwilayah hukum Mahkamah Syar’iyah yang berbeda.

3. Bahwa dalam Perkara ini domisili dan tempat tinggal Para Tergugat serta letak Hak Tanggungan yaitu :
  - ❖ Tergugat – I bertempat tinggal dalam wilayah hukum Mahkamah Syar’iyah Sigli, Kabupaten Pidie.
  - ❖ Tergugat – II bertempat tinggal dalam wilayah hukum Mahkamah Syar’iyah Lhokseumawe.
  - ❖ Tergugat – III bertempat tinggal dalam wilayah hukum Mahkamah Syar’iyah Bireuen.
  - ❖ Dua objek Hak Tanggungan berupa benda tetap terletak diwilayah hukum Mahkamah Syar’iyah Bireuen.
  - ❖ Tiga objek Hak Tanggungan berupa benda tetap terletak diwilayah hukum Mahkamah Syar’iyah Meureudu.

Menurut Undang – Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR dan Pasal 142 RBG antara lain disebutkan bahwa :

“Suatu gugatan dapat diajukan ke Pengadilan dalam wilayah hukum tergugat bertempat tinggal atau dapat diajukan ke Pengadilan didalam wilayah hukum salah seorang tergugat bertempat tinggal.”

Bahwa sengketa ekonomi syari'ah tersebut yang mempunyai kewenangan, otoritas dan yurisdiksi mengadili serta memutuskan Perkara a quo adalah Mahkamah Syar'iyah Sigli karena antara PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli sebagai Tergugat – I dengan Muhammad Iqbal Anak Kandung dari Penggugat, sudah memilih domisili hukum untuk menyelesaikan masalah pada Badan Syariah di daerah setempat yakni pada Mahkamah Syar'iyah Sigli apabila terhadap Akta Notaril Pembiayaan Al – Murabahah dan atau Al – Musyarakah dalam Pelaksanaan Perjanjian tersebut timbul sengketa. Hal itu sesuai dengan amanat yang diatur dalam Pasal 15, Bab Penyelesaian Perselisihan, Perjanjian Akta Notaril Nomor: 33 Tahun 2010 Tanggal 31 Agustus 2010.

Pemilihan domisili hukum bagi Para Pihak dalam suatu sengketa Perjanjian juga dibenarkan menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 24 KUHPerdara antara lain ditegaskan bahwa :

“Dalam suatu sengketa perdata dimuka Hakim, kedua belah pihak yang berperkara atau salah satu dari mereka berhak bebas dengan akta memilih tempat tinggal lain dari tempat tinggal mereka yang sebenarnya.”

Dengan demikian secara yuridis posisi judicial of power dalam hal atribution of judicial – atributive competentie – atributive jurisdiction sudah cukup jelas kriterianya maka sengketa substansi dan pelaksanaan Perjanjian itu dengan memilih domisili hukum sengketa di wilayah hukum Mahkamah Syar'iyah Sigli.

Maka dalam hal ini secara yuridis Mahkamah Syar'iyah Sigli yang berwenang mengadili, memeriksa dan memutuskan Perkara Sengketa Ekonomi Syari'ah ini dengan menganut asas yaitu :

- ❖ Asas Choice Of Jurisdiction – Choice Of Court.
- ❖ Bukan dianut Asas Actor Sequitur Forum Rei atau Actor Rei Forum Sequitur atau.
- ❖ Bukan dianut Asas Forum Rei Sitae atau.

Hal menyangkut dengan asas itu semuanya antara lain diatur dalam Pasal 118 ayat (1, 3) HIR dan Pasal 142 ayat (3, 5) RBG dan Pasal 24 KUHPerdara.

Dalam hal menganut asas Choice Of Jurisdiction – Choice Of Court merupakan penerapan Inconvenient Forum dalam hal aanpasing - perluasan Kekuasaan Yurisdiksi relatif bagi Pengadilan – Mahkamah Syar’iyah dan dengan memilih domisili hukum berarti secara yuridis pihak tersebut bertempat tinggal diwilayah hukum Pengadilan – Mahkamah Syar’iyah tersebut.

Dengan demikian Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Mahkamah Syar’iyah Sigli dimana Mahkamah tersebut sebagai judicial of power – kekuasaan kehakiman yang bertindak dalam kapasitas to enforce the truth and justice – menegakan hukum dan keadilan yang juga sebagai state of court, dalam hal ini supaya berkenan memeriksa, mengadili dan memutuskan Perkara Perdata Syari’ah ini sesuai dengan yurisdiksinya.

**E. Penggugat Bersedia Mengikuti Tahapan Proses Mediasi**

Bahwa Penggugat sangat mengharapkan dalam kasus ini supaya dapat diselesaikan melalui mediasi untuk tercapainya perdamaian yang dapat dilakukan oleh Mahkamah Syar’iyah Sigli supaya “lebih cepat terwujudnya kepastian hukum, kepastian hak dan kepastian kewajiban bagi masing – masing pihak terhadap pembayaran Pekerjaan Perkuatan Tebing tersebut.”

Bahwa menurut hukum Allah SWT dan Rasul Nya Muhammad SAW dimana penyelesaian suatu perkara atau suatu masalah sangat baik dan sangat bermanfaat dilakukan melalui perdamaian secara kekeluargaan.

Dalam Al – Qur’an, Surah Ketiga yang terdiri 200 ayat, diturunkan di Madinah, Surah Ali Imran pada ayat 159, Allah SWT berfirman yang artinya : “dan bermusyawarahlah dengan mereka dalam urusan itu.” ( Q.S: 3. 159 ).

Kemudian dalam Kitab Suci Al – Qur’an, Surah Keempat yang terdiri dari 176 ayat, disebut Surah Madaniyyah, Surah An – Nisa’ pada ayat 128,

Allah Swt berfirman yang artinya : "Dan perdamaian itu lebih baik." (Q.S: 4. 128).

Selanjutnya dalam Al – Qur'anulkarim, Surah Kedelapan yang terdiri dari 75 ayat, diturunkan di Madinah, Surah Al – Anfal pada ayat 1, ALLAH SWT menegaskan bahwa : "Oleh sebab itu bertaqwalah kepada Allah, perbaikilah hubungan antara sesamamu." (Q.S: 8.1).

Selanjutnya dalam Al – Qur'anulkarim yang diturunkan 114 Surah maka dalam Surah Keempat Puluh Dua yang terdiri dari 53 ayat, Disebut Surah Makkiyyah yaitu Surah Asy – Syura ayat 38, Allah SWT berfirman bahwa : "Dan bagi orang – orang yang menerima seruan Tuhannya dan mendirikan shalat, sedang urusan mereka diputuskan dengan musyawarah antara mereka ...." (Q.S: 42. 38).

Dalam konteks penyelesaian suatu masalah melalui perdamaian maka Rasulullah SAW bersabda bahwa :

"Damaikan perselisihan diantara kamu karena rusaknya perdamaian diantara kamu adalah perusak agama." (HR. Abu Daud dan At – Tirmizi ).

Bahwa penyelesaian melalui perdamaian dan mediasi juga dibenarkan menurut hukum berdasarkan Pasal 130 HIR, Pasal 154 RBG, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 Tanggal 30 Januari 2002, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia ( PERMA ) Nomor 2 Tahun 2002 Tanggal 11 September 2003, PERMA Nomor 1 Tahun 2008 dan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Tanggal 03 April 2016.

Oleh karena itu Penggugat menyatakan sikap bahwa bersedia untuk mengikuti proses tahapan Mediasi supaya perkara tersebut dapat selesai dengan cepat melalui mekanisme perdamaian sehingga juga terwujudnya Peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan. Vide Pasal Pasal 2 ayat ( 4 ) Undang – Undang Nomor 48 Tahun 2009.

Penyelesaian model mediasi dalam konstek perdamaian tersebut dikenal dengan namanya yaitu informal procedure and can be put into motion quickly, dimana Pengadilan sebagai judicial of power dapat berperan

untuk menyelesaikan suatu Perkara secara Perdamaian melalui Mediasi dan Negosiasi yang berimbang, objektif, adil dan transparan.

Bahwa apabila melalui saluran mediasi, negosiasi dan perdamaian yang telah dilakukan oleh Hakim Mediator tidak tercapai antara Penggugat dengan Para Tergugat maka mohon untuk memanggil kembali Penggugat dan Para Tergugat guna melanjutkan pemeriksaan pokok perkara – materi perkara, pemeriksaan alat bukti surat – surat dan saksi – saksi sampai dengan menjatuhkan dan membuat Putusan Akhir – Eind Vonnis. Vide antara lain diatur dalam Pasal 121 ayat 2 HIR dan Pasal 145 ayat 2 RBG.

#### POSITA UTAMA SENGKETA DALAM PERKARA INI

##### A. Status Penggugat Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar Dalam Hubungan Pembiayaan AI – Murabahah Dan Atau AI – Musyarakah

1. Bahwa antara Penggugat – Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar dengan Haji Zainal Abidin Umar sebagai suami istri sah, telah melakukan perkawinan yang sah berdasarkan Hukum Islam dan juga sejalan dengan Peraturan PerUndang – Undangan yang berlaku pada bulan Agustus 1974 di Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen – dulu Kabupaten Aceh Utara, Provinsi Aceh.

Pernikahan tersebut dilakukan di Kantor Urusan Agama ( KUA ) Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen dulu Kabupaten Aceh Utara, Provinsi Aceh dan perkawinan antara Penggugat dengan Haji Zainal Abidin Umar tersebut juga telah dicatat secara resmi oleh Pejabat Pencatatan Nikah pada Kantor Urusan Agama tersebut.

Dengan demikian perkawinan antara Penggugat dengan Haji Zainal Abidin Umar adalah telah memenuhi semua syarat sehingga merupakan perkawinan yang sah menurut Hukum Syar'i dan juga sesuai menurut Hukum Negara Republik Indonesia.

Hal itu sebagaimana diatur antara lain dalam Pasal 1 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 1974 ditegaskan bahwa “Perkawinan ialah ikatan lahir bathin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami isteri

dengan tujuan membentuk keluarga ( rumah tangga ) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.”

Selanjutnya juga sesuai dengan amanah yang termaktub dalam substansi Pasal 2 ayat ( 1, 2 ) Undang – Undang Tentang Perkawinan ditegaskan secara jelas bahwa:

Ayat (1) : “Perkawinan adalah sah apabila dilakukan menurut hukum masing – masing agama dan kepercayaannya itu.”

Ayat (2) : “Tiap – tiap perkawinan dicatat menurut peraturan PerUndang – Undangan yang berlaku.”

Dalam hubungan tersebut juga liner dengan maksud Pasal 2 Kompilasi Hukum Islam (KHI) Indonesia disebutkan bahwa :

“Perkawinan menurut hukum Islam adalah pernikahan yaitu akad yang sangat kuat atau mitsaqan ghalidzan untuk mentaati perintah Allah dan melaksanakannya merupakan ibadah.”

Selanjutnya dalam Pasal 3 Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 dijelaskan bahwa : “Perkawinan bertujuan untuk mewujudkan kehidupan rumah tangga yang sakinah, mawaddah, dan rahmah.”

Dengan demikian sudah cukup jelas posisi dan eksistensi yuridis mengenai Perkawinan antara Penggugat dengan Haji Zainal Abidin Umar adalah perkawinan yang sah, tercatat secara resmi pada Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen dan dilindungi serta diakui oleh Peraturan PerUndang – Undangan yang berlaku.

2. Bahwa perkawinan antara Penggugat dengan Haji Zainal Abidin Umar yang berlangsung selama lebih kurang 35 tahun berakhir dengan Cerai Mati dengan meninggalnya Haji Zainal Abidin Umar pada tanggal 29 September 2009 dan selama dalam perkawinan yang sah tersebut telah memperoleh keturunan yaitu tiga orang anak yang terdiri dari :
  - a. Nama : Marnaini Binti Haji Zainal Abidin Umar  
Tempat/tanggal lahir: Ulee Gle, 15 Februari 1975  
Umur : 45 tahun

Agama : Islam  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Pekerjaan : Bidan  
Alamat : Gampong Ulee Gle, Kecamatan Bandar Dua,  
Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh.

b. Nama : Muhammad Iqbal Bin Haji Zainal Abidin UMAR

Tempat/ Tanggal Lahir: Gp Ulee Gle, 25 April 1981

Umur : 38 Tahun

Agama : Islam

Jenis Kelamin : Laki – Laki

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : Ling Tgk Kayek Adang Ulee Gle Bandar Dua,  
Gampong Ulee Gle, Kecamatan Bandar Dua, Kabupaten Pidie Jaya,  
Provinsi Aceh.

c. Nama : RITA WAHYUNI BINTI HAJI ZAINAL ABIDIN  
UMAR

Tempat/ Tanggal Lahir: Gp Ulee Gle, 04 Januari 1987

Umur : 33 Tahun

Agama : Islam

Jenis Kelamin : Perempuan

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Alamat : Jalan Pangraed Asrama Deninteldam IM,  
Gampong le Masen Kaye Adang, Kecamatan Syiah Kuala, Kota  
Banda Aceh, Provinsi Aceh

Mengenai posisi dan eksistensi yuridis kelahiran tiga orang anak yang  
merupakan anak sah yaitu :

- ❖ Marnaini Binti Haji Zainal Abidin Umar.
- ❖ Muhammad Iqbal Bin Haji Zainal Abidin Umar.
- ❖ Rita Wahyuni Binti Haji Zainal Abidin Umar.

Ketiga orang anak tersebut dapat dibuktikan dengan Kartu Keluarga  
Nomor 1118041001110001, Tanggal 06 Februari 2013 yang dikeluarkan

dan ditandatangani oleh Kepala Dinas Kependudukan Dan Pencacatan Sipil Kabupaten Pidie Jaya bernama Drs. Bukhari M. Isa, M. Pd.

Oleh karena itu secara yuridis tiga orang anak tersebut asal usulnya sudah sangat jelas secara resmi dan sah serta jelas pula status dari dua orang tuanya.

Hal itu sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 103 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam (KHI) dikatakan bahwa : “Asal usul seorang anaknya dapat dibuktikan dengan akta kelahiran atau alat bukti lainnya.” Bahwa anak – anak tersebut diklasifikasikan sebagai anak sah yaitu anak yang lahir dalam perkawinan yang sah pula antara Penggugat dengan HAJI Zainal Abidin Umar, hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 99 Kompilasi Hukum Islam (KHI) disebutkan dengan tegas bahwa :“Anak yang sah adalah :

- a. Anak yang dilahirkan dalam atau akibat perkawinan yang sah;
- b. Hasil perbuatan suami isteri yang sah diluar rahim dan dilahirkan oleh isteri tersebut.”

Dengan demikian sudah cukup jelas status tiga orang anak tersebut, posisinya, asal – usulnya dan anak sah yang diakui secara resmi menurut hukum yang berlaku.

#### B. Harta Bersama Yang Diperoleh Selama Dalam Perkawinan

Bahwa selama dalam perkawinan antara Penggugat – Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar dengan Suaminya Haji Zainal Abidin Umar sudah memperoleh harta bersama yang terdiri dari :

- ❖ Tanah seluas 1.102 M2 ( seribu seratus dua meter persegi ) beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Gampong Ulee Gle Kecamatan Bandar Dua, Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 73 Tahun 2006 tanggal 24 April 2006.
- ❖ Tanah seluas 8.235 M2 ( Delapan ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi ) beserta bangunan Kilang Padi CV. ZA UTAMA di atasnya yang terletak di Gampong Pulo Ulee Gle Kecamatan Bandar Dua,



Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh dengan luas dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 2 Tahun 1990 Tanggal 03 Februari 1990.

- ❖ Tanah seluas 1.022 M<sup>2</sup> ( Seribu dua puluh dua meter persegi ) beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Gampong Ulee Gle, Kecamatan Bandar Dua, Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh dengan luas dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 47 Tahun 1987 Tanggal 15 Juni 1987.

Bahwa mengenai kedudukan, posisi, hak dan eksistensi yuridis terhadap harta bersama sudah diatur secara jelas dan tegas antara lain dalam Pasal 35, 36 dan 37 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 1974 serta Pasal 1 huruf f, 96, 97 Kompilasi Hukum Islam ( KHI ) Jo. Pasal 85, 89, 90 dan Pasal 92 Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991.

#### C. Harta Bawaan Penggugat – Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar dalam Perkawinan

1. Bahwa disamping harta bersama tersebut diatas, Penggugat juga mempunyai harta bawaan yang dibawa dalam perkawinan ada dua macam yaitu :

- ❖ Tanah seluas 3.242 M<sup>2</sup> ( Tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi ), yang terletak di Gampong Blang Mee Timu, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh dengan luas dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 413 Tahun 2006 Tanggal 27 Desember 2006 atas nama Penggugat – Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar.
- ❖ Tanah seluas 564 M<sup>2</sup> ( Lima ratus enam puluh empat meter persegi ) yang terletak di Gampong Blang Mee Timu, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh dengan luas dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 419 Tahun 2006 Tanggal 27 Desember 2006 atas nama Penggugat – Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar.

Kedudukan dan pengakuan terhadap harta bawaan diatur dalam Pasal 35 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 disebutkan dengan tegas bahwa : “Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.”

Selanjutnya dalam Pasal 36 Ayat 2 Undang-Undang Perkawinan ditegaskan secara sistematis bahwa :

“Mengenai harta bawaan masing-masing, suami isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.”

Menurut Pasal 87 Kompilasi hukum Islam dikatakan bahwa :

- (1) Harta bawaan masing-masing suami dan isteri dan harta yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing-masing, sepanjang para pihak tidak menentukan lain dalam perjanjian perkawinan.
- (2) Suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas hartamasing-masing berupa hibah, hadiah, sodaqah atau lainnya.

Dengan demikian sudah sangat jelas posisi, eksistensi dan pengakuan secara yuridis terhadap harta bawaan dalam perkawinan.

#### D. Pinjaman diambil oleh Muhammad Iqbal – Anak Kandung dari Penggugat Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar

Khusus Fundamentum Petendi Untuk Tergugat – I – Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli.

1. Bahwa dalam hal ini Penggugat perlu menjelaskan sejelas – jelasnya menyangkut dengan harta bersama dan harta bawaan sebagaimana yang telah diuraikan diatas karena Pinjaman Pembiayaan tersebut atau kerjasama antara Muhammad Iqbal dengan Pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli itu berkaitan sangat erat dengan Objek Jaminan

- Hak Tanggungan yang berupa Harta Bersama dan Harta Bawaan milik Penggugat dijadikan jaminan.
2. Bahwa Penggugat – Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar mempunyai Anak Kandung salah seorang yang bernama Muhammad Iqbal sebagaimana yang telah disebutkan diatas dan yang bersangkutan telah mengambil pinjaman utang pada Tergugat – I – Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli atau kerjasama dalam bidang usaha Kilang Padi CV. Z. A. UTAMA, terletak di Keude Ulee Gle, Kecamatan Bandar Dua, Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh.
  3. Bahwa Muhammad Iqbal anak kandung dari Penggugat sudah mengambil pinjaman utang atau kerjasama dengan Tergugat – I yang dilakukannya pada Tahun 2010 dan diberikan dana dalam bentuk Modal Usaha – Fasilitas Pembiayaan Qardh Wal Murabahah dan atau Fasilitas AI – Musyarakah yaitu :
    - ❖ Modal usaha dengan jumlah sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( Satu milyar rupiah ).
    - ❖ Dana digunakan untuk kebutuhan Take Over dari Bank Danamon, Bank BTPN dan Bank Aceh Cabang Sigli sebesar Rp.700.000.000,- ( Tujuh ratus juta rupiah ) dan dana ini merupakan pinjaman dari Muhammad Iqbal tetapi ditanggulangi pelunasannya oleh Tergugat – I.

Pinjaman – pembiayaan dalam bentuk modal usaha atau kerjasama bidang usaha tersebut berdasarkan yaitu :

- ❖ Akad Qardh Wal Murabahah merupakan suatu akad jual beli antara Bank dan Nasabah, Bank membeli barang yang diperlukan Nasabah dan menjual kepada Nasabah yang bersangkutan seharga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati, dan atau
- ❖ Akad AI – Musyarakah merupakan pembiayaan dana berputar, akad kerjasama usaha patungan antara dua pihak atau lebih pemilik modal – syarik/ shahibul maal untuk membiayai suatu jenis usaha – masyru yang halal dan produktif.

Bahwa Akad Pembiayaan Qardh Wal Murabahah Notariil Nomor 33 Tahun 2010 Tanggal 31 Agustus 2010, Nomor 34 Tahun 2010 Tanggal 31 Agustus 2010 dan Akad Pembiayaan Qardh Wal Murabahah Notariil Nomor 35 Tahun 2010 Tanggal 31 Agustus 2010 sebagai dasar pemberian pembiayaan tersebut kepada Muhammad Iqbal selaku nasabah dari Tergugat – I – Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli.

Dengan demikian total modal usaha atau modal kerjasama yang telah diberikan oleh Tergugat – I kepada Muhammad Iqbal jumlah seluruhnya sebesar Rp.1.700.000.000,- ( Satu milyar tujuh ratus juta rupiah ).

4. Bahwa terhadap pemberian modal sejumlah tersebut dan kerjasama bidang usaha itu, dimana Anak Kandung Penggugat yang bernama Muhammad Iqbal telah menyerahkan objek jaminan sebagai Hak Tanggungan (HT) dan juga ditandatangani oleh Penggugat – Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar sendiri yang terdiri dari lima macam objek yaitu :

A. Harta Bersama Hak Milik Penggugat

Harta Bersama yang diperoleh selama dalam perkawinan ada tiga macam yang dijadikan Hak Tanggungan terdiri dari yaitu :

- ❖ Tanah beserta bangunan rumah di atasnya seluas 1.102 M<sup>2</sup> ( Seribu Seratus dua meter persegi ) yang terletak di Gampong Ulee Gle, Kecamatan Bandar Dua, Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 73 Tahun 2006 Tanggal 24 April 2006.

Bahwa terhadap Sertipikat tanah tersebut, setelah meninggal dunia Suami Penggugat yaitu Haji Zainal Abidin Umar tanggal 29 September 2009 sudah dibalik nama menjadi atas nama Penggugat – Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor: 624/ 2010 Tanggal 18 Oktober 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Fachrurridha, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Wilayah Kabupaten Pidie.

Tanah tersebut sudah dijadikan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Cut Maisura, SH. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nomor : 271/2010 Tanggal 16 Desember 2010.

Harga tanah tersebut sekarang bulan Juli Tahun 2020 diperkirakan satu meter sekitar sebesar Rp.500.000,- ( Lima ratus ribu rupiah ) X 1.102 M2 maka harga keseluruhan objek itu jumlahnya sekitar sebesar Rp.551.000.000,- ( Lima ratus lima puluh satu juta rupiah ), belum termasuk harga rumah di atasnya.

- ❖ Tanah Kilang Padi C.V ZA. UTAMA dengan luas 8.235 M2 ( delapan ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi ) yang terletak di Gampong Pulo, Kecamatan Bandar Dua, Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 2 Tahun 1990 Tanggal 03 Februari 1990.

Bahwa terhadap Sertifikat tanah tersebut, setelah meninggal dunia Suami Penggugat yaitu Haji Zainal Abidin Umar sudah diroya menjadi atas nama Penggugat – Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor: 146/ 2009 Tanggal 21 Maret 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Fachrurridha, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Pidie.

Tanah tersebut sudah dijadikan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Cut Maisura, SH. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nomor : 284/2010 Tanggal 21 Desember 2010.

Harga tanah Kilang Padi tersebut sekarang bulan Juli Tahun 2020 diperkirakan satu Meter sekitar sebesar Rp. 450.000,- ( Empat ratus lima puluh ribu rupiah ) X 8.235 M2 maka harga keseluruhan objek itu jumlahnya sekitar sebesar Rp.3.705.750.000.- ( Tiga milyar tujuh ratus lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).

❖ Tanah beserta bangunan rumah di atasnya dengan luas 1.022 M2 (Seribu dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Gampong Ulee Gle, Kecamatan Bandar Dua, Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 47 Tahun 1987 Tanggal 15 Juni 1987.

Bahwa Sertipikat tanah tersebut, setelah meninggal dunia Suami Penggugat yaitu Haji Zainal Abidin Umar juga telah dibalik nama menjadi atas nama Penggugat – Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor: 623/2010 Tanggal 18 Oktober 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Fachrurridha, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kabupaten Pidie.

Tanah tersebut sudah dijadikan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian hak Tanggungan yang dibuat oleh Cut Maisura, SH. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nomor : 191/2012 Tanggal 17 September 2012.

Harga tanah tersebut sekarang bulan Juli Tahun 2020 diperkirakan satu Meter sekitar sebesar Rp.500.000,- ( Lima ratus ribu rupiah ) X 1.022 M2 maka harga keseluruhan objek itu jumlahnya sekitar sebesar Rp.511.000.000.- ( Lima ratus sebelas juta rupiah ).

#### B. Harta Bawaan Hak Milik Sah Penggugat

Harta bawaan hak milik Penggugat yang dijadikan objek Hak Tanggungan ada dua macam yaitu :

❖ Tanah dengan luas 3.242 M2 ( Tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi ) yang terletak di Gampong Blang Mee Timu, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 413 Tahun 2006 Tanggal 27 Desember 2006 atas nama Penggugat – Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar.

Tanah tersebut sudah dijadikan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian hak Tanggungan yang dibuat oleh TRI YULIZA, SH. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Nomor : 362 / PPAT / X / 2010 Tanggal 29 Oktober 2010.

Harga tanah tersebut sekarang bulan Juli Tahun 2020 diperkirakan satu meter sekitar sebesar Rp. 250.000,- ( Dua ratus lima puluh ribu rupiah) X 3.242 M2 maka harga keseluruhan objek itu jumlahnya sekitar sebesar Rp. 810.500.000.- ( Delapan ratus sepuluh juta lima ratus ribu rupiah ).

- ❖ Tanah seluas 564 M2 ( Lima ratus enam puluh empat meter persegi ) yang terletak di Gampong Blang Mee Timu, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 419 Tahun 2006 Tanggal 27 Desember 2006 atas nama Penggugat – Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar.

Tanah tersebut sudah dijadikan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian hak Tanggungan yang dibuat oleh Tri Yuliza, SH. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Nomor : 363 / PPAT / X / 2010 Tanggal 29 Oktober 2010.

Tanah tersebut letaknya sangat strategis dipinggir Jalan Raya Banda Aceh Medan, Kota Keude Jeunib, didepan Galon Minyak SPBU Jeunieb dan disampingnya telah dibangun pertokoan.

Maka harganya sekarang bulan Juli Tahun 2020 diperkirakan satu Meter sekitar sebesar Rp.1.000.000,- ( Satu juta rupiah ) X 564 M2 maka harga keseluruhan objek itu jumlahnya sekitar sebesar Rp.564.000.000.- ( Lima ratus enam puluh empat juta rupiah ).

Dengan demikian sudah cukup jelas tiga macam harta bersama dan dua macam harta bawaan sudah dijadikan Hak Tanggungan ( HT ) dalam hal pemberian Pembiayaan modal usaha atau kerjasama dibidang usaha berdasarkan Akad AI – Murabahah dan atau Akad AI – Musyarakah tersebut.

Harga Lima Objek tersebut seluruhnya diperkirakan sekarang bulan Juli Tahun 2020 dengan harga total sekitar sebesar Rp.6.142.250.000,- (Enam milyar seratus empat puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

5. Bahwa terhadap pinjaman utang dan atau pemberian pembiayaan modal dengan total seluruhnya sejumlah Rp.1.700.000.000,- ( Satu milyar tujuh ratus juta rupiah ), dimana Anak Kandung Penggugat yang bernama Muhammad Iqbal selaku Debitur telah melakukan pembayaran atau mengembalikan modal usaha tersebut kepada Tergugat – I selaku kreditur yaitu :

- ❖ Pengembalian secara bertahap dengan totalnya lebih kurang sebesar Rp.560.000.000,- ( Lima ratus enam puluh juta rupiah ),
- ❖ Sisanya yang belum dilunasi oleh Muhammad Iqbal sekitar sebesar Rp.1.140.000.000,- ( satu milyar seratus empat puluh juta rupiah ).

Tetapi dalam perjalanan usaha Kilang Padi CV. Z. A. UTAMA tersebut mengalami kemunduran dan bangkrut sehingga usaha Kilang Padi tersebut harus ditutup dan kemudian Muhammad Iqbal meninggal dunia pada hari Sabtu, Tanggal 16 November 2019.

Maka pengembalian fasilitas pinjaman pemberian modal usaha yang masih sisa belum dikembalikan sekitar sebesar Rp.1.140.000.000,- ( satu milyar seratus empat puluh juta rupiah ) tidak dapat dilunasi sampai dengan sekarang.

Oleh karena itu supaya lebih riil dan lebih pasti maka mohon kepada Bapak Ketua/ Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Sigli yang memeriksa Perkara ini : “Untuk memerintahkan dengan meminta data – data pinjaman dan pengembalian tersebut pada Tergugat – I supaya untuk lebih transparan dan terbuka sehingga adanya kepastian berapa jumlah uang yang diterima dan berapa sudah dikembalikan oleh Penggugat dan atau Muhammad Iqbal kepada Tergugat – I.”

6. Bahwa Penggugat sebagai Ibu kandung dari Muhammad Iqbal dan pemilik sah lima macam objek Hak Tanggungan tersebut, sejak tahun 2018 sampai dengan bulan Juni 2020 telah dipanggil beberapa kali



oleh Bank Syariah Mandiri dan Penggugat telah memenuhi panggilan itu beberapa kali.

Dalam pertemuan itu pihak Bank Syariah Mandiri meminta kepada Penggugat untuk membayar dan melunasi sisa pinjaman sejumlah tersebut namun Penggugat tidak sanggup melunasinya karena Kilang Padi tersebut sudah ditutup sehingga usahanya tidak jalan dan anaknya sebagai penerima fasilitas pembiayaan tersebut telah meninggal dunia. Bahkan dalam pertemuan itu Penggugat meminta kepada Bank Syariah Mandiri untuk menjual secara bersama – sama hanya satu objek jaminan berupa tanah bekas Kilang Padi C.V. Z. A. UTAMA di atasnya sehingga Penggugat dapat melunasi seluruh sisa pembayaran kepada Tergugat – I sekitar sebesar Rp.1.140.000.000,- ( satu milyar seratus empat puluh juta rupiah ) dan selebihnya dari harga itu dikembalikan kepada Penggugat, tetapi Bank Syariah Mandiri tidak menyetujuinya dan akan melakukan Pelelangan.

7. Bahwa menurut Tergugat – I, dimana Muhammad Iqbal Anak Kandung Penggugat masih ada kewajiban yang belum dilunasi sebesar Rp.1.300.000.000,- ( Satu milyar tiga ratus juta rupiah) terhadap pemberian fasilitas pembiayaan Akad Al – Murabahah dan atau Akad Al – Musyarakah tersebut.

Padahal Muhammad Iqbal dan atau Penggugat sudah mengembalikan pinjaman modal usaha tersebut yaitu :

- ❖ Pinjaman Pokok sebesar Rp.1.700.000.000,-.
- ❖ Sudah dikembalikan sekitar sebesar Rp.560.000.000,-.
- ❖ Berarti sisanya hanya sekitar sebesar Rp.1.140.000.000,-.

Dengan demikian sudah jelas tidak ada kewajiban lain, kecuali selain dari kewajiban hanya sekitar sebesar Rp.1.140.000.000,- ( Satu milyar seratus empat puluh juta rupiah).

Tetapi Tergugat – I menyebutkan masih ada kewajiban Almarhum Muhammad Iqbal sebesar Rp.1.300.000.000,- ( Satu milyar tiga ratus juta rupiah) maka dalam hal ini mekanisme pembiayaan dan pengembaliannya tersebut sangat menjerat Penggugat sebagai Ahli

Warisnya dan diduga tidak berlakunya mekanisme Perbankan Syari'at Islam dalam Pembiayaan Al – Murabahah tersebut sebagaimana diatur dalam Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008.

Bahkan cara – cara semacam itu yang diterapkan kepada Almarhum Muhammad Iqbal Anak Kandung Penggugat, diduga berlaku sistem Perbankan Konvensional yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998, maka harus ditampilkan semua data-data secara terbuka mengenai pinjaman utang dan pengembaliannya.

Dengan demikian tindakan dan perbuatan Tergugat – I merupakan perbuatan yang kurang sesuai menurut Hukum Syari'ah yang berlaku dan sangat merugikan hak – hak Penggugat sebagai Ibu Kandung dan Ahli Waris dari Muhammad Iqbal.

8. Bahwa akibat Tergugat – I menyatakan masih ada kewajiban dari anak Penggugat yang belum melunasi sebesar Rp.1.300.000.000,- ( Satu milyar tiga ratus juta rupiah ) maka Tergugat – I telah memberitahukan lelang eksekusi dan pengosongan objek jaminan berdasarkan Suratnya Nomor: 22/ 488-3/ RFRR RO1-ACR ACEH Tanggal 8 Mei 2020, yang akan dilaksanakan pada hari Selasa, Tanggal 03 Juni 2020, Pukul 10.00 WIB, Tempat lelang KPKNL Lhokseumawe, Jalan T. Hamzah Bendahara, Kota Lhokseumawe.

Objek Hak Tanggungan yang akan dilelang terdiri dari dua macam yaitu :

- ❖ Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal dengan luas 564 M2, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 419 atas nama Hajjah Suryati Haji Abu Bakar terletak di Desa Blang Mee Timu, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh.
- ❖ Sebidang tanah dengan luas 3.242 M2, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 413 atas nama Hajjah Suryati Haji Abu Bakar terletak di Desa Blang Mee Timu, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh.

Tetapi dalam pelaksanaan pelelangannya pada hari selasa tanggal 03 Juni 2020 yang laku dijual hanya satu objek saja adalah : Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal dengan luas 564 M2, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 419 atas nama Hajjah Suryati Haji Abu Bakar terletak di Desa Blang Mee Timu, Kecamatan Jeunib, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh dan telah laku terjual sebesar Rp.235.150.000,- (Dua ratus tiga puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah).

Terhadap laku terjual objek Hak Tanggungan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 419 Tahun 2006 itu dengan harga sejumlah tersebut berdasarkan Surat Pemberitahuan Laku Lelang Anggunan Eksekusi Hak Tanggungan SHM Nomor: 419 Tahun 2006.

Pemberitahuan tersebut berdasarkan Surat Pemberitahuan dari PT. Bank Syariah Mandiri Nomor: 22/ 651-3/ RFRR RO1-ACR ACEH Tanggal 22 Juni 2020 yang ditujukan kepada C.V. Z.A UTAMA – Muhammad Iqbal anak kandung dari Penggugat.

Dengan demikian masih ada lagi empat Hak Tanggungan yang belum dilelang dan belum dijual kepada Pihak Ketiga, diantara lima macam objek Hak Tanggungan tersebut.

9. Bahwa perbuatan pelaksanaan Lelang tersebut tidak sesuai menurut hukum dan sangat merugikan Penggugat karena :

- ❖ Pelelangan sebidang tanah tersebut dengan luas 564 M2, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor: 419 Tahun 2006 atas nama Hajjah Suryati Haji Abu Bakar terletak di Desa Blang Mee Timu, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh dan telah laku terjual hanya sebesar Rp. 235.150.000,- ( Dua ratus tiga puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah ).

Padahal harga tanah ditempat itu sesuai dengan harga pasar sekarang satu meter persegi sekitar sebesar Rp.1.000.000,- maka 564 M2 x Rp.1.000.000,- maka sebenarnya total harganya sebesar Rp.564.000.000,- (Lima ratus enam puluh empat juta rupiah).

Tanah tersebut letaknya sangat strategis dipinggir Jalan Raya Banda Aceh Medan, Kota Keude Jeunieb, didepan Galon Minyak SPBU

Jeunieb dan disampingnya telah dibangun pertokoan maka diatas tanah itu dapat dibangun enam unit toko sehingga harganya mahal dan terus meningkat. Kenapa tanah tersebut hanya dijual oleh Tergugat – I, dan dilelang oleh Tergugat – II dan dibeli oleh Tergugat – III – Saifullah satu meter hanya harganya sebesar Rp.417.000,- ( Empat ratus tujuh belas ribu rupiah ).

Oleh karena itu secara yuridis penjualan, pelelangan dan pembelian tanah tersebut tidak sah, cacat hukum dan wajib dibatalkan.

- ❖ Ada kesepakatan dalam Akad tersebut antara Muhammad Iqbal anak kandung dari Penggugat dengan PT. Bank Syariah Mandiri berdasarkan Akad Pembiayaan Al – Murabahah Nomor: 33 Tahun 2010 Tanggal 31 Agustus 2010, Nomor: 34 Tahun 2010 Tanggal 31 Agustus 2010 dan Nomor: 35 Tahun 2010 Tanggal 31 Agustus 2010 serta dalam Ketentuan lainnya bahwa Hak Tanggungan itu akan dijual secara bersama – sama dengan harga wajar.

Tetapi pihak Tergugat – I secara sepihak menjualnya dengan harga yang sangat murah dan tidak diikuti sertakan Penggugat sebagai Pemiliknya yang sah dan selaku Ahli Waris dari Muhammad Iqbal.

- ❖ Setelah dilakukan pelelangan tanggal 03 Juni 2020, baru kemudian Bank Syariah Mandiri memberitahukan kepada Penggugat – CV. Z. A. UTAMA – Muhammad Iqbal dengan Suratnya Nomor: 22/651-3/RFRR ROI – ACR ACEH Tanggal 22 Juni 2020.

Surat itu diterima oleh Penggugat Tanggal 25 Juni 2020 berarti setelah sekitar lebih kurang 22 hari surat itu baru dikirimkan maka diduga timbul hal – hal yang kurang benar.

Dengan demikian prosedur pelelangan dan penjualan Hak Tanggungan dengan harga yang sangat murah serta tidak ada persetujuan PENGGUGAT sebagai pemilik sah Hak Tanggungan tersebut maka tindakan itu tidak sesuai menurut hukum dan sangat merugikan Penggugat sebagai Ibu kandung dari Muhammad Iqbal sehingga harus dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan wajib dibatalkan.

10. Bahwa terhadap sisa kewajiban utang lebih kurang sebesar Rp.1.140.000.000,- ( Satu milyar seratus empat puluh juta rupiah ) yang belum dikembalikan oleh Muhammad Iqbal anak kandung dari Penggugat maka dalam hal ini Tergugat – I berkewajiban memberikan dispensasi dan kelonggaran kepada Penggugat untuk dapat mengembalikan secara bertahap setiap tiga bulan sanggup mengembalikan sebesar Rp.20.000.000,- ( Dua puluh juta rupiah ) sampai dengan lunas semuanya dan tanpa dikenakan biaya administrasi dan biaya – biaya lainnya.

Dalam hal permintaan dispensasi itu mungkin dapat digolongkan sebagai Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ( PKPU ), sebagaimana diatur antara lain dalam Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

E. Hak Tanggungan Dengan Irah Demi Keadilan Dan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, Tetap Tidak Bisa Dieksekusi, Dilelang Dan Tidak Bisa Dijual Kepada Pihak Ketiga

1. Bahwa terhadap empat lagi objek Hak Tanggungan yang belum dilakukan eksekusi, belum dilakukan Pelelangan dan belum dilaksanakan penjualan kepada Pihak Ketiga yang terdiri dari :

- ❖ Tanah beserta bangunan rumah di atasnya seluas 1.102 M2 ( Seribu Seratus dua meter persegi ) yang terletak di Gampong Ulee Gle, Kecamatan Bandar Dua, Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 73 Tahun 2006 Tanggal 24 April 2006.
- ❖ Tanah beserta bangunan Kilang Padi C.V Z. A UTAMA di atasnya dengan luas 8.235 M2 ( delapan ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi ) yang terletak di Gampong Pulo, Kecamatan Bandar Dua, Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 2 Tahun 1990 Tanggal 03 Februari 1990.

- ❖ Tanah beserta bangunan rumah di atasnya dengan luas 1.022 M2 ( Seribu dua puluh dua meter persegi ) yang terletak di Gampong Ulee Gle, Kecamatan Bandar Dua, Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 47 Tahun 1987 Tanggal 15 Juni 1987.
- ❖ Tanah dengan luas 3.242 M2 ( Tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi ) yang terletak di Gampong Blang Mee Timu, Kecamatan Jeunib, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 413 Tahun 2006 Tanggal 27 Desember 2006 atas nama Penggugat – Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar.
- ❖ Tanah seluas 564 M2 ( Lima ratus enam puluh empat meter persegi ) yang terletak di Gampong Blang Mee Timu, Kecamatan Jeunib, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 419 Tahun 2006 Tanggal 27 Desember 2006 atas nama Penggugat – Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar.

Bahwa mengenai objek Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan, tata cara pemberian Hak Tanggungan, pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan dan hapusnya Hak Tanggungan yang berhubungan pinjaman dan pemberian fasilitas pembiayaan kredit sudah diatur kriterianya antara lain dalam Pasal 3 sampai dengan Pasal 7, Pasal 8, 9 dan Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996.

2. Bahwa terhadap objek – objek tersebut yang sudah menjadi Hak Tanggungan sama sekali tidak bisa lagi dilakukan eksekusi, tidak bisa dilakukan Pelelangan dan tidak bisa dilaksanakan penjualan kepada Pihak Ketiga, walaupun dengan memuat irah – irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” karena :
  - ❖ Objek jaminan yang telah menjadi Hak Tanggungan tersebut pada waktu diagunkan dan dijadikan Hak Tanggungan sama sekali tidak berada dalam posisi sengketa dan seratus persen bersih.

Tetapi sekarang dengan masuknya Perkara ini ke Pengadilan Mahkamah Syar'iyah maka objek Hak Tanggungan tersebut sudah dijadikan objek sengketa untuk disidangkan dan diputuskan oleh Pengadilan – Mahkamah, berarti objek tersebut telah berada dalam objek perkara.

- ❖ Penggugat sebagai Ibu Kandung dari Muhammad Iqbal membantah jumlah utang pinjaman tersebut yang pernah diambil dan jumlah yang pernah dilunasinya maka wajib dihitung dulu secara real.
- ❖ Dengan masuknya Perkara ini ke Pengadilan – Mahkamah Syar'iyah maka semua Pihak termasuk Para Tergugat wajib menunggu dulu Putusan Pengadilan tersebut yang berkekuatan hukum tetap dan pasti. – inkracht van gewijsde.

Memang sebenarnya secara yuridis objek – objek tersebut yang sudah menjadi objek Hak Tanggungan mempunyai kekuatan yang kuat karena:

- ❖ Dibuat dengan irah – irah DEMI KEADILAN DAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, yang dibuat dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Pasal 10 Ayat ( 1 dan 2 ), Pasal 13 ayat ( 1 ) dan Pasal 14 ayat ( 1 dan 2 ) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- ❖ Hak Tanggungan semacam itu mempunyai kualitasnya sama dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti serta dapat dieksekusikan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 21 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Tetapi Objek Hak Tanggungan tersebut sama sekali :

- ❖ Tidak bisa lagi disita,
- ❖ Tidak bisa lagi dieksekusikan,
- ❖ Tidak bisa lagi dimintakan bantuan untuk eksekusi,
- ❖ Tidak bisa lagi dialihkan,
- ❖ Tidak bisa lagi dijual,
- ❖ Tidak bisa lagi dilelang,

- ❖ Tidak bisa lagi dilakukan perbuatan – perbuatan hukum lain yang bersifat pengalihan hak terhadap objek tersebut.

Karena Hak Tanggungan tersebut sudah menjadi Objek Perkara maka wajib menunggu dulu adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan pasti ( *inkracht van gewisjde* ), vide antara lain diatur dalam Pasal 195 ayat ( 3 dan 4 ) HIR, Pasal 206 ayat ( 4 ) RBG dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010.

Apabila dilakukan perbuatan – perbuatan tersebut sebelum adanya Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) dan objek Hak Tanggungan itu masih dalam Perkara maka diduga dapat menimbulkan dugaan Perbuatan Pidana dan atau Perdata yang dapat dituntut sesuai menurut hukum yang berlaku.

#### F. Asuransi Jiwa Kredit Wajib Bertanggungjawab Untuk Pelunasan Pinjaman Utang Muhammad Iqbal

Bahwa Muhammad Iqbal selaku anak kandung dari Penggugat sebagai nasabah dari Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli, Kabupaten Pidie telah meninggal dunia pada hari Sabtu Tanggal 16 November 2019.

Dalam hal pemberian fasilitas pembiayaan dengan total seluruhnya sebesar Rp.1.700.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dan dari utang tersebut telah dibayar secara bertahap dengan total pembayaran lebih kurang sebesar Rp.560.000.000,- ( Lima ratus enam puluh juta rupiah ) maka sisa utang yang belum dilunasi sekitar sebesar Rp.1.140.000.000,- ( Satu milyar seratus empat puluh juta rupiah ).

Bahwa secara yuridis setelah Muhammad Iqbal meninggal dunia tanggal 16 November 2019 maka seluruh kewajibannya untuk pelunasan utang sekitar sebesar Rp.1.140.000.000,- ( Satu milyar seratus empat puluh juta rupiah ) ditanggung sepenuhnya oleh Asuransi Jiwa Kredit yang ditunjuk, ditetapkan dan diikatkan langsung oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli selaku Tergugat – I.

Bahwa fasilitas pembiayaan tersebut yang diambil oleh Almarhum Muhammad Iqbal disertai dengan Asuransi Kredit yang dikenal dengan



Asuransi Jiwa Kredit – Credit Life Insurance maka setelah yang bersangkutan meninggal dunia yaitu :

- ❖ Pelunasannya ditanggung sepenuhnya dan dilunasi seluruhnya oleh Asuransi tersebut.
- ❖ Apabila tidak disertai dengan Asuransi Jiwa Kredit maka pembayaran pelunasannya menjadi tanggung jawab ahli warisnya.

Hal tersebut sesuai dengan perintah yang diatur dalam Pasal 833 KUHPerdara dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 124/ PMK. 010/ 2008.

Dengan demikian secara fakta dan yuridis Almarhum Muhammad Iqbal dan Penggugat sebagai ahli warisnya tidak ada kewajiban apapun lagi untuk melunasi fasilitas pembiayaan tersebut kepada Tergugat – I – Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli, Kabupaten Pidie.

## POSITA UNTUK TERGUGAT – II – KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) LHOKSEUMAWE

1. Bahwa Tergugat – II – KPKNL Lhokseumawe atas permintaan Tergugat – I berdasarkan Surat Permohonan Lelang untuk melaksanakan pelelangan terhadap objek jaminan dengan Hak Tanggungan yang merupakan harta milik Penggugat yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 419 Tahun 2006 dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 413 Tahun 2006 tersebut. Bahwa berdasarkan Salinan Risalah Lelang Tanggal 03 Juni 2020 telah dilakukan pelelangan – lelang eksekusi oleh Tergugat – II terhadap Hak Tanggungan dan hanya laku terjual satu petak tanah saja yang terletak dipinggir Jalan Raya Banda Aceh Medan, didepan Galon Minyak SPBU Keude Jeunieb, Kecamatan Jeunib, Kabupaten Bireun, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 419 Tahun 2006 atas nama Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar dengan nilai laku jual sebesar Rp.235.150.000,- ( Dua ratus tiga puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah ) dan dimenangkan dan dibeli oleh Saifullah selaku Tergugat – III dengan harga yang sangat murah.

Permintaan Tergugat – I kepada Tergugat – II untuk melaksanakan pelelangan dibenarkan oleh Peraturan PerUndang – Undangan sebagaimana diatur antara lain dalam Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Permintaan pelelangan oleh Tergugat – I kepada Tergugat – II untuk melaksanakan pelelangan dapat dilakukan dan dapat dilaksanakan sepanjang objek yang akan dilelang itu tidak ada masalah dan tidak ada kasus hukum.

Apabila permohonan pelelangan dan pelaksanaan pelelangan tidak sesuai dengan prosedur dan pelelangan itu dengan harga yang tidak wajar sehingga merugikan hak – hak pemilik Hak Tanggungan maka sama sekali tidak dibenarkan menurut hukum yang berlaku.

2. Bahwa menurut *Vendu Reglement Ordonantie* – Undang – Undang Lelang dimana permintaan pelelangan dan untuk dilakukan pelaksanaan pelelangan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan dengan syarat antara lain yaitu : “Objek jaminan itu – objek pelelangan itu posisinya seratus persen bersih, tidak ada masalah dan tidak ada dalam ruang lingkup sengketa serta memenuhi syarat baik syarat umum maupun syarat khusus untuk pelelangan dan unsur – unsur pelelangan wajib dipenuhi serta posisi Pejabat Lelang harus jelas.”

Hal kriteria – kriteria itu antara lain diatur dalam *Staatblad* Nomor 189 Tahun 1908 Jo. Nomor 56 Tahun 1940, Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 337/ KMK. 01/ 2000, Nomor: 338/ KMK. 01/ 2000 dan Nomor: 339/ KMK. 01/ 2000.

3. Bahwa sedangkan objek jaminan benda tetap tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 419 Tahun 2006 atas nama Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar yang sudah dijadikan Hak Tanggungan, tetapi pelelangannya secara yuridis tidak bisa dilakukan karena :

- ❖ Sebelum pelelangan, wajib diumumkan dua kali berselang 15 hari di harian yang terbit di kota itu atau kota yang berdekatan dengan objek yang akan dilelang sesuai dengan Perintah Pasal 200 ayat ( 7 ) HIR dan Pasal 217 RBG.

❖ Sedangkan objek tersebut mungkin hanya diumumkan satu kali melalui Surat Kabar dan satu lagi mungkin hanya melalui selebaran tempelan. Padahal Undang – Undang memerintahkan pengumuman dua kali di surat kabar dan tidak pernah memerintahkan satu kali boleh diumumkan melalui selebaran – tempelan dan satu kali lagi boleh melalui surat kabar.

Maka oleh karena itu walaupun pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dengan Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan irah – irah “Demi Keadilaan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan mempunyai titel eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat ( 1 dan 2 ), Pasal 13 ayat ( 1 ), Pasal 14 ayat ( 1 dan 2 ) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996, karena melanggar prosedur semacam itu tetap tidak bisa dilaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan dan tidak bisa dilakukan pelelangan serta tidak bisa dijual kepada Pihak Ketiga.

Oleh karena itu pelelangan yang telah dilakukan oleh Tergugat – II tersebut berdasarkan Risalah Lelang pada hari Selasa Tanggal 03 Juni 2020 adalah tidak sah, cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan wajib dibatalkan.

4. Bahwa Surat Penetapan Pelaksanaan Jadwal Lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat – II – Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL), sebenarnya wajib dibuat tiga Surat dan dikirimkan kepada Penggugat selaku ibu kandung dari almarhum Muhammad Iqbal tetapi dibuat satu kali dan juga hanya diterima satu kali saja oleh Penggugat yaitu:

- ❖ Surat KPKNL Nomor: S – 354 / WKN. 01 / KNL. 02 / 2020 Tanggal 04 Mei 2020 Tentang Penetapan Jadwal Lelang.
- ❖ Sesungguhnya Surat KPKNL, selain surat tersebut Penggugat tidak pernah menerima Surat Pemberitahuan sebelum pelelangan dilakukan, tetapi sebenarnya harus diberitahukan beberapa kali sebelum pelelangan dilakukan oleh Tergugat – II.

Bahwa secara hukum Pemberitahuan itu sangat penting dan wajib diterima untuk diketahui secara pasti oleh Penggugat sebagai pemilik sah Hak Tanggungan tersebut, kalau diterima ada bukti tertulisnya secara resmi dan dapat dipertanggungjawabkan apabila tidak diketahui oleh Pemilik Sah Hak Tanggungan maka tidak dapat dilaksanakan lelang eksekusi.

Perintah pemberitahuan semacam itu antara lain diatur dalam Undang – Undang Lelang – Vendu Reglement Ordonantie Tanggal 28 Februari 1908 Staatsblad 1908 Nomor 189 sebagaimana telah diubah beberapa kali yang terakhir Staatsblad 1941 Nomor 3 serta Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Peraturan Direktur Jenderal Kekakayaan Negara. Oleh karena itu perbuatan Penjualan oleh Tergugat – I, Pelelangan dilakukan oleh Tergugat – II dan Pembelian Hak Tanggungan tersebut oleh Tergugat – III – **Saifullah** adalah tidak sah, cacat hukum dan wajib dibatalkan.

#### POSITA UNTUK TERGUGAT – III – SAIFULLAH SEBAGAI PEMBELI – PEMENANG LELANG

1. Bahwa Tergugat – III – **Saifullah** sebagai Pembeli, Pemenang lelang terhadap Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 419 Tahun 2006 atas nama Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar dengan luas tanah 564 M2 adalah sama sekali tidak sah sebagai Pemenang lelang dan pembeli serta cacat hukum dan tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya karena :
  - ❖ Pelelangannya dilakukan oleh Tergugat – II melanggar hukum dan tidak sesuai dengan prosedur hukum sebagaimana yang telah diuraikan diatas.
  - ❖ Harga Hak Tanggungan berupa tanah seluas 564 M2 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 419 Tahun 2006 yang dilelang itu sangat murah, harganya satu meter Rp.417.000,- maka totalnya sebesar Rp.235.150.000,- tidak sesuai dengan harga pasar.
  - ❖ Harga Hak Tanggungan tersebut sama sekali tidak sesuai dengan harga Nilai Jual Objek Pajak ( NJOP ) yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Dengan demikian secara yuridis balik nama – roya Sertipikat Hak Milik Nomor: 419 Tahun 2006 kepada pemegang hak baru atas nama Tergugat – III - Saifullah selaku pemenang lelang dan pembeli adalah tidak sah, tidak berkekuatan hukum dan wajib dibatalkan karena sangat merugikan Penggugat.

2. Bahwa dengan mengajukan Perkara ini ke Mahkamah Syar'iyah Sigli, Kabupaten Pidie maka tanah ini dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 419 Tahun 2006 tersebut secara yuridis sudah menjadi objek perkara atau objek sengketa maka sebelum perkara ini *incracht van gewisjde* secara hukum tidak dibenarkan melakukan :

- ❖ Mendirikan semua bangunan di atasnya.
- ❖ Menjual dan atau mengalihkan kepada pihak lain.
- ❖ Menjadikan jaminan atau hak tanggungan.
- ❖ Mengalihkan dalam bentuk – bentuk lainnya.

Apabila dilakukan tindakan – tindakan itu maka dapat menimbulkan konsekuensi hukum lanjutan diduga baik secara Perdata dan atau diduga secara Pidana sehingga dapat dituntut untuk diproses sesuai menurut prosedur hukum yang berlaku.

#### KHUSUS UANG PAKSA UNTUK TERGUGAT – I, TERGUGAT – II DAN TERGUGAT – III

1. Bahwa apabila Perkara Perdata ini telah mempunyai Putusan Berkekuatan Hukum Tetap ( BHT ) – *incracht van gewisjde* maka PENGGUGAT mohon kepada Para Tergugat wajib melaksanakan dengan penuh tanggung jawab semua materi putusan dalam perkara ini supaya segera dapat terwujud kepastian hukum dan kepastian hak masing – masing para pihak.
2. Bahwa apabila Tergugat – I, II dan Tergugat – III tidak melaksanakan semua amar putusan dalam perkara ini maka Para Tergugat secara tanggung menanggung juga wajib dihukum untuk membayar uang paksa – *dwangsoom* kepada Penggugat setiap hari sebesar Rp.20.000.000,- ( Dua puluh juta rupiah) maka setiap bulan wajib dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.600.000.000,- ( Enam ratus juta rupiah ) terhitung mulai tanggal perkara ini didaftarkan pada Mahkamah Syar'iyah Sigli Kabupaten Pidie sampai dengan tanggal Para Tergugat secara sukarela melaksanakan Amar Putusan dalam perkara ini dengan penuh tanggung jawab.

PERMINTAAN PENGGUGAT SANGAT MENDASAR DAN BERALASAN HUKUM UNTUK DILAKSANAKAN SITA JAMINAN TERHADAP OBJEK PERKARA INI

Bahwa untuk adanya jaminan agar harta objek – objek tanah tersebut yang berupa benda tetap tercantum dalam :

- ❖ Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 73 Tahun 2006 Tanggal 24 April 2006.
- ❖ Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 2 Tahun 1990 Tanggal 03 Februari 1990.
- ❖ Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 47 Tahun 1987 Tanggal 15 Juni 1987.
- ❖ Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 413 Tahun 2006 Tanggal 27 Desember 2006.
- ❖ Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 419 Tahun 2006 Tanggal 27 Desember 2006.

Bahwa untuk adanya jaminan agar harta lima objek tanah tersebut yang berupa benda tetap tidak dijual, tidak disewakan, tidak dihibahkan, tidak dijadikan jaminan/ agunan dan atau tidak dialihkan kepada Pihak Ketiga.

Maka mohon dilaksanakan sita jaminan – conservatoir beslaag guna melindungi hak – hak Penggugat supaya tidak dirugikan dari hak – haknya terhadap harta tersebut.

Oleh karena itu Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Mahkamah Syar'iyah Sigli Kabupaten Pidie untuk segera melaksanakan sita jaminan dengan menyatakan sita tersebut terhadap harta itu sah dan berharga ( van waarde verklaard ) yang mempunyai kekuatan hukum dalam posisi title eksekutorial. Referensi mengenai substansi itu diatur dalam Pasal 226 HIR, 260 RBG dan Pasal 823 RV serta perbandingannya Pasal 95 Kompilasi Hukum Islam (KHI).

PERMINTAAN PENGGUGAT SANGAT BERALASAN HUKUM UNTUK DILAKSANAKAN DESCENTE TERHADAP OBJEK PERKARA INI

Bahwa Penggugat sesuai menurut hukum yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam Pasal 153 HIR, Pasal 180 RBG dan Pasal 211 RV, mohon kepada Bapak Ketua Mahkamah Syar'iyah Sigli kabupaten Pidie karena kedudukan dan Jabatannya itu untuk melaksanakan pemeriksaan setempat

dan melihat keadaan setempat – plaatselijke opneming en onderzoek. Mengenai objek perkara ini yang sebenarnya yaitu luas atau letak dan batas – batasnya sehingga mendapat suatu kepastian yang konkrit dan kebenaran yang objektif. Pemeriksaan lapangan – descente juga sangat penting untuk melihat letak objek perkara yang strategis dengan harganya yang lebih mahal dari pada harga lelang tersebut.

Bahwa terhadap conservatoir beslaag dan descente tersebut, dalam hal ini Penggugat mohon dilaksanakan secara bersamaan supaya lebih efektif, efisien dan biaya ringan sesuai dengan amanat yang diatur dalam Pasal 57 ayat ( 3 ) Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama dan Pasal 2 ayat ( 4 ) Undang – Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

## **P E T I T U M**

Berdasarkan uraian dan argumentasi yang telah Penggugat kemukakan diatas maka dalam hal ini dengan mengacu pada Pasal 121 ayat 2 HIR dan Pasal 145 ayat 2 RBG, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Mahkamah Syar'iyah Sigli, Kabupaten Pidie berkenan memanggil Penggugat dan Para Tergugat untuk mengadili dan memeriksa Perkara ini serta berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan seluruhnya Gugatan Perkara Perdata ini dari Penggugat .
2. Menyatakan Penggugat – Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar sebagai Ibu kandung dan Ahli Waris sah dari Muhammad Iqbal.
3. Menyatakan telah meninggal dunia pada hari Sabtu Tanggal 16 November 2019 Muhammad Iqbal selaku Nasabah dari Tergugat – I – Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli.
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Keterangan Meninggal Dunia Nomor: 470/ 028/ 1002/ 2020 Tanggal 10 Februari 2020 terhadap Muhammad Iqbal.
5. Menyatakan sah Hak Milik Penggugat – Hajjah Suryati Binti Haji Abu Bakar terhadap tanah yaitu :

- ❖ Tanah seluas 1.102 M2 ( seribu seratus dua meter persegi ) beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Gampong Ulee Gle Kecamatan Bandar Dua, Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 73 Tahun 2006 Tanggal 24 April 2006.
  - ❖ Tanah seluas 8.235 M2 ( Delapan ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi ) beserta bangunan Kilang Padi CV. ZA UTAMA di atasnya yang terletak di Gampong Pulo Ulee Gle Kecamatan Bandar Dua, Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh dengan luas dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 2 Tahun 1990 Tanggal 03 Februari 1990.
  - ❖ Tanah seluas 1.022 M2 ( Seribu dua puluh dua meter persegi ) beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Gampong Ulee Gle, Kecamatan Bandar Dua, Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh dengan luas dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 47 Tahun 1987 Tanggal 15 Juni 1987.
  - ❖ Tanah seluas 3.242 M2 ( Tiga ribu dua ratus empat puluh dua meter persegi ), yang terletak di Gampong Blang Mee Timu, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh dengan luas dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 413 Tahun 2006 Tanggal 27 Desember 2006 atas nama Penggugat – Suryati Binti Haji Abu Bakar.
  - ❖ Tanah seluas 564 M2 ( Lima ratus enam puluh empat meter persegi ) yang terletak di Gampong Blang Mee Timu, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh dengan luas dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 419 Tahun 2006 Tanggal 27 Desember 2006 atas nama Penggugat – Suryati Binti Haji Abu Bakar.
6. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat – Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat – Suryati Binti Haji Abu Bakar yaitu :
- ❖ Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 73 Tahun 2006 Tanggal 24 April 2006.



- ❖ Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 2 Tahun 1990 Tanggal 03 Februari 1990.
  - ❖ Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 47 Tahun 1987 Tanggal 15 Juni 1987.
  - ❖ Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 413 Tahun 2006 Tanggal 27 Desember 2006.
  - ❖ Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 419 Tahun 2006 Tanggal 27 Desember 2006.
7. Menyatakan Muhammad Iqbal Anak Kandung dari Penggugat pernah mengambil pinjaman utang dalam bentuk Pembiayaan AI – Murabahah dan atau AI – Musyarakah pada Tergugat – I – Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli dengan total seluruhnya sebesar Rp.1.700.000.000,- ( Satu Milyar tujuh ratus juta rupiah ).
  8. Menyatakan Penggugat dan atau Muhammad Iqbal telah mengembalikan kewajibannya secara bertahap dari jumlah pinjaman utang tersebut kepada Tergugat – I sekitar sebesar Rp.560.000.000,- ( Lima ratus enam puluh juta rupiah).
  9. Menyatakan Muhammad Iqbal atau Ahli Warisnya selaku Penggugat hanya mempunyai kewajiban untuk melunasi sisa fasilitas pembiayaan pinjaman utang tersebut lebih kurang sebesar Rp.1.140.000.000,- ( Satu milyar seratus empat puluh juta rupiah ).
  10. Menyatakan Penggugat sebagai Ahli Waris dari Muhammad Iqbal apabila memang masih ada kewajiban sanggup mengembalikan sisa pinjaman tersebut setiap tiga bulan RP.20.000.000,- ( Dua puluh juta rupiah ) sampai dengan lunas semuanya.
  11. Menyatakan pada saat diambil fasilitas pembiayaan tersebut oleh Muhammad Iqbal Anak Kandung dari Penggugat langsung disertai dengan Asuransi Jiwa Kredit yang ditunjuk, ditetapkan dan diikatkan langsung oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli selaku Tergugat – I.
  12. Menyatakan Muhammad Iqbal Anak Kandung dari Penggugat setelah meninggal dunia tanggal 16 November 2019, maka semua kewajibannya untuk membayar sisa pinjaman utang tersebut ditanggung semuanya dan

sepenuhnya oleh Asuransi Jiwa Kredit yang ditunjuk langsung oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli selaku Tergugat – I.

13. Menyatakan Penggugat selaku Ahli Waris dan Ibu Kandung dari Muhammad Iqbal sama sekali tidak ada kewajiban apapun lagi untuk membayar pinjaman Pembiayaan AI – Murabahah dan atau AI – Musyarakah kepada Tergugat – I sekitar sebesar Rp.1.140.000.000,- ( Satu milyar seratus empat puluh juta rupiah) karena pengembalian pinjaman pembiayaan tersebut ditanggung sepenuhnya oleh Asuransi Jiwa Kredit.
14. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat – I dengan mengajukan Permohonan Lelang terhadap Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik Nomor: 419 Tahun 2006 dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 413 Tahun 2006 tersebut.
15. Menyatakan Akad Pembiayaan AI – Murabahah dengan Akta Notariil Nomor: 33 Tahun 2010 Tanggal 31 Agustus 2010, Nomor: 34 Tahun 2010 Tanggal 31 Agustus 2010 dan Nomor: 35 Tahun 2010 Tanggal 31 Agustus 2010 mengenai khusus penjualan Hak Tanggungan tersebut secara bersama – sama antara Penggugat dengan Tergugat – I dengan harga wajar adalah sah dan berkekuatan hukum.
16. Menyatakan dengan tidak diterimanya langsung oleh Penggugat Surat Pemberitahuan Jadwal Lelang yang wajib diterimanya untuk diketahui objek hak miliknya yaitu : Surat KPKNL Nomor: S – 354/ WKN. 01/ KNL. 02/ 2020 Tanggal 04 Mei 2020, lagi pula diberitahukan hanya satu kali saja. Adalah Surat tersebut tidak berlaku, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.
17. Menyatakan tidak sah, cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum pelaksanaan Lelang yang dilakukan pada hari Selasa, tanggal 03 Juni 2020 oleh Tergugat – II – KPKNL Lhokseumawe terhadap objek tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 419 Tahun 2006 dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 413 Tahun 2006 tersebut.
18. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Risalah Lelang Tanggal 03 Juni 2020 terhadap Hak Tanggungan hanya laku jual sebesar

Rp.235.150.000,- (Dua ratus tiga puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah) terhadap satu saja objek yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 419 Tahun 2006.

19. Menyatakan harga lelang sebesar Rp.235.150.000,- ( Dua ratus tiga puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah ) terhadap Hak Tanggungan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 419 Tahun 2006 itu yang dimenangkan dan dibeli oleh Saifullah selaku – Tergugat – III adalah sangat murah dan tidak sesuai dengan harga pasar.
20. Menyatakan balik nama – roya Sertipikat Hak Milik Nomor: 419 Tahun 2006 kepada Saifullah sebagai Tergugat – III adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.
21. Menyatakan sita jaminan – conservatoir beslaag terhadap lima objek tanah beserta bangunan di atasnya adalah sah dan berharga atas objek Hak Tanggungan yang tercantum dalam yaitu :
  - ❖ Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 73 Tahun 2006 Tanggal 24 April 2006.
  - ❖ Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 2 Tahun 1990 Tanggal 03 Februari 1990.
  - ❖ Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 47 Tahun 1987 Tanggal 15 Juni 1987.
  - ❖ Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 413 Tahun 2006 Tanggal 27 Desember 2006.
  - ❖ Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor: 419 Tahun 2006 Tanggal 27 Desember 2006.
22. Memerintahkan kepada Tergugat– I untuk menyerahkan dan memperlihatkan daftar perincian pengambilan dan pengembalian Pinjaman utang AI – Murabahah dan atau AI– Musyarakah kepada Penggugat dalam persidangan karena data tersebut secara lengkap ada pada Tergugat – I.
23. Menghukum Tergugat – I segera mengembalikan kepada Penggugat Sertipikat Hak Milik Nomor: 73 Tahun 2006, Sertipikat Hak Milik Nomor: 2 Tahun 1990, Sertipikat Hak Milik Nomor: 47 Tahun 1987, Sertipikat Hak

Milik Nomor: 413 Tahun 2006 dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 419 Tahun 2006 tersebut karena pengembalian sisa pembiayaan itu yang belum lunas sudah ditanggung seluruhnya oleh Asuransi Jiwa Kredit.

24. Menghukum Tergugat – I – PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli untuk membatalkan Jual Beli dengan Tergugat – III – Saifullah terhadap tanah yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 419 Tahun 2006 dan menyerahkan kembali tanah itu kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan terlepas dari hak orang lain.
25. Menghukum Tergugat – I – PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli untuk memberikan dipensasi dan menerima pembayaran dari Penggugat setiap tiga bulan sebesar Rp.20.000.000,- ( Dua puluh juta ) sampai dengan lunas, apabila memang masih ada kewajiban untuk itu.
26. Menghukum Tergugat – II untuk membatalkan pelelangan terhadap Hak Tanggungan terhadap tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 419 Tahun 2006 dan menarik kembali Risalah Lelang Tanggal 03 Juni 2020 yang telah dikeluarkannya.
27. Menghukum Tergugat – III – Saifullah untuk tidak mengambil, tidak menguasai, tidak mendirikan bangunan apapun dan tidak menjual – mengalihkan dalam bentuk apapun terhadap tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 419 Tahun 2006 sebelum adanya Putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap ( BHT ) dalam Perkara ini.
28. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa – dwangsoom kepada Penggugat setiap hari sebesar Rp.20.000.000,- ( Dua puluh juta rupiah ) maka setiap bulan sebesar Rp.600.000.000,- ( Enam ratus juta rupiah ). Apabila Para Tergugat tidak melaksanakan Putusan Perkara ini terhitung sejak tanggal Putusan Berkekuatan Hukum Tetap.
29. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat didampingi Kuasa hukumnya datang menghadap di persidangan, Tergugat I dan Tergugat II diwakili kuasanya masing-masing datang menghadap di

persidangan, sedangkan Tergugat III datang menghadap sendiri di persidangan,;

Bahwa oleh karena pihak Direksi **PT. Bank Syariah Mandiri** sebagai Legal Mandatory/Legal representative tidak dapat hadir di persidangan, maka untuk mewakili Tergugat I dalam proses perdamaian/mediasi dan proses pemeriksaan perkara, Tergugat I telah memberikan kuasa kepada **Himpun Yunus Pulungan, dkk.** yang kesemuanya sebagai Karyawan pada **PT. Bank Syariah Mandiri**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 22/089-KUA/RO I, tanggal 22 Juli 2020 dan Surat Kuasa Istimewa Nomor 22/091-KUA/RO I, tanggal 22 Juli 2020, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Syar'iyah Sigli pada tanggal 28 Juli 2020 Nomor WI-A2/86/HK.05/VII/2020, tanggal 28 Juli 2020;

Bahwa Majelis Hakim telah berusaha semaksimal mungkin untuk mendamaikan Penggugat dan para Tergugat agar dapat menyelesaikan permasalahan tersebut dengan musyawarah dan mufakat, namun usaha tersebut tidak berhasil karena masing-masing pihak menyatakan tetap pada prinsipnya masing-masing;

Bahwa dalam rangka untuk memaksimalkan upaya perdamaian tersebut, sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016, Majelis Hakim telah pula memerintahkan Penggugat dan para Tergugat untuk menempuh proses mediasi, yang dipimpin oleh **Drs. Ahmad Yani**, Hakim Mediator pada Mahkamah Syar'iyah Sigli dan berdasarkan laporan hasil mediasi tertanggal 25 Agustus 2020, mediasi dinyatakan tidak berhasil mencapai kesepakatan damai;

Bahwa oleh karena upaya perdamaian oleh Majelis Hakim dan melalui mediasi tidak berhasil mendamaikan Penggugat dan para Tergugat, maka pemeriksaan pokok perkara *a quo* dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat tanpa perubahan dan tambahan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban secara tertulis di persidangan dengan suratnya tertanggal 21 September 2020 sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

### **I. GUGATAN PENGGUGAT PREMATURE**

Bahwa gugatan perkara perdata *a quo* yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang *premature*. Adapun alasan Tergugat I adalah sebagai berikut:

1. Bahwa dalam butir IV angka 1 halaman 43 sampai dengan halaman 44, Penggugat mendalilkan bahwa berdasarkan risalah lelang tanggal 3 Juni 2020 bahwa lelang eksekusi oleh Tergugat II hanya laku terjual satu petak tanah saja yaitu SHM Nomor 419 atas nama Hajjah Suryanti Binti Haji Abu Bakar dengan nilai laku terjual Rp. 235.150.000,- yang dimenangkan oleh Saifullah selaku Tergugat III.
2. Bahwa dengan demikian terhadap agunan yang lain berupa : SHM No. 2 Hajjah Suryati, SHM No. 73 an Hj. Suryati, SHM No. 47 an Hajjah Suryati dan SHM No. 413 an Hj. Suryati H. Abubakar, Penggugat telah mengetahui belum dilelang oleh Tergugat I dan Tergugat II. Selanjutnya Penggugat meminta peletakan sita jaminan terhadap SHM No. 2 Hajjah Suryati, SHM No. 73 an Hj. Suryati, SHM No. 47 an Hajjah Suryati dan SHM No. 413 an Hj. Suryati H. Abubakar.
3. Bahwa sampai dengan saat ini, Tergugat I belum melakukan pelelangan terhadap agunan pembiayaan UD ZA Utama / Muhammad Iqbal milik berupa : SHM No. 2 Hajjah Suryati, SHM No. 73 an Hj. Suryati, SHM No. 47 an Hajjah Suryati dan SHM No. 413 an Hj. Suryati H. Abubakar.
4. Bahwa berdasarkan Pasal 195 ayat (6) dan 225 RBG upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Penggugat terhadap agunan yang belum dilelang oleh Tergugat I adalah dengan mengajukan Perlawanan bukan Gugatan. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.697K/Sip/1975 tanggal 31 Agustus 1977 yang berbunyi sebagai berikut:

*“Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi sebelum pelelangan dilaksanakan”.*

5. Bahwa atas dasar fakta hukum di atas, maka Tergugat I mohon kepada majelis hakim agar majelis hakim Mahkamah Syariah menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

## II. GUGATAN *OBSCUR LIBEL/KABUR/TIDAK JELAS*

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak secara rinci menjelaskan hubungan hukum dalam positanya dengan petitum gugatan, sehingga jelas gugatan a quo masuk dalam gugatan yang tidak memenuhi syarat formil adanya gugatan yang berakibat gugatan menjadi kabur/tidak jelas/*Obscure Libel*.
2. Bahwa selain itu, peristiwa hukum didalam Gugatan Penggugat khususnya butir F halaman 44, yang pada intinya Asuransi Jiwa Kredit wajib bertanggung jawab untuk pelunasan pinjaman utang Muhammad Iqbal, sementara syarat formil penyusunan surat gugatan adalah harus ada uraian yang jelas terutama mengenai peristiwa perbuatan pelanggaran hukum atau pelanggaran obyek Gugatan yang bagaimana yang telah dilakukan oleh Tergugat I dengan petitum gugatan yang diajukan dan bukan menguraikan mengenai beberapa peristiwa-peristiwa yang berbeda dengan apa yang menjadi tuntutan didalam Gugatan (Posita dan Petitum tidak saling berhubungan) .
3. Bahwa untuk dapat mengajukan suatu perkara perdata ke persidangan serta merupakan dasar bagi hakim untuk memeriksa perkara, maka gugatan harus jelas berisi :
  - Pihak yang bersengketa (*persona Standi in judicio*)
  - Harus jelas menguraikan tentang kejadian / peristiwanya (posita)
  - Harus jelasuntutannya (petitum).”
4. Bahwa dengan demikian, bercampur baurnya tuduhan pelanggaran didalam satu gugatan jelas membuktikan bahwa surat gugatan kabur tersebut dan tidak jelas lagi obyek gugatannya, dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima. Oleh karenanya, Tergugat I mohon gugatan Penggugat agar ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I mohon agar hal-hal yang disampaikan dalam eksepsi, mohon dapat dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
3. Bahwa Tergugat I hanya akan menanggapi dalil gugatan Penggugat sepanjang menyangkut dalil gugatan yang ditujukan kepada Tergugat I.
4. Bahwa sebelum Tergugat I menanggapi dalil-dalil Penggugat, Tergugat I terlebih dahulu akan menjelaskan hubungan hukum Antara ZA Utama/Muhammad Iqbal (*in casu* anak dari Penggugat) dengan Tergugat I, dimana Tergugat I telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada UD ZA Utama/Muhammad Iqbal, dengan penjelasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa Tergugat I dan UD ZA Utama yang diwakili oleh Muhammad Iqbal pada tanggal 31 Agustus 2010 telah menandatangani akad pembiayaan Musyarakah No. 33 dihadapan Cut Maisura, SH, Notaris di Kabupaten Sigli dengan pokok pembiayaan **Rp. 700.000.000,00** dan jangka waktu selama 12 bulan atau 1 tahun, tujuan penggunaan adalah take over pembiayaan di Bank BPD Aceh dan pembiayaan dana berputar.
  - b. Adapun asuransi jiwa untuk fasilitas pembiayaan di atas adalah melalui Asuransi Takaful Keluarga sesuai dengan nomor polis 06.2011.00076.586 dan no sertifikat 00026/2012/NM atas nama Muhammad Iqbal dengan manfaat takaful dengan tanggal mulai perjanjian 30 Agustus 2011 sampai dengan 30 Agustus 2012. ZA Utama/Muhammad Iqbal mengalami kesulitan keuangan sehingga ZA Utama/Muhammad Iqbal tidak membayar premi perpanjangan asuransi kepada Asuransi Takaful Keluarga.
  - c. Bahwa selanjutnya pada tanggal 31 Agustus 2010 antara Tergugat I dengan UD ZA Utama yang diwakili oleh Muhammad Iqbal juga menandatangani Akad Pembiayaan Murabahah No. 34 dihadapan Cut Maisura, SH, Notaris di Kabupaten Sigli dengan pokok pembiayaan **Rp.**



**678.696.333,00** dan jangka waktu selama 36 bulan atau 3 tahun tujuan penggunaan take over Danamon dan BTPN.

- d. Maskapai asuransi yang digunakan untuk fasilitas pembiayaan di atas adalah Asuransi Takaful Keluarga dengan nomor polis 06.2011.00075.580 dan no sertifikat 00036/2012/M atas nama Muhammad Iqbal dengan manfaat takaful tanggal mulai perjanjian 30 Agustus 2010 sampai dengan 30 Agustus 2013. ZA Utama/Muhammad Iqbal mengalami kesulitan keuangan sehingga ZA Utama/Muhammad Iqbal tidak membayar premi perpanjangan asuransi kepada Asuransi Takaful Keluarga.
- e. Bahwa pada tanggal 31 Agustus 2010 TERGUGAT I dan UD ZA Utama yang diwakili oleh Muhammad Iqbal juga menandatangani akad pembiayaan Murabahah No. 35 dihadapan Cut Maisura, SH, Notaris di Kabupaten Sigli dengan pokok pembiayaan **Rp. 589.500.000,00** dan jangka waktu selama 36 bulan atau 3 tahun tujuan penggunaan pembelian truk.
- f. Bahwa dengan demikian atas dasar akad pembiayaan Musyarakah No. 33, akad pembiayaan Murabahah No. 34 dan akad pembiayaan Murabahah No. 35 bahwa Tergugat I memberikan fasilitas pembiayaan pokok kepada UD ZA Utama dengan total sebesar **Rp. 1.968.196.333,-**
- g. Maskapai Asuransi yang digunakan untuk fasilitas pembiayaan di atas adalah Asuransi Takaful Keluarga dengan nomor polis 06.2011.00075.580 dan no sertifikat 00037/2012/M atas nama Muhammad Iqbal dengan manfaat tanggal mulai perjanjian 30 Agustus 2010 sampai dengan 30 Agustus 2013. ZA Utama/Muhammad Iqbal mengalami kesulitan keuangan sehingga ZA Utama/Muhammad Iqbal tidak membayar premi perpanjangan asuransi kepada Asuransi Takaful Keluarga.
- h. Adapun jaminan atas 3 fasilitas pembiayaan Penggugat tersebut diatas adalah sebagai berikut:
  - Tanah dan bangunan seluas 8.235 m<sup>2</sup> yang berada di Desa Pulo Kota Ulee Gle Kec. Bandar Dua Kab. Pidie Jaya sesuai dengan

SHM No. 2 Hajjah Suryati yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan SHT No. 789 tanggal 29 Desember 2010 sebesar Rp. 1.100.000.000 (satu milyar seratus juta rupiah).

- Tanah dan bangunan seluas 1.102 m<sup>2</sup> yang berada di Desa Gampong Ulee Glee Kec. Banda Dua Kab. Pidie Jaya Provinsi Aceh sesuai dengan SHM No. 73 an Hj. Suryati yang telah diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama dengan SHT No. 791 tanggal 29 Desember 2010 senilai Rp. 556.000.000,- (lima ratus lima puluh enam juta rupiah).
- Tanah dan bangunan seluas 1.022 m<sup>2</sup> yang berada di Desa Gampong Ulee Glee Kec. Banda Dua Kab. Pidie Jaya Provinsi Aceh sesuai dengan SHM No. 47 an Hajjah Suryati yang telah diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama dengan SHT No. 675 tanggal 27 September 2012 senilai Rp. 158.000.000,- (seratus lima puluh delapan juta rupiah).
- Tanah dan bangunan seluas 564 m<sup>2</sup> yang berada di Desa Blang Mee Timu Kec. Jeunieb Kab. Bireun Provinsi Aceh sesuai dengan SHM No. 419 an Hj. Suryati H.A Bakar yang telah diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama dengan SHT No. 6387 tanggal 08 November 2010 senilai Rp. 169.000.000,- (seratus enam puluh sembilan juta rupiah) atas dasar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 34 tanggal 16 Oktober 2010.
- Tanah dan bangunan seluas 3.242 m<sup>2</sup> yang berada di Desa Blang Mee Timu Kec. Jeunieb Kab. Bireun Provinsi Aceh sesuai dengan SHM No. 413 an Hj. Suryati H. Abubakar yang telah diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama dengan SHT No. 6386 tanggal 08 November 2010 senilai Rp. 324.000.000,- (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) atas dasar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 35 tanggal 16 Oktober 2010.

- i. Bahwa dalam perjalanannya sekitar bulan Juni 2011 pembiayaan atas nama UD ZA Utama/Muhammad Iqbal mulai mengalami kesulitan likuiditas yang diakibatkan oleh usaha yang tidak berjalan dengan baik;
- j. Bahwa pada tanggal 14 Juni 2011 fasilitas pembiayaan UD ZA Utama/Muhammad Iqbal dilakukan restrukturisasi sesuai akad No. 13/074/360/ADDENDUM. Restrukturisasi tersebut dilakukan dengan menggabungkan dua akad pembiayaan berupa akad pembiayaan Murabahah No. 34 dihadapan Cut Maisura, SH, Notaris di Kabupaten Sigli dan akad pembiayaan Murabahah No. 35 dihadapan Cut Maisura, SH, Notaris di Kabupaten Sigli;
- k. Bahwa oleh karena tidak ada pembayaran kewajiban dari UD ZA Utama/Muhammad Iqbal, atas fasilitas Pembiayaan UD ZA Utama/Muhammad Iqbal kembali direstrukturisasi pada tanggal 02 November 2011 sesuai akad No. 13/150/360/ADDENDUM.
- l. Bahwa setelah dilakukan dua kali restrukturisasi atas ketiga fasilitas pembiayaan UD ZA Utama/Muhammad Iqbal oleh Tergugat I namun tidak ada realisasi pembayaran terhadap kesepakatan angsuran yang baru tersebut.
- m. Oleh karena tidak ada pembayaran angsuran sesuai kesepakatan restrukturisasi sebagaimana butir i dan l, Tergugat I memberikan berturut-turut Surat Peringatan I (pertama) dengan No. 16/001-3/360. Setelah diberikan peringatan pertama nasabah juga belum melunaskan tunggakan pembiayaan selanjutnya Bank memberikan Surat Peringatan II (kedua) No. 16/097-3/360 tanggal 22 Mei 2014. Setelah diberikan surat peringatan nasabah juga tidak menyelesaikan tunggakan pembiayaan. Pada tanggal 16 Juni 2014 Bank memberikan Peringatan Terakhir (III) No. 16/116-3/360, namun UD ZA Utama/Muhammad Iqbal belum juga bisa melunasi seluruh kewajiban pembiayaan kepada Tergugat I.
- n. Bahwa sampai dengan saat ini sisa kewajiban pembiayaan yang belum dibayarkan oleh nasabah UD ZA Utama/Muhammad Iqbal ataupun ahli warisnya yaitu Penggugat adalah sebagai berikut :

Kewajiban pokok sebesar Rp. 1.079.932.090,19

Kewajiban margin / bagi hasil sebesar Rp. 392.170.792,45

Denda sebesar Rp. 1.066.491.326,64

**Total kewajiban Rp. 2.538.594.209,28**

- o. Bahwa selanjutnya Tergugat I memperoleh informasi dari pihak keluarga Penggugat bahwa Muhammad Iqbal meninggal dunia pada tahun 2019. Mengingat Muhammad Iqbal tidak membayar premi perpanjangan asuransi kepada Asuransi Takaful Keluarga, Penggugat dan Tergugat I tidak dapat mengajukan klaim asuransi kepada Asuransi Takaful Keluarga.
  - p. Bahwa sebagai tindak lanjut atas wanprestasi yang dilakukan UD ZA Utama/Muhammad Iqbal, Tergugat I juga telah memberikan surat pemberitahuan lelang eksekusi dan pengosongan salah satu objek jaminan berupa SHM No. 419 an Hj. Suryati H.A Bakar pada tanggal 22 Juni 2020 No. 22/651-3/RFRR RO1-ACR Aceh. Dalam surat tersebut lelang akan dilakukan pada tanggal 03 Juni 2020 Pukul 10.00 di Kantor KPKNL Lhokseumawe Jl. T. Hamzah Bendahara Kota Lhokseumawe.
  - q. Pada tanggal 17 Juni 2020 Tergugat I kembali menyampaikan surat pemberitahuan lelang eksekusi dan pengosongan objek jaminan No. 22/619-3/RFRR RO1-ACR Aceh. Dalam surat tersebut lelang akan dilakukan pada tanggal 15 Juli 2020 Pukul 10.00 tempat lelang di Tergugat I.
  - r. Bahwa pada tanggal Tergugat I dengan bantuan Tergugat II melakukan pelelangan agunan Muhammad Iqbal terhadap SHM Nomor 419 yang dimenangkan oleh Tergugat III.
5. Bahwa berkaitan dengan fakta hukum di atas, Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat butir D angka 1 sampai dengan angka 10, halaman 23 s.d halaman 37 sebagaimana surat gugatan Penggugat. Adapun alasan penolakan Tergugat I adalah sebagai berikut :
- a. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I memberikan fasilitas pembiayaan kepada UD ZA Utama sebesar Rp.

1.700.000.000,-. Yang benar adalah berdasarkan Akad pembiayaan Musyarakah No. 33, Akad pembiayaan Murabahah No. 34 dan Akad pembiayaan Murabahah No. 35 bahwa Tergugat I memberikan fasilitas pembiayaan pokok kepada UD ZA Utama dengan total sebesar **Rp. 1.968.196.333,-**.

- b. Bahwa tidak benar penilaian yang dilakukan oleh Penggugat terhadap agunan UD ZA Utama berupa : SHM No. 2, SHM No. 73, SHM No. 47, SHM No. 419, SHM No. 413, karena Penggugat tidak memiliki metode pengukuran atau penilaian yang standar untuk menilai suatu asset sehingga hasil penilaiannya sangat subjektif dan tidak bisa menjadi ukuran atau patokan yang standar.
- c. Bahwa berdasarkan Laporan Hasil Penilaian Agunan Nomor 023/TK/2020/02-AFO Aceh tanggal 26 Februari 2020 bahwa tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 419 bahwa nilai pasarnya adalah sebesar Rp. 270.720.000,- sedangkan nilai likuidasinya adalah sebesar Rp. 189.500.000,-. Dengan demikian tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa nilai tanah dan bangunan SHM Nomor 419 adalah sebesar Rp. 564.000.000,-.
- d. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan telah mengembalikan secara bertahap senilai Rp. 560.000.000,- sehingga sisa kewajiban pembiayaannya kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 1.140.000,-, karena faktanya yang benar bahwa sisa kewajiban UD ZA Utama kepada Tergugat adalah total sebesar **Rp. 2,538,594,209.28** dengan perincian sebagai berikut :
- Kewajiban pokok sebesar Rp. 1.079.932.090,19  
Kewajiban margin / bagi hasil sebesar Rp. 392.170.792,45  
Denda sebesar Rp. 1.066.491.326.64  
**Total kewajiban Rp. 2,538,594,209.28**
- e. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I menolak permintaan Penggugat untuk menjual agunan berupa bekas kilang padi CV ZA Utama, karena sebelum Tergugat I melakukan pelelangan terhadap tanah dan bangunan SHM Nomor 419, Tergugat

I telah memberikan kesempatan untuk menjual sendiri agunan berupa kilang padi UD ZA Utama dan Penggugat berjanji untuk mencari calon pembelinya. Walaupun Tergugat I telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menjual kilang padi CV ZA Utama, namun kesempatan tersebut tidak dapat dimanfaatkan oleh Penggugat dan hanya berjanji saja tanpa pernah ada realisasi.

- f. Bahwa mengingat Penggugat tidak memiliki itikad baik dan Penggugat tidak serius mencari calon pembeli terhadap agunan pembiayaan berupa kilang padi CV ZA Utama, Tergugat I dengan bantuan Tergugat II melakukan pelelangan terhadap agunan berupa SHM Nomor 419 dengan limit lelang sebesar Rp. 270.720.000.
- g. Bahwa berdasarkan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa pelaksanaan dengan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan nilai limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai likuidasi. Atas dasar ketentuan tersebut pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan SHM Nomor 419 dengan limit lelang sebesar sebesar Rp. 270.720.000 tidak bertentangan dengan ketentuan pelelangan karena limit lelang atas SHM Nomor 419 masih di atas nilai likuidasinya yaitu sebesar Rp. 189.500.000,-.
- h. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah disebutkan bahwa :  
*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;*
- i. Bahwa Tergugat I adalah Kreditur Pemegang hak Tanggungan atas tanah dan bangunan SHM nomor 419 berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 6387 tanggal 08 November 2010 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bireuen. Oleh karenanya Tergugat I

- berhak melakukan pelepasan agunan tanah dan bangunan SHM Nomor 419 tanpa meminta persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat.
- j. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 10 yang menyatakan bahwa Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk memberikan keringanan kepada Penggugat untuk mengembalikan secara bertahap setiap tiga bulan sebesar Rp. 20.000.000,- sampai lunas tanpa dikenakan biaya administrasi dan biaya lainnya.
  - k. Bahwa Tergugat I menolak permintaan Penggugat tersebut di atas dengan alasan bahwa Tergugat I telah memberikan keringanan pembiayaan sebanyak 2 kali kepada Penggugat, tetapi Penggugat tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I. Adapun bukti pemberian keringanan pembayaran tersebut adalah Akad No. 13/074/360/ADDENDUM dan Akad No. 13/150/360/ADDENDUM.
  - l. Bahwa berkaitan dengan fakta hukum di atas, Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa prosedur lelang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
6. Bahwa berkaitan dengan fakta hukum di atas, Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat butir E angka 1 sampai dengan angka 2, halaman 38 s.d halaman 42 yang pada intinya menyatakan bahwa SHM No. 2 Hajjah Suryati, SHM No. 73 an Hj. Suryati, SHM No. 47 an Hajjah Suryati dan SHM No. 413 an Hj. Suryati H. Abubakar tidak bisa dilelang dengan alasan bahwa agunan tersebut pada saat ini statusnya menjadi objek sengketa sehingga Tergugat I harus menunggu adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Adapun yang menjadi dasar penolakan Tergugat I dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 14 jo Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang dapat dilakukan oleh pejabat lelang apabila ada gugatan yang bukan berasal dari debitur/tereksekusi.

Adapun Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 menyatakan bahwa :

(1) *Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.*

Sedangkan Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 menyatakan bahwa : **Pembatalan lelang** sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :

- c) *Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor / tereksekusi, suami atau istri debitor /tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;*
- b. Bahwa dengan demikian atas dasar Pasal 14 jo Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa Tergugat I dan Tergugat tetap dapat melaksanakan lelang atas SHM No. 2 Hajjah Suryati, SHM No. 73 an Hj. Suryati, SHM No. 47 an Hajjah Suryati dan SHM No. 413 an Hj. Suryati H. Abubakar, karena Penggugat sebagai ahli waris Muhammad Iqbal berkedudukan sebagai pengganti debitur Muhammad Iqbal yang telah meninggal.
- c. Bahwa selain itu, Penggugat juga tidak dapat meletakkan sita jaminan terhadap SHM No. 2 Hajjah Suryati, SHM No. 73 an Hj. Suryati, SHM No. 47 an Hajjah Suryati dan SHM No. 413 an Hj. Suryati H. Abubakar, mengingat Tergugat I telah mengikatnya dengan Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 394 K/PDT/1984 tanggal 5 Juli 1985 yang menyatakan bahwa : Barang – barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat dikenakan conservatoir beslag.



- d. Bahwa dengan demikian atas dasar ketentuan tersebut mengingat SHM No. 2 Hajjah Suryati, SHM No. 73 an Hj. Suryati, SHM No. 47 an Hajjah Suryati dan SHM No. 413 an Hj. Suryati H. Abubakar telah diikat sebelumnya dengan Sertipikat Hak Tanggungan, maka Pengadilan atau Mahkamah Syariah Sigli tidak dapat meletakkan sita jaminan di atasnya.
- e. Bahwa Tergugat I telah mengikat secara yuridis sempurna atas agunan fasilitas pembiayaan UD ZA Utama berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan dengan penjelasan sebagai berikut :
- 1) Tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No. 2 Hajjah Suryati yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang telah diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 789;
  - 2) Tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No. 73 an Hj. Suryati yang telah diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 791;
  - 3) Tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No. 47 an Hajjah Suryati yang telah diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 675;
  - 4) Tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No. 419 an Hj. Suryati .A Bakar yang telah diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 6387;
  - 5) Tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No. 413 an Hj. Suryati H. Abubakar yang telah diikat dengan hak tanggungan Peringkat Pertama dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 6386 ;
- f. Bahwa oleh karena itu, mengingat Tergugat I adalah pemegang Hak Tanggungan maka Tergugat I berhak melakukan lelang hak tanggungan atas seluruh agunan fasilitas pembiayaan UD ZA Utama sesuai dengan Pasal 6, Pasal 14 dan Pasal 20 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan bahwa:

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

Pasal 14 ayat (2) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan bahwa : “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Pasal 20 (1) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan bahwa:

*Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

- 1) *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;*
- 2) *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan*

g. Bahwa Irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

h. Bahwa atas dasar fakta hukum di atas maka Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang agunan fasilitas pembiayaan UD ZA Utama tidak dapat dilaksanakan karena harus menunggu terlebih dahulu putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

7. Bahwa berkaitan dengan fakta hukum di atas, Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat butir F halaman 42 s.d halaman 44 yang pada intinya menyatakan bahwa Asuransi Jiwa Kredit wajib bertanggung jawab untuk pelunasan kewajiban pembiayaan kepada Muhammad Iqbal. Atas dalil gugatan Penggugat dapat Tergugat I sampaikan alasan penolakan sebagai berikut:
- a. Bahwa Tergugat I dan ZA Utama/Muhammad Iqbal pada tanggal 31 Agustus 2010 telah menandatangani akad pembiayaan Musyarakah No. 33 dihadapan Cut Maisura, SH, Notaris di Kabupaten Sigli dengan pokok pembiayaan Rp. 700.000.000,00 dan jangka waktu selama 12 bulan atau 1 tahun tujuan penggunaan adalah modal kerja usaha.
  - b. Adapun asuransi jiwa untuk fasilitas pembiayaan di atas adalah melalui Asuransi Takaful Keluarga sesuai dengan nomor polis 06.2011.00076.586 dan no sertifikat 00026/2012/NM atas nama Muhammad Iqbal dengan manfaat takaful dengan tanggal mulai perjanjian 30 Agustus 2011 sampai dengan 30 Agustus 2012. . Setelah asuransi jatuh tempo tidak ada proses perpanjangan asuransi karena jauh sebelum Muhammad Iqbal meninggal dunia pembiayaan nasabah telah bermasalah dan tidak kooperatif.
  - c. Bahwa selanjutnya pada tanggal 31 Agustus 2010 antara TERGUGAT I dengan ZA Utama/Muhammad Iqbal juga menandatangani akad pembiayaan Murabahah No. 34 dihadapan Cut Maisura, SH, Notaris di Kabupaten Sigli dengan pokok pembiayaan Rp. 678.696.333,00 dan jangka waktu selama 36 bulan atau 3 tahun tujuan penggunaan take over Danamon dan BTPN.
  - d. Maskapai asuransi yang digunakan untuk fasilitas pembiayaan di atas adalah Asuransi Takaful Keluarga dengan nomor polis 06.2011.00075.580 dan no sertifikat 00036/2012/M atas nama Muhammad Iqbal dengan manfaat takaful tanggal mulai perjanjian 30 Agustus 2010 sampai dengan 30 Agustus 2013. Setelah asuransi jatuh tempo tidak ada proses perpanjangan asuransi karena jauh sebelum

- Muhammad Iqbal meninggal dunia pembiayaan nasabah telah bermasalah dan tidak kooperatif;
- e. Bahwa pada tanggal 31 Agustus 2010 Tergugat I dan ZA Utama juga menandatangani akad pembiayaan Murabahah No. 35 dihadapan Cut Maisura, SH, Notaris di Kabupaten Sigli dengan pokok pembiayaan Rp. 411.354.999,00 dan jangka waktu selama 36 bulan atau 3 tahun tujuan penggunaan pembelian truk.
  - f. Maskapai asuransi yang digunakan untuk fasilitas pembiayaan di atas adalah Asuransi Takaful Keluarga dengan nomor polis 06.2011.00075.580 dan no sertifikat 00037/2012/M atas nama Muhammad Iqbal dengan manfaat tanggal mulai perjanjian 30 Agustus 2010 sampai dengan 30 Agustus 2013. Setelah asuransi jatuh tempo tidak ada proses perpanjangan asuransi karena jauh sebelum Muhammad Iqbal meninggal dunia pembiayaan nasabah telah bermasalah dan tidak kooperatif.
  - g. Bahwa dengan demikian oleh karena sebelum Muhammad Iqbal meninggal dunia, kondisi pembiayaan almarhum sudah macet dan yang bersangkutan sudah tidak kooperatif, sehingga ketika asuransi almarhum jatuh tempo pun almarhum tidak dapat memenuhi perpanjangan asuransinya, oleh karena almarhum tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, termasuk melakukan perpanjangan asuransi, sehingga ketika meninggal dunia, Penggugat tidak dapat melakukan klaim atas asuransi jiwanya oleh karena asuransi sudah jatuh tempo dan sudah tidak dilakukan perpanjangan lagi.
8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat butir VI halaman 49 s.d halaman 50 yang pada intinya meminta agar Majelis Hakim menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa setiap hari sebesar Rp. 20.000.000,- dengan alasan bahwa dalil gugatan Penggugat tidak berdasar dan tidak didukung dengan bukti otentik yang kuat.
  9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat butir VII halaman 50 yang pada intinya meminta agar Majelis hakim meletakkan

sita jaminan terhadap SHM No. 2 Hajjah Suryati, SHM No. 73 an Hj. Suryati, SHM No. 47 an Hajjah Suryati dan SHM No. 413 an Hj. Suryati H. Abubakar, karena Tergugat I telah mengikatnya dengan Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 394 K/PDT/1984 tanggal 5 Juli 1985 yang menyatakan bahwa :

*Barang – barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat dikenakan conservatoir beslag.*

10. Bahwa berkaitan dengan fakta hukum di atas, Tergugat I menolak seluruh posita gugatan dan petitum gugatan Penggugat.

**Maka :**

Berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 280/PDT.G/2020/MS.Sgl agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**Dalam Pokok Perkara**

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

Bahwa Tergugat III juga mengajukan jawabannya secara tertulis dengan suratnya tanpa tanggal yang isinya sebagai berikut :

1. Latar belakang saya mengikuti lelang Agunan PT. Bank Syariah Mandiri adalah berdasarkan brosur yang disebar oleh Petugas PT. Bank Syariah Mandiri yang diletakkan di pagar rumah saya. Seminggu kemudian Petugas Bank Syariah Mandiri mendatangi rumah saya untuk menawarkan langsung agunan SHM No. 419 secara kebetulan berdampingan dengan rumah tinggal saya. Setelah saya pelajari brosur tersebut, saya merasa berminat untuk mengikuti lelang tersebut tanpa paksaan dari pihak manapun.

2. Sertifikat Hak Milik No. 419 tersebut saat ini telah berhasil dibaliknamakan atas nama saya (Saifullah) sesuai dengan risalah lelang No.176/02/2020 tanggal 15 Juni 2020 melalui BPN Bireun.
3. Saya menyatakan bahwa tanah beserta bangunan yang ada di atas tanah SHM No. 419 telah saya miliki secara sah dan saya tidak bersedia dan tidak ingin untuk menjual kembali (*sale back*) asset yang telah saya miliki tersebut kepada pihak penggugat.

Maka :

Berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas, TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 280/PDT.G/2020/MS.Sgl agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

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

Bahwa Tergugat II tidak mengajukan jawaban, karena pada tahap jawab menjawab, Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan;

Bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat III, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan replik secara tertulis tertanggal 6 Oktober 2020 yang selengkapkan sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang;

Bahwa terhadap Replik tersebut, Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 13 Oktober 2020 yang selengkapannya sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang;

Bahwa terhadap Replik tersebut, Tergugat III melalui Kuasanya telah mengajukan duplik secara tertulis dengan suratnya tanpa tanggal yang selengkapannya sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Keterangan Meninggal Nomor 470/028/1002/2020 tanggal 10 Februari 2020 atas nama Muhammad Iqbal yang dikeluarkan oleh Keuchik Gampong Ulee Gle Kecamatan Bandar Dua Kabupaten Pidie

- Jaya, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti P.1);
2. Fotokopi Akta Pendirian UD. ZA. Utama Nomor 41 tanggal 29 Juli 2010, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti P.2);
  3. Fotokopi Akta Pembiayaan Dana Berputar dengan Akad Al-Musyarakah Nomor 33 tanggal 31 Agustus 2010, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti P.3);
  4. Fotokopi Akad Pembiayaan Al-Murabahah Nomor 34 tanggal 31 Agustus 2010, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti P.4);
  5. Fotokopi Akad Pembiayaan Al-Murabahah Nomor 35 tanggal 31 Agustus 2010, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti P.5);

Bahwa selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Sadri bin M. Yusuf**, umur 42 tahun, agama Islam, pendidikan SMP, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Gampong Blang Me Timu, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, yang telah memberi keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
  - bahwa saksi tidak kenal dengan M. Iqbal, tetapi setahu saksi berdasarkan cerita Penggugat (Suryati) kepada saksi, M. Iqbal sudah meninggal dunia pada bulan November 2019;
  - bahwa Penggugat adalah ibu kandung M. Iqbal;
  - bahwa saksi mengetahui ada tanah milik Penggugat di Blang Me Timu, tetapi saksi tidak pernah melihat surat kepemilikannya dan tidak ingat lagi batas-batasnya;
  - bahwa di atas tanah tersebut ada bangunan rumah tua semi permanen;
  - bahwa tanah tersebut sekarang tidak ada yang menguasai;
  - bahwa saksi tidak mengetahui kaitan objek/tanah tersebut dengan perkara ini dan tentang lelang tanah tersebut;

- bahwa saksi tidak pernah melihat ada pamflet pengumuman apapun di atas tanah tersebut;
  - bahwa setahu saksi harga tanah di desa sekitar lokasi tanah tersebut adalah satu juta lebih per meter;
  - bahwa dasar saksi mengatakan harga tanah itu karena ada orang lain yang menjual tanah disekitar lokasi tanah itu dengan harga satu juta per meter;
  - bahwa saksi tidak memiliki kompetensi atau jabatan dan keahlian khusus dalam menentukan harga tanah;
2. **Safrina binti Usman**, umur 48 tahun, agama Islam, pendidikan D3, pekerjaan Mengurus rumah tangga, tempat tinggal Gampong Blang Me Timu, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, yang telah memberi keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
- bahwa saksi kenal dengan M. Iqbal, karena sepupu saksi;
  - bahwa M. Iqbal adalah anak dari H. Zainal Abidin dan Hj. Suryati;
  - bahwa M. Iqbal sudah meninggal dunia pada bulan November 2019;
  - bahwa saksi tidak mengetahui tentang kredit M. Iqbal di Bank Syari'ah Mandiri Sigli;
  - bahwa saksi mengetahui Hj. Suryati ada mempunyai sepetak tanah di Blang Me Timu, batas-batasnya : Timur dengan tanah Hj. Khamsiah, Barat dulu dengan tanah H. Ramli, Utara dengan jalan Banda Aceh – Medan, Selatan dengan tanah H.M. Nur;
  - bahwa di atas tanah tersebut ada bangunan rumah semi permanen;
  - bahwa setahu saksi, tanah tersebut diperoleh Hj. Suryati dari warisan orang tuanya;
  - bahwa sejak pertengahan tahun 2020 tanah tersebut dikuasai oleh Saifullah (Tergugat III), saksi mengetahuinya karena saksi pernah datang ke rumah yang ada di atas tanah itu bersama orang tua dan sepupu saksi ketika Saifullah membongkar atap rumah tersebut;
  - bahwa saksi tidak mengetahui atas dasar apa Saifullah menguasai tanah dan rumah tersebut;



- bahwa saksi tidak pernah melihat ada pamflet pengumuman apapun di atas tanah tersebut;
  - bahwa setahu saksi harga tanah di desa sekitar lokasi tanah tersebut adalah Rp.1.400.000,- (satu juta empat ratus ribu rupiah) per meter;
  - bahwa saksi mengetahui harga tanah itu karena ada sepupu dan orang tua saksi yang pernah menjual tanah disekitar lokasi tanah tersebut;
  - bahwa saksi tidak memiliki kompetensi atau jabatan dan keahlian khusus dalam menentukan harga tanah, tetapi hanya berdasarkan pengalaman mendengar dari sepupu dan orang tua saksi saja;
3. **Fauzi bin Ahmad**, umur 52 tahun, agama Islam, pendidikan MTsN, pekerjaan Petani, tempat tinggal Gampong Namploh Manyang, Kecamatan Samalanga, Kabupaten Bireuen, yang telah memberi keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
- bahwa saksi kenal dengan M. Iqbal, anak dari H. Zainal Abidin dan Hj. Suryati;
  - bahwa M. Iqbal sudah meninggal dunia pada bulan November 2019;
  - bahwa saksi mengetahui M. Iqbal pernah mengambil kredit di Bank Syari'ah Mandiri Sigli, karena sekitar 4 atau 5 bulan yang lalu saksi pernah menemani Hj. Suryati datang ke Bank Syariah Mandiri Sigli untuk menanyakan sisa kredit M. Iqbal;
  - bahwa waktu itu di BSM Sigli, Hj. Suryati bertemu dengan Bapak Hidayatullah, saksi mendengar kata Pak Hidayatullah, sisa hutang M. Iqbal adalah 1,3 milyar rupiah;
  - bahwa yang menjadi agunan kredit M. Iqbal di BSM Sigli, salah satunya adalah tanah di Gampong Pulo, luasnya sekitar 8.000 meter, diatasnya ada bangunan bekas kilang padi yang beroperasi sejak tahun 1980;
  - bahwa tanah itu milik bersama M. Iqbal, ibunya dan kakaknya yang berasal dari warisan ayahnya;
  - bahwa sekarang tanah dan bangunan tersebut tidak ada yang menguasainya;

- bahwa tanah itu sudah pernah mau dijual oleh Hj. Suryati untuk menutup hutang M. Iqbal di Bank, tetapi sampai sekarang belum ada pembelinya;
  - bahwa harga tanah disitu sekitar Rp.700.000,- per meter;
  - bahwa menurut informasi dari Hj. Suryati, ada lagi satu petak tanah miliknya yang terletak di Blang Me Timu yang sudah dilelang oleh pihak BSM, tetapi saksi tidak mengetahui letak tanah itu dan tidak mengetahui tentang proses pelelangan tanah tersebut;
4. **Agussalim bin Muhammad**, umur 42 tahun, agama Islam, pendidikan SMP, pekerjaan Petani, tempat tinggal Gampong Alue Sane, Kecamatan Bandar Dua, Kabupaten Pidie, yang telah memberi keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
- bahwa saksi kenal dengan M. Iqbal, anak dari H. Zainal Abidin dan Hj. Suryati;
  - bahwa M. Iqbal sudah meninggal dunia pada bulan November 2019;
  - bahwa saksi mengetahui M. Iqbal pernah mengambil kredit di Bank Syari'ah Mandiri Sigli, yang menjadi agunannya adalah tanah di Gampong Pulo, di atasnya ada bangunan bekas kilang padi;
  - bahwa saksi mengetahuinya karena diceritakan oleh M. Iqbal sekitar 3 tahun yang lalu;
  - bahwa dulu nama usaha kilang padi itu adalah UD. ZA. Utama;
  - bahwa kilang padi itu sudah tidak beroperasi lagi sejak sekitar 6 atau 7 tahun yang lalu, saksi tidak mengetahui sebabnya;
  - bahwa sekarang tanah itu tidak ada yang menguasainya, setahu saksi masih menjadi agunan kredit Bank;

Bahwa Kuasa Penggugat meminta kesempatan untuk menghadirkan saksi ahli, tetapi setelah dua kali persidangan diberi kesempatan untuk itu yaitu pada tanggal 1 Desember 2020 dan tanggal 15 Desember 2020, ternyata Kuasa Penggugat tidak menghadirkannya;

Bahwa, terhadap bukti Penggugat tersebut, Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan akhir;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi surat UD. ZA Utama yang diwakili oleh Muhammad Iqbal tanggal 25 April 2010 perihal permohonan pembiayaan kepada Bank Syariah Mandiri Sigli, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.1);
2. Fotokopi surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3) dari Bank Syariah Mandiri Sigli kepada UD. ZA Utama yang diwakili oleh Muhammad Iqbal No. 12/024-3/SP3 tanggal 26 Agustus 2010 Perihal Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3), bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.2);
3. Fotokopi Akad Pembiayaan Musyarakah No. 33 yang dibuat dihadapan Cut Maisura, SH, Notaris di Kabupaten Sigli, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.3);
4. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah No. 34 yang dibuat dihadapan Cut Maisura, SH, Notaris di Kabupaten Sigli, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.4);
5. Fotokopi Akad pembiayaan Murabahah No. 35 yang dibuat dihadapan Cut Maisura, SH, Notaris di Kabupaten Sigli, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.5);
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2 atas nama Hajjah Suryati, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.6);
7. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan SHT Nomor 789 tanggal 29 Desember 2010, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.7);
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 73 atas nama Hajjah Suryati, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.8);
9. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan SHT No. 791 tanggal 29 Desember 2010, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.9);

10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 47 atas nama Hajjah Suryati, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.10);
11. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan SHT No. 675 tanggal 27 September 2012, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.11);
12. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 419 atas nama Hajjah Suryati, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.12);
13. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan SHT No. 6387 tanggal 08 November 2010, bermeterai cukup, telah dinazegelen, tetapi Tergugat I tidak dapat menunjukkan aslinya di persidangan (bukti T.I.13);
14. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 413 atas nama Hajjah Suryati, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.14);
15. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan SHT No. 6386 tanggal 08 November 2010, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.15);
16. Fotokopi Sertifikat Peserta Asuransi Takaful Keluarga atas nama Muhammad Iqbal, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.16);
17. Fotokopi surat UD. ZA Utama yang diwakili oleh Muhammad Iqbal tanggal 31 Maret 2011 perihal permohonan restrukturisasi pembiayaan kepada Bank Syariah Mandiri Sigli, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.17);
18. Fotokopi surat Penegasan Persetujuan Resturkturisasi Pembiayaan (SP3) dari Bank Syariah Mandiri Sigli kepada UD. ZA Utama yang diwakili oleh Muhammad Iqbal nomor 13/074-3/SP3 tanggal 13 Juni 2011, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.18);

19. Fotokopi Akad No. 13/074/360/ADDENDUM. Resktukturisasi tanggal 14 Juni 2011, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.19);
20. Fotokopi Akad No. 13/150/360/ADDENDUM tanggal 02 November 2011, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.20);
21. Fotokopi Surat Peringatan I (pertama) dengan Nomor 16/061-3/360 tanggal 03 Maret 2014, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.21);
22. Fotokopi Surat Peringatan II (kedua) Nomor 16/097-3/360 tanggal 22 Mei 2014, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.22);
23. Fotokopi Peringatan III (ketiga) Nomor 16/113-3/360 tanggal 16 Juni 2014, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.23);
24. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 176/02/2020 tanggal 15 Juni 2020, bermeterai cukup, telah dinazegelen, tetapi Tergugat I tidak dapat menunjukkan aslinya di persidangan (bukti T.I.24);
25. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelelangan Jaminan Saudara kepada UD. ZA Utama No. 17/012-3/FRD1-3R1 tanggal 22 Januari 2015, bermeterai cukup, telah dinazegelen, tetapi Tergugat I tidak dapat menunjukkan aslinya di persidangan (bukti T.I.25);
26. Fotokopi Surat dari KPKNL Lhokseumawe (Tergugat II) No. S-354/WKN.01/KNL.02/2020 tanggal 4 Mei 2020 perihal Penetapan Jadwal Lelang, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.26);
27. Fotokopi Surat dari BSM Cabang Sigli (Tergugat I) kepada UD. ZA Utama/Muhammad Iqbal No. 22/488-3/RFRR RO 1-ACR ACEH tanggal 08 Mei 2020 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Dan Pengosongan Objek Jaminan, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.27);

28. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 5 Mei 2020, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.28);
29. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua melalui Harian Waspada tanggal 20 Mei 2020 halaman A7, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.29);
30. Fotokopi Surat dari BSM Cabang Sigli (Tergugat I) kepada UD. ZA Utama/Muhammad Iqbal No. 22/651-3/RFRR-ROI ACR ACEH tanggal 22 Juni 2020 perihal Pemberitahuan Laku Lelang Agunan Eksekusi Hak Tanggungan SHM No. 419 an. Hajjah Suryati H. A. Bakar, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.30);
31. Fotokopi Surat dari KPKNL Lhokseumawe (Tergugat II) No. S-471/WKN.01/KNL.01/2020 tanggal 12 Juni 2020 kepada Tergugat I perihal Penetapan Jadwal Lelang, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.31);
32. Fotokopi Surat BSM Cabang Sigli (Tergugat I) Kepada UD. ZA Utama/Muhammad Iqbal No. 22/619-3/RFRR RO 1-ACR ACEH tanggal 17 Juni 2020 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Dan Pengosongan Objek Jaminan, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.32);
33. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 16 Juni 2020, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.33);
34. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua melalui Harian Waspada tanggal 1 Juli 2020 halaman A7, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.I.34);

Bahwa Tergugat II juga mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat dari Bank Syariah Mandiri No.22/443-3/SP/RFRR RO1-ACR ACEH tanggal 22 April 2020 hal Permohonan lelang Hak Tanggungan Secara E-Auction dan Penerbitan Pengantar SKPT/SKT, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.II.1);

2. Fotokopi Surat dari Bank Syariah Mandiri No.22/443A-3/SP/RFRR RO1-ACR ACEH tanggal 22 April 2020 hal Surat Penunjukan Penjual, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.II.2);
3. Fotokopi Surat dari Bank Syariah Mandiri No.22/447C-3/RFRR ROI-ACR ACEH tanggal 22 April 2020 kepada KPKNL Lhokseumawe (Tergugat II) hal Daftar Tagihan Debitur An. ZA Utama (Muhammad Iqbal), bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.II.3);
4. Fotokopi Surat dari Bank Syariah Mandiri No.22/488-3/RFRR RO1-ACR ACEH tanggal 8 Mei 2020 kepada ZA Utama/Muhammad Iqbal hal Pemberitahuan Lelang Eksekusi dan Pengosongan Obyek Jaminan, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.II.4);
5. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 30/300.7.11.11/V/2020 tanggal 28 Mei 2020, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.II.5);
6. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 31/300.7.11.11/V/2020 tanggal 28 Mei 2020, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.II.6);
7. Fotokopi Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 5 Mei 2020, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.II.7);
8. Fotokopi Pengumuman II (Kedua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 20 Mei 2020 di Surat Kabar Waspada, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.II.8);
9. Fotokopi Surat dari Bank Syariah Mandiri No.22/447A-3/RFRR ROI-ACR ACEH tanggal 22 April 2020 kepada Tergugat II hal Limit harga lelang jaminan Debitur An. ZA Utama (Muhammad Iqbal), bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.II.9);
10. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 176/02/2020 tanggal 3 Juni 2020, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.II.10);

Bahwa Tergugat III juga mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Brosur Pengumuman Lelang yang disebarakan oleh PT. Bank Syariah Mandiri, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.III.1);
2. Fotokopi Slip Setoran Uang Jaminan Lelang, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.III.2);
3. Fotokopi Kwitansi pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan bea lelang No. KW-123/WKN.01/KNL.02/2020 tanggal 12 Juni 2020, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.III.3);
4. Fotokopi bukti pelunasan PPH Final RL 176/02/2020 BSM Aceh sesuai kode billing No. 024133914781108, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.III.4);
5. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang No. 176/02/2020 tanggal 03 Juni 2020, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.III.5);
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 419 yang telah dibalik nama menjadi atas nama Saifullah, bermeterai cukup, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya (bukti T.III.6);

Bahwa selanjutnya para Tergugat menyatakan telah mencukupkan terhadap bukti-bukti yang telah diajukan tersebut dan tidak akan mengajukan bukti saksi atau alat-alat bukti lainnya lagi;

Bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis dengan suratnya tanggal 28 Desember 2020 yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat telah terbukti sehingga patut untuk dikabulkan;

Bahwa Tergugat I telah mengajukan kesimpulan akhirnya secara tertulis dengan suratnya tanggal 29 Desember 2020 yang pada pokoknya menolak seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Bahwa Tergugat II telah mengajukan kesimpulan akhirnya secara tertulis dengan suratnya bertanggal 23 Desember 2020 yang pada pokoknya menolak seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat;



Bahwa Tergugat III telah mengajukan kesimpulan akhirnya secara tertulis dengan suratnya bertanggal 28 Desember 2020 yang pada pokoknya menolak seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Bahwa seluruh proses pemeriksaan perkara ini telah dicatat dalam Berita Acara Sidang dan untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Sidang tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

### **I. Dalam Eksepsi.**

#### **A. Eksepsi Tergugat I.**

Menimbang, bahwa Tergugat bersamaan dengan jawaban tertulisnya telah mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat prematur dan gugatan obscur libel/kabur/tidak jelas. Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi *a quo* telah menyangkut pokok perkara, sehingga akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara, oleh karenanya maka eksepsi tersebut patut dinyatakan ditolak;

#### **B. Eksepsi Penggugat.**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya secara tertulis telah mengajukan eksepsi bahwa Kuasa Hukum Tergugat - I berstatus sebagai Karyawan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) pada Kantor Bank Syariah Mandiri Banda Aceh dan pada Kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli yaitu Hidayatullah Damanik, Rory Octorangga, Safrijal dan Heri Maulan. Menurut Penggugat, pembuatan Surat Kuasa itu secara hukum tidak berhak dan tidak sah mewakili atasannya atau lembaganya di Pengadilan untuk beracara dalam suatu perkara. Oleh karena itu secara yuridis tidak mempunyai kapasitas legal standing untuk mengajukan eksepsi dan jawaban dalam perkara perdata ini. Dengan demikian eksepsi dan jawaban yang telah dibuat, ditandatangani dan diajukan itu secara yuridis adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum apapun, tidak mengikat dan sejak semula dianggap tidak pernah ada serta semua prosessuil beracara lanjutan – seterusnya juga dianggap tidak sah dan tidak berlaku.

Menimbang, bahwa dipersidangan para kuasa hukum Tergugat I, telah mengajukan Surat Kuasa Khusus Nomor 22/089-KUA/RO I tanggal 22 Juli 2020 dan Surat Kuasa Istimewa Nomor 22/091-KUA/RO I tanggal 22 Juli 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Syariah Sigli tanggal 28 Juli 2020. Selain itu Kuasa Tergugat I juga mengajukan Surat Tugas Nomor 22/090-3/RO I tanggal 22 Juli 2020;

Menimbang, bahwa Pasal 98 Ayat (1) Undang – Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyebutkan bahwa Direksi mewakili perseroan baik didalam maupun diluar pengadilan. Kemudian di dalam Pasal 103 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 disebutkan bahwa Direksi dapat memberi Kuasa tertulis kepada 1 (satu) orang karyawan perseroan atau lebih atau kepada orang lain untuk dan atas nama perseroan melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana yang diuraikan dalam surat kuasa.

Menimbang, bahwa di dalam Surat Kuasa Khusus Nomor 22/089-KUA/RO I tanggal 22 Juli 2020 dan Surat Kuasa Istimewa Nomor 22/091-KUA/RO I tanggal 22 Juli 2020 disebutkan bahwa Wisnu Sunandar, Jabatan Regional CEO PT. Bank Syariah Mandiri Regional I / Medan memberi kuasa kepada :

1. **Himpun Yunus Pulungan**, selaku *Legal Officer* pada PT. Bank Syariah Mandiri Region I/Medan;
2. **Oskar Hutagalung**, selaku *Legal Officer* pada PT. Bank Syariah Mandiri Region I/Medan;
3. **Hidayatullah Damanik**, selaku *Area Collection & Recovery Manager* pada PT. Bank Syariah Mandiri Area Aceh;
4. **Rory Octorangga**, selaku *Retail Collection & Recovery Officer* pada PT. Bank Syariah Mandiri Aceh;
5. **Safrizal**, selaku *Account Maintenance Staff* pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Sigli;
6. **Hery Maulana**,selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Mandiri;

untuk bertindak mewakili PT. Bank Syariah Mandiri (Tergugat I) dalam perkara ini berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT. Bank Syariah Mandiri Nomor 22/118-KUA/DR tanggal 19 Maret 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa kehadiran kuasa hukum Tergugat I di persidangan dan segala tindakan hukum yang dilakukan oleh kuasa hukum Tergugat I dalam perkara ini adalah sah secara hukum, karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1795 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 98 Ayat (1) jo. Pasal 103 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, jo. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2539 K/Pdt/1985 tanggal 30 Juli 1987;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi Penggugat patut dinyatakan ditolak;

## **II. Dalam Pokok Perkara.**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok masalah dalam perkara ini adalah Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena tindakan Tergugat I (PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli ) yang telah melakukan Pelelangan dan Penjualan terhadap tanah-tanah yang dijadikan Hak Tanggungan kepada Tergugat III serta salah satu objek Hak Tanggungan sudah dilakukan pelelangan dan dijual, dengan surat gugatannya yang telah terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Syar'iyah Sigli Nomor 280/Pdt.G/2020/MS.Sgi tanggal 10 Juli 2020;

Menimbang, bahwa Penggugat telah melengkapi syarat-syarat yang diperlukan untuk mengajukan perkara pada Mahkamah Syar'iyah Sigli sesuai dengan cara-cara yang telah ditentukan, maka formalnya gugatan penggugat dapat diterima untuk diperiksa dan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat didampingi Kuasa hukumnya datang menghadap di persidangan, Tergugat I dan Tergugat II dihadiri Kuasa hukumnya masing-masing dan Tergugat III datang menghadap sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa pemberian kuasa kepada Advokat oleh Penggugat dalam perkara aquo dinilai telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (vide Pasal 147 RBg. jo Pasal 1 Undang-undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat), sedangkan pemberian kuasa kepada Karyawan oleh Tergugat I dan Tergugat II dinilai telah sesuai dengan Pasal 1 angka 5 dan Pasal 98 Ayat (1) jo. Pasal 103 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas Jo. Surat Edaran TUADA ULDILTUN MARI No. MA/KUMDIL/8810/1987 dan Majelis Hakim telah memeriksa identitas Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II serta seluruh dokumen yang terkait dengan surat kuasa tersebut, ternyata Kuasa Hukum Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat formal sebagai Kuasa, sehingga dapat diterima sebagai Kuasa para pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Direksi PT. Bank Syariah Mandiri sebagai Legal Mandatory/Legal Representative tidak dapat hadir di persidangan, maka untuk mewakili Tergugat I dalam proses perdamaian dan mediasi, Tergugat I telah memberikan kuasa kepada **Himpun Yunus Pulungan, dkk.**, yang kesemuanya sebagai Karyawan pada PT. Bank Syariah Mandiri, berdasarkan surat kuasa istimewa Nomor 22/091-KUA/RO I tanggal 22 Juli 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Syar'iyah Sigli tanggal 28 Juli 2020. Selain itu Kuasa Tergugat I juga mengajukan Surat Tugas Nomor 22/090-3/RO I tanggal 22 Juli 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa seluruh dokumen yang terkait dengan surat kuasa khusus untuk proses perdamaian dan atau mediasi tersebut, ternyata Kuasa Tergugat I telah memenuhi syarat formal sebagai Kuasa Tergugat I untuk Usaha damai dan Mediasi, sehingga dapat diterima, hal ini sesuai dengan maksud Pasal 6 dan pasal 18 (3) dan (4) Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha semaksimal mungkin untuk mendamaikan Penggugat dengan Tergugat agar dapat menyelesaikan masalah tersebut dengan musyawarah dan mufakat, namun usaha tersebut tidak berhasil karena masing-masing pihak menyatakan tetap

pada prinsipnya, dengan demikian maksud Pasal 154 (1) RBg., telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa untuk memaksimalkan usaha perdamaian tersebut sesuai dengan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka Majelis Hakim telah memerintahkan kepada Penggugat dan Tergugat untuk menempuh proses Mediasi;

Menimbang, bahwa Mediasi tersebut telah dilaksanakan secara sungguh-sungguh serta telah dilaporkan secara tertulis kepada Majelis Hakim pada 23 Januari 2019 yang dipimpin oleh Mediator **Drs. Ahmad Yani**, Hakim pada Mahkamah Syar'iyah Sigli dan berdasarkan laporan hasil mediasi tertanggal 25 Agustus 2020 mediasi dinyatakan tidak berhasil mencapai kesepakatan damai, karena masing-masing pihak tetap bersikeras pada pendiriannya masing-masing, oleh karena itu perintah Pasal 4 PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tersebut dipandang telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkara, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan apakah Penggugat dan Tergugat memiliki hubungan hukum dan kedudukan hukum atau *Legal Standing* dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (2) PERMA Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, yang dimaksud dengan "Subyek hukum adalah orang perseorangan, persekutuan, atau badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum yang memiliki kecakapan hukum untuk mendukung hak dan kewajiban";

Menimbang, bahwa pada halaman 7 posita gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah Ibu Kandung dan Ahli Waris dari Debitur yang bernama Muhammad Iqbal yang menerima fasilitas pembiayaan dari Tergugat I (BSM Sigli). Muhammad Iqbal telah meninggal dunia pada hari Sabtu tanggal 16 November 2019 karena sakit berdasarkan Surat Keterangan Meninggal Nomor: 470/028/1002/2020 tanggal 10 Februari 2020 (P.1) dan yang dijadikan objek jaminan dalam fasilitas pembiayaan oleh Muhammad Iqbal adalah tanah dan bangunan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak membantah dalil posita Penggugat tersebut dan berdasarkan bukti P.1 telah terbukti bahwa benar Muhammad Iqbal telah meninggal dunia pada hari Sabtu Tanggal 16 November 2019 karena sakit;

Menimbang, bahwa Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat P.3 berupa fotokopi Akta Pembiayaan Dana Berputar dengan Akad Al Musyarakah No. 33 tanggal 31 Agustus 2010 dan P.4 berupa fotokopi Akta Pembiayaan Al-Murabahah Nomor 34 tanggal 31 Agustus 2010, dimana Majelis Hakim menilai bahwa bukti surat tersebut telah memenuhi syarat formil dan materil sebagai Akta Otentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 285 RBg., sehingga bukti surat tersebut mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Oleh karena itu bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Penggugat dan jawaban Tergugat I, yang diperkuat dengan bukti surat P.3 dan P.4 maka harus dinyatakan terbukti bahwa antara Muhammad Iqbal dengan Tergugat I telah terikat dalam satu akad perjanjian Musyarakah dan Murabahah, maka kedua pihak memiliki hubungan hukum, dimana Muhammad Iqbal sebagai *Mudharib* (debitur) dan Tergugat I sebagai *Shahibul Mal* (kreditur). Sedangkan Penggugat adalah ibu kandung dari Muhammad Iqbal dan mempunyai kepentingan hukum untuk mempertahankan haknya terhadap objek yang dijadikan sebagai jaminan hutang oleh Muhammad Iqbal;

Menimbang, bahwa para Tergugat tidak membantah dalil posita Penggugat yang menyatakan Penggugat sebagai ibu kandung dari Muhammad Iqbal dan para saksi yang dihadirkan oleh Penggugat juga mendukung dalil posita gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III adalah pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi peralihan objek hak tanggungan dalam perjanjian kerjasama pemberian fasilitas pembiayaan antara Muhammad Iqbal dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dan para Tergugat dipandang sebagai

pihak yang memiliki kapasitas sebagai *persona standi in judicio* atau memiliki *Legal Standing* dalam perkara ini, yaitu Penggugat sebagai ibu kandung/ahli waris dari Muhammad Iqbal yang merupakan *Mudharib* (debitur) dan Tergugat I sebagai *Shahibul Mal* (kreditur);

Menimbang, bahwa dalam gugatannya pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai berikut :

- bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan pelelangan terhadap objek yang dijadikan sebagai hak tanggungan dalam akad pembiayaan qardh wal murabahah notariil nomor 33 tahun 2010 tanggal 31 Agustus 2010, nomor 34 tahun 2010 tanggal 31 Agustus 2010 dan akad pembiayaan qardh wal murabahah notariil nomor 35 tahun 2010 tanggal 31 Agustus 2010 oleh Tergugat I (Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli) kepada Muhammad Iqbal (anak kandung Penggugat) yang berjumlah seluruhnya sebesar Rp.1.700.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus juta rupiah);
- bahwa objek hak tanggungan yang dilelang oleh Tergugat I adalah sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal dengan luas 564 M2, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 419 atas nama Hajjah Suryati Haji Abu Bakar terletak di Desa Blang Mee Timu, Kecamatan Jeunib, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh dengan nilai jual sebesar Rp.235.150.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah);
- bahwa lelang tersebut tidak sesuai menurut hukum dan sangat merugikan Penggugat karena hanya laku terjual sebesar Rp. 235.150.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah), padahal harga tanah ditempat itu sesuai dengan harga pasar sekarang satu meter persegi sekitar sebesar Rp.1.000.000,- maka 564 M2 x Rp.1.000.000,- maka sebenarnya total harganya sebesar Rp.564.000.000,- (lima ratus enam puluh empat juta rupiah), karena tanah tersebut letaknya sangat strategis dipinggir Jalan Raya Banda Aceh Medan, Kota Keude Jeunieb, didepan Galon Minyak SPBU Jeunieb dan disampingnya telah dibangun pertokoan maka diatas tanah itu dapat dibangun enam unit toko sehingga harganya mahal dan terus meningkat. Oleh karena itu secara yuridis penjualan,

pelelangan dan pembelian tanah tersebut tidak sah, cacat hukum dan wajib dibatalkan.

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I menyatakan pada pokoknya membantah dalil gugatan Penggugat dan mendallilkan sebagai berikut:

- bahwa berdasarkan akad pembiayaan Musyarakah No. 33, akad pembiayaan Murabahah No. 34 dan akad pembiayaan Murabahah No. 35, maka fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Muhammad Iqbal (anak kandung Penggugat) bukan sebesar Rp.1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah), tetapi sebesar Rp.1.968.196.333,-;
- bahwa atas ketiga fasilitas pembiayaan yang diberikan Tergugat I kepada Muhammad Iqbal telah dua kali dilakukan Restrukturisasi, yaitu pada tanggal 14 Juni 2011 sesuai akad No. 13/074/360/ADDENDUM. dengan menggabungkan dua akad pembiayaan berupa akad pembiayaan Murabahah No. 34 dan akad pembiayaan Murabahah No. 35, dan pada tanggal 02 November 2011 sesuai akad No. 13/150/360/ADDENDUM. namun tidak ada realisasi pembayaran terhadap kesepakatan angsuran yang baru tersebut. Oleh karena tidak ada pembayaran angsuran sesuai kesepakatan restrukturisasi tersebut, maka Tergugat I memberikan berturut-turut Surat Peringatan I (pertama) dengan No. 16/001-3/360, Surat Peringatan II (kedua) No. 16/097-3/360 tanggal 22 Mei 2014 dan Surat Peringatan Terakhir (III) No. 16/116-3/360;
- bahwa Tergugat I membantah penilaian yang dilakukan oleh Penggugat terhadap objek agunan berupa SHM No. 2, SHM No. 73, SHM No. 47, SHM No. 419, SHM No. 413, karena Penggugat tidak memiliki metode pengukuran atau penilaian yang standar untuk menilai suatu asset sehingga penilaiannya hasil sangat subjektif dan tidak bisa menjadi ukuran atau patokan yang standar;
- bahwa berdasarkan Laporan Hasil Penilaian Agunan Nomor 023/TK/2020/02-AFO Aceh tanggal 26 Februari 2020 bahwa tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 419 bahwa nilai pasarnya adalah sebesar



Rp. 270.720.000,- sedangkan nilai likuidasinya adalah sebesar Rp. 189.500.000,-. bukan sebesar Rp. 564.000.000,- sebagaimana dalil gugatan Penggugat;

- bahwa tidak benar Penggugat (Muhammad Iqbal) telah mengembalikan secara bertahap senilai Rp. 560.000.000,- sehingga sisa kewajiban pembiayaannya kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 1.140.000,-, karena faktanya yang benar bahwa sisa kewajiban pembiayaan yang belum dibayarkan oleh Muhammad Iqbal ataupun ahli warisnya yaitu Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar **Rp. 2,538,594,209.28** dengan perincian sebagai berikut :
  - Kewajiban pokok sebesar Rp. 1.079.932.090,19;
  - Kewajiban margin / bagi hasil sebesar Rp. 392.170.792,45;
  - Denda sebesar Rp. 1.066.491.326.64;
- bahwa sebelum Tergugat I melakukan pelelangan terhadap tanah dan bangunan SHM Nomor 419, Tergugat I telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menjual sendiri agunan berupa kilang padi UD ZA Utama dan Penggugat berjanji untuk mencari calon pembelinya, tetapi kesempatan tersebut tidak dapat dimanfaatkan oleh Penggugat dan hanya berjanji saja tanpa pernah ada realisasinya. Oleh karena itu Tergugat I dengan bantuan Tergugat II melakukan pelelangan terhadap agunan berupa SHM Nomor 419 dengan limit lelang sebesar Rp. 270.720.000.

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat III menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa Tergugat III mengikuti lelang Agunan PT. Bank Syariah Mandiri tanpa paksaan dari pihak manapun;
- bahwa Sertifikat Hak Milik No. 419 tersebut saat ini telah dibaliknamakan atas nama Tergugat III (Saifullah) sesuai dengan risalah lelang No.176/02/2020 tanggal 15 Juni 2020 melalui BPN Bireun;
- bahwa tanah beserta bangunan yang ada di atas tanah SHM No. 419 adalah sah milik Tergugat III dan Tergugat III tidak bersedia dan tidak ingin untuk menjual kembali (*sale back*) asset yang telah saya miliki tersebut kepada pihak Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis yang pada pokoknya tetap pada gugatannya, demikian halnya duplik para Tergugat yang juga tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil-dalil yang dibantah oleh Tergugat, maka sesuai asas “beban pembuktian berimbang” sebagaimana ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara, Penggugat terlebih dahulu diwajibkan membuktikan dalil-dalil gugatannya tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum termasuk unsur kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat, kemudian kepada Tergugat diwajibkan membuktikan dalil-dalil bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat (P.1 sampai dengan P.5) dan 4 (empat) orang saksi. Terhadap alat-alat bukti tersebut akan dipertimbangkan sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa bukti P.1 berupa fotokopi Surat Keterangan Meninggal atas nama Muhammad Iqbal, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti P.1 patut dinyatakan telah terbukti bahwa Muhammad Iqbal telah meninggal dunia pada tanggal 16 November 2019;

Menimbang, bahwa bukti P.2 merupakan akta otentik dan tidak dibantah oleh para Tergugat, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat, sehingga dapat diterima dan memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Dengan demikian maka berdasarkan bukti P.2 patut dinyatakan telah terbukti bahwa benar Muhammad Iqbal telah mendirikan usaha dagang bernama UD. ZA. UTAMA pada tanggal 29 Juli 2010;

Menimbang, bahwa bukti P.3 merupakan akta otentik dan tidak dibantah oleh para Tergugat, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat, sehingga dapat diterima dan memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Dengan demikian maka berdasarkan bukti P.3 patut dinyatakan telah terbukti bahwa benar antara PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli dengan Muhammad Iqbal terikat perjanjian kerjasama pembiayaan dana berputar

dengan **akad al-Musyarakah** yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 27 Agustus 2010;

Menimbang, bahwa bukti P.4 merupakan akta otentik dan tidak dibantah oleh para Tergugat, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat, sehingga dapat diterima dan memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Dengan demikian maka berdasarkan bukti P.4 patut dinyatakan telah terbukti bahwa benar antara PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli dengan Muhammad Iqbal terikat perjanjian kerjasama pembiayaan dengan **akad pembiayaan Qardh Wal Murabahah** yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 27 Agustus 2010;

Menimbang, bahwa bukti P.5 merupakan akta otentik dan tidak dibantah oleh para Tergugat, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat, sehingga dapat diterima dan memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Dengan demikian maka berdasarkan bukti P.5 patut dinyatakan telah terbukti bahwa benar antara PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli dengan Muhammad Iqbal terikat perjanjian kerjasama pembiayaan **akad pembiayaan al Murabahah** yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 27 Agustus 2010;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah pula menghadirkan 4 (empat) orang saksi yaitu saksi pertama : **Sadri bin M. Yusuf**, saksi kedua : **Safrina binti Usman**, saksi ketiga : **Fauzi bin Ahmad** dan saksi keempat : **Agussalim bin Muhammad**. Para saksi tersebut telah didengarkan keterangannya dibawah sumpah di persidangan. Saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat tersebut adalah orang-orang yang sudah dewasa dan tidak terhalang untuk menjadi saksi dalam perkara ini sebagaimana ketentuan Pasal 172 R.Bg., sehingga kesaksiannya dapat diterima dan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa pada pokoknya para saksi Penggugat menerangkan benar Penggugat adalah ibu kandung dari Muhammad Iqbal, Penggugat memiliki tanah yang terletak di Desa Blang Me Timu, saksi tidak pernah melihat ada pamflet pengumuman apapun di atas tanah tersebut dan setahu saksi harga tanah di desa sekitar lokasi tanah tersebut adalah sekitar satu juta lebih per meter;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat (T.I.1 sampai dengan T.I.34);

Menimbang, bahwa bukti T.I.1 berupa fotokopi surat permohonan pembiayaan Muhammad Iqbal kepada Bank Syariah Mandiri Sigli, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.I.1 patut dinyatakan telah terbukti bahwa Muhammad Iqbal ada mengajukan permohonan pembiayaan kepada Bank Syariah Mandiri Sigli;

Menimbang, bahwa bukti T.I.2 berupa fotokopi surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3) dari Bank Syariah Mandiri Sigli atas permohonan Muhammad Iqbal, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.I.2 patut dinyatakan telah terbukti bahwa Bank Syariah Mandiri Sigli sudah memberi persetujuan pembiayaan yang dimohonkan oleh Muhammad Iqbal sebagaimana tersebut pada bukti T.I.1;

Menimbang, bahwa bukti T.I.3 merupakan akta otentik, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Dengan demikian maka berdasarkan bukti T.I.3 patut dinyatakan telah terbukti bahwa benar antara PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli dengan Muhammad Iqbal terikat perjanjian kerjasama pembiayaan dana berputar dengan akad al-Musyarakah yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 27 Agustus 2010;

Menimbang, bahwa bukti T.I.4 merupakan akta otentik, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Dengan demikian maka berdasarkan bukti T.I.4 patut dinyatakan telah terbukti bahwa benar antara PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli dengan Muhammad Iqbal terikat perjanjian pembiayaan dengan akad pembiayaan Qardh Wal Murabahah yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 27 Agustus 2010;

Menimbang, bahwa bukti T.I.5 merupakan akta otentik, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Dengan demikian maka berdasarkan bukti T.I.5 patut

dinyatakan telah terbukti bahwa benar antara PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli dengan Muhammad Iqbal terikat perjanjian pembiayaan dengan akad pembiayaan al-Murabahah yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 27 Agustus 2010;

Menimbang, bahwa bukti T.I.6 merupakan akta otentik, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Dengan demikian maka berdasarkan bukti T.I.6 patut dinyatakan telah terbukti bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2 atas nama Hajjah Suryati telah dijadikan sebagai agunan dalam pembiayaan yang diberikan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli kepada Muhammad Iqbal;

Menimbang, bahwa bukti T.I.7 merupakan akta otentik, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Dengan demikian maka berdasarkan bukti T.I.7 patut dinyatakan telah terbukti bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 2 atas nama Hajjah Suryati telah didaftarkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie;

Menimbang, bahwa bukti T.I.8 merupakan akta otentik, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Dengan demikian maka berdasarkan bukti T.I.8 patut dinyatakan telah terbukti bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 73 atas nama Hajjah Suryati telah dijadikan sebagai agunan dalam pembiayaan yang diberikan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli kepada Muhammad Iqbal;

Menimbang, bahwa bukti T.I.9 merupakan akta otentik, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Dengan demikian maka berdasarkan bukti T.I.9 patut dinyatakan telah terbukti bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 73 atas nama Hajjah Suryati telah didaftarkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie;

Menimbang, bahwa bukti T.I.10 merupakan akta otentik, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Dengan demikian maka berdasarkan bukti T.I.10 patut

dinyatakan telah terbukti bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 47 atas nama Hajjah Suryati telah dijadikan sebagai agunan dalam pembiayaan yang diberikan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli kepada Muhammad Iqbal;

Menimbang, bahwa bukti T.I.11 merupakan akta otentik, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Dengan demikian maka berdasarkan bukti T.I.11 patut dinyatakan telah terbukti bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 47 atas nama Hajjah Suryati telah didaftarkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie;

Menimbang, bahwa bukti T.I.12 merupakan akta otentik, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Dengan demikian maka berdasarkan bukti T.I.12 patut dinyatakan telah terbukti bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 419 atas nama Hajjah Suryati telah dijadikan sebagai agunan dalam pembiayaan yang diberikan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli kepada Muhammad Iqbal;

Menimbang, bahwa bukti T.I.13 merupakan akta otentik, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Dengan demikian maka berdasarkan bukti T.I.13 patut dinyatakan telah terbukti bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 419 atas nama Hajjah Suryati telah didaftarkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bireuen;

Menimbang, bahwa bukti T.I.14 merupakan akta otentik, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Dengan demikian maka berdasarkan bukti T.I.14 patut dinyatakan telah terbukti bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 413 atas nama Hajjah Suryati telah dijadikan sebagai agunan dalam pembiayaan yang diberikan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli kepada Muhammad Iqbal;

Menimbang, bahwa bukti T.I.15 merupakan akta otentik, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan memiliki nilai pembuktian

yang sempurna. Dengan demikian maka berdasarkan bukti T.I.15 patut dinyatakan telah terbukti bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 413 atas nama Hajjah Suryati telah didaftarkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bireuen;

Menimbang, bahwa bukti T.I.16 berupa fotokopi Sertifikat Peserta Asuransi Takaful Keluarga atas nama Muhammad Iqbal, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat. Dengan demikian maka berdasarkan bukti T.I.16 patut dinyatakan telah terbukti bahwa Muhammad Iqbal terdaftar sebagai peserta PT. Asuransi Jiwa Takaful Keluarga;

Menimbang, bahwa bukti T.I.17 berupa fotokopi surat permohonan restrukturisasi pembiayaan yang diajukan oleh Muhammad Iqbal kepada Bank Syariah Mandiri Sigli, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.I.17 patut dinyatakan telah terbukti bahwa Muhammad Iqbal pernah mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan kepada Bank Syariah Mandiri Sigli;

Menimbang, bahwa bukti T.I.18 berupa fotokopi surat Penegasan Persetujuan Resturkturisasi Pembiayaan (SP3) dari Bank Syariah Mandiri Sigli atas permohonan Muhammad Iqbal, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.I.18 patut dinyatakan telah terbukti bahwa Bank Syariah Mandiri Sigli sudah memberi persetujuan restrukturisasi pembiayaan yang dimohonkan oleh Muhammad Iqbal sebagaimana tersebut pada bukti T.I.17;

Menimbang, bahwa bukti T.I.19 berupa fotokopi Addendum Akad Pembiayaan Murabahah No. 13/074/360/ADDENDUM. Resktukturisasi tanggal 14 Juni 2011 yang dibuat dan ditandatangani oleh PT. Bank Syariah Mandiri dan Muhammad Iqbal, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.I.19 patut dinyatakan telah terbukti bahwa benar pihak Bank Syariah Mandiri telah melakukan restrukturisasi terhadap Akad Pembiayaan Qardh Wal Murabahah Notariil Nomor 34 dan Akad Pembiayaan Murabahah Notariil Nomor 35 tanggal 31 Agustus 2010 atas nama Muhammad Iqbal;

Menimbang, bahwa bukti T.I.20 berupa fotokopi Akad Addendum Pembiayaan Dana Berputar No. 13/150/360/ADDENDUM tanggal 02 November 2011 yang dibuat dan ditandatangani oleh PT. Bank Syariah Mandiri dan Muhammad Iqbal, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.I.20 patut dinyatakan telah terbukti bahwa benar pihak Bank Syariah Mandiri telah melakukan restrukturisasi terhadap Akad Musyarakah Nomor 12/124/360/MSYRKH tanggal 27 Agustus 2010 atas nama Muhammad Iqbal;

Menimbang, bahwa bukti T.I.21, T.I.22 dan T.I.23 berupa fotokopi Surat Peringatan I (pertama), Peringatan II (kedua) dan Peringatan III (ketiga), telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.I.21, T.I.22 dan T.I.23, patut dinyatakan telah terbukti bahwa benar pihak Bank Syariah Mandiri Sigli telah memberikan tiga kali peringatan kepada Muhammad Iqbal untuk membayar kewajibannya pada PT. Bank Syariah Mandiri;

Menimbang, bahwa bukti T.I.24 berupa fotokopi Kutipan Risalah Lelang, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.I.24 patut dinyatakan telah terbukti bahwa telah dilakukan pelelangan terhadap sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 419 atas nama Hajjah Suryati H.A. Bakar yang terletak di Desa Blang Me Timu Kecamatan Jeunieb Kabupaten Bireuen dengan Pembeli Lelang bernama Saifullah, dengan harga 235.150.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.I.25 berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pelelangan Jaminan, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.I.25 patut dinyatakan telah terbukti bahwa PT. Bank Syariah Mandiri Sigli telah memberitahukan kepada Muhammad Iqbal tentang rencana pelelangan objek jaminan hutang;

Menimbang, bahwa bukti T.I.26 berupa fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang dari KPKNL Lhokseumawe, telah memenuhi syarat formil dan



materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.I.26 patut dinyatakan telah terbukti bahwa KPKNL Lhokseumawe telah menetapkan jadwal lelang dan memberitahukannya kepada PT. Bank Syariah Mandiri;

Menimbang, bahwa bukti T.I.27 berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Dan Pengosongan Objek Jaminan, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.I.27 patut dinyatakan telah terbukti bahwa PT. Bank Syariah Mandiri Sigli telah memberitahukan jadwal lelang objek agunan pembiayaan / objek Hak Tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 419 dan sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No. 413 kepada Hj. Suryati selaku ahli waris Muhammad Iqbal;

Menimbang, bahwa bukti T.I.28 dan T.I.29 berupa fotokopi Pengumuman Lelang Pertama (melalui Selebaran) dan Pengumuman Lelang kedua (melalui Harian Waspada), telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.I.28 dan T.I.29, patut dinyatakan telah terbukti bahwa PT. Bank Syariah Mandiri Sigli telah membuat pengumuman jadwal pelelangan objek agunan pembiayaan / objek Hak Tanggungan sesuai SHM No. 419 dan SHM 413 sebanyak dua kali;

Menimbang, bahwa bukti T.I.30 berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Laku Lelang Agunan Eksekusi Hak Tanggungan SHM No. 419, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.I.30 patut dinyatakan telah terbukti bahwa PT. Bank Syariah Mandiri Sigli telah memberitahukan kepada Hj. Suryati selaku ahli waris Muhammad Iqbal tentang telah laku terjual lelang objek agunan pembiayaan berupa tanah dan bangunan sesuai SHM No. 419;

Menimbang, bahwa bukti T.I.31 berupa fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang dari KPKNL Lhokseumawe, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.I.31 patut dinyatakan telah terbukti bahwa KPKNL

Lhokseumawe telah menetapkan jadwal lelang dan memberitahukannya kepada PT. Bank Syariah Mandiri;

Menimbang, bahwa bukti T.I.32 berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Dan Pengosongan Objek Jaminan, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.I.32 patut dinyatakan telah terbukti bahwa PT. Bank Syariah Mandiri Sigli telah memberitahukan jadwal lelang objek agunan pembiayaan / objek Hak Tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan (Gudang) sesuai Sertifikat Hak Milik No. 00002 kepada Hj. Suryati selaku ahli waris Muhammad Iqbal;

Menimbang, bahwa bukti T.I.33 dan T.I.34 berupa fotokopi Pengumuman Lelang Pertama (melalui Selebaran) dan Pengumuman Lelang kedua (melalui Harian Waspada), telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.I.33 dan T.I.34, patut dinyatakan telah terbukti bahwa PT. Bank Syariah Mandiri Sigli telah membuat pengumuman jadwal pelelangan objek agunan pembiayaan / objek Hak Tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan (Gudang) sesuai Sertifikat Hak Milik No. 00002 sebanyak dua kali;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan bukti surat (T.II.1 sampai dengan T.II.10);

Menimbang, bahwa bukti T.II.1 berupa fotokopi Surat dari Bank Syariah Mandiri No.22/443-3/SP/RFRR RO1-ACR ACEH tanggal 22 April 2020 tentang permohonan lelang Hak Tanggungan Secara E-Auction dan Penerbitan Pengantar SKPT/SKT, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.II.1 patut dinyatakan telah terbukti bahwa Bank Syariah Mandiri Sigli telah mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 419 dan Nomor 413 kepada KPKNL Lhokseumawe (Tergugat II);

Menimbang, bahwa bukti T.II.2 berupa fotokopi Surat dari Bank Syariah Mandiri No.22/443A-3/SP/RFRR RO1-ACR ACEH tanggal 22 April 2020 hal Surat Penunjukan Penjual, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti

surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.II.2 patut dinyatakan telah terbukti bahwa Bank Syariah Mandiri telah menunjuk Hidayatullah Damanik sebagai pejabat penjual lelang;

Menimbang, bahwa bukti T.II.3 berupa fotokopi Surat dari Bank Syariah Mandiri No.22/447C-3/RFRR ROI-ACR ACEH tanggal 22 April 2020 kepada KPKNL Lhokseumawe (Tergugat II) tentang Daftar Tagihan Debitur An. ZA Utama (Muhammad Iqbal), telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.II.3 patut dinyatakan telah terbukti bahwa Bank Syariah Mandiri telah menyampaikan daftar tagihan debitur atas nama ZA Utama (Muhammad Iqbal) kepada KPKNL Lhokseumawe, dengan total kewajiban Rp.2.287.768.010,-;

Menimbang, bahwa bukti T.II.4 berupa fotokopi Surat dari Bank Syariah Mandiri No.22/488-3/RFRR RO1-ACR ACEH tanggal 8 Mei 2020 kepada ZA Utama/Muhammad Iqbal tentang Pemberitahuan Lelang Eksekusi dan Pengosongan Obyek Jaminan, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.II.4 patut dinyatakan telah terbukti bahwa Bank Syariah Mandiri Sigli (Tergugat I) telah memberitahukan kepada Muhammad Iqbal tentang akan adanya lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 3 Juni 2020;

Menimbang, bahwa bukti T.II.5 berupa fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 30/300.7.11.11/V/ 2020 tanggal 28 Mei 2020, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.II.5 patut dinyatakan telah terbukti bahwa obyek tanah Sertifikat Hak No.419 seluas 564 m2 telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I No. 6237 tgl. 08-11-2010 senilai Rp169.000.000.-;

Menimbang, bahwa bukti T.II.6 berupa fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 31/300.7.11.11/V /2020 tanggal 28 Mei 2020, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.II.6 patut dinyatakan telah

terbukti bahwa obyek tanah Sertifikat Hak No.413 seluas 3.242 m2 telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I No. 6386 tgl. 08-11-2010 senilai Rp324.000.000.-;

Menimbang, bahwa bukti T.II.7 dan T.II.8 berupa fotokopi Pengumuman I dan Pengumuman II Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.II.7 dan T.II.8 patut dinyatakan telah terbukti bahwa sebelum dilakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan, pihak Bank Syariah Mandiri Sigli telah mengumumkannya kepada masyarakat;

Menimbang, bahwa bukti T.II.9 berupa fotokopi Surat dari Bank Syariah Mandiri No.22/447A-3/RFRR ROI-ACR ACEH tanggal 22 April 2020 kepada Tergugat II tentang Limit harga lelang jaminan Debitur An. ZA Utama (Muhammad Iqbal), telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.II.9 patut dinyatakan telah terbukti bahwa Bank Syariah Mandiri Sigli (Tergugat II) selaku pihak penjual lelang telah menetapkan harga limit terhadap objek hak tanggungan yang akan dilelang;

Menimbang, bahwa bukti T.II.10 berupa fotokopi Risalah Lelang Nomor 176/02/2020 tanggal 3 Juni 2020, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.II.10 patut dinyatakan telah terbukti bahwa pemenang lelang hak tanggungan adalah Saifullah/Tergugat III dengan harga Rp 235.150.000,- yang berarti telah melebihi harga limit yang telah ditentukan oleh penjual (Tergugat II);

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan bukti surat (T.III.1 sampai dengan T.III.6);

Menimbang, bahwa bukti T.III.1 berupa fotokopi Brosur Pengumuman Lelang yang disebar oleh PT. Bank Syariah Mandiri, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.III.1 patut dinyatakan telah terbukti bahwa Bank

Syariah Mandiri Sigli telah menyebarkan brosur tentang lelang agunan kepada masyarakat;

Menimbang, bahwa bukti T.III.2 berupa fotokopi Slip Setoran Uang Jaminan Lelang, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.III.2 patut dinyatakan telah terbukti bahwa Tergugat III (Saifullah) telah menyetor uang jaminan untuk mengikuti lelang hak tanggungan terhadap tanah dan bangunan sesuai sertifikat hak milik nomor 419 sebanyak Rp.46.020.000,- (empat puluh enam juta dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.III.3 berupa fotokopi Kwitansi pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan bea lelang No. KW-123/WKN.01/KNL.02/2020 tanggal 12 Juni 2020, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.III.3 patut dinyatakan telah terbukti bahwa Tergugat III (Saifullah) telah melakukan pelunasan pembayaran kewajiban lelang dan bea lelang terhadap sebidang tanah sesuai sertifikat hak milik nomor 419 atas nama Hj. Suryati H.A.Bakar;

Menimbang, bahwa bukti T.III.4 berupa fotokopi bukti pelunasan PPH Final RL 176/02/2020 BSM Aceh sesuai kode billing No. 024133914781108, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.III.4 patut dinyatakan telah terbukti bahwa Tergugat III telah membayar lunas pajak PPH Final sebagai pemenang lelang;

Menimbang, bahwa bukti T.III.5 berupa fotokopi Kutipan Risalah Lelang No. 176/02/2020 tanggal 03 Juni 2020, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan bukti T.III.5 patut dinyatakan telah terbukti bahwa penjualan lelang terhadap sebidang tanah dan bangunan sesuai sertifikat hak milik nomor 419 telah laku terjual yang dibeli oleh Saifullah (Tergugat III);

Menimbang, bahwa bukti T.III.6 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 419 atas nama Saifullah, telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat dan oleh karenanya maka dapat diterima, sehingga berdasarkan

bukti T.III.6 patut dinyatakan telah terbukti bahwa sertifikat hak milik nomor 419 telah dibalik nama menjadi atas nama Saifullah berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 176/02/2020 tanggal 03 Juni 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Penggugat dan para Tergugat yang bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan Penggugat dan para Tergugat dan keterangan saksi-saksi di persidangan, maka majelis Hakim dapat menemukan fakta konkrit di persidangan, yang dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa Muhammad Iqbal meninggal dunia pada tanggal 16 November 2019;
- Bahwa Penggugat adalah ibu kandung (ahli waris) dari Muhammad Iqbal dan pemilik jaminan dalam pembiayaan yang diberikan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli kepada Muhammad Iqbal;
- Bahwa pada tanggal 31 Agustus 2010, Muhammad Iqbal (anak kandung Penggugat) telah mendapatkan fasilitas Pembiayaan dari Tergugat I (PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli) sebagai berikut:
  1. Berdasarkan Akad Pembiayaan Dana Berputar dengan Akad al-Musyarakah Nomor 33, senilai Rp.**700.000.000,-** (tujuh ratus juta rupiah);
  2. Berdasarkan Akad Pembiayaan al-Murabahah Nomor 34, senilai Rp.**678.696.333,-** (enam ratus tujuh puluh delapan juta enam ratus sembilan puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah);
  3. Berdasarkan Akad Pembiayaan al-Murabahah Nomor 35, senilai Rp.589.500.000,- (lima ratus delapan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa berdasarkan ketiga jenis akad pembiayaan tersebut maka total pokok pembiayaan yang diberikan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Sigli kepada Muhammad Iqbal senilai Rp. **1.968.196.333,-** (satu milyar sembilan ratus enam puluh delapan juta seratus sembilan puluh enam ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah);
- Bahwa yang dijadikan jaminan atas ketiga fasilitas pembiayaan tersebut adalah :

1. Tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 2 atas nama Hajjah Suryati dan telah diikat dengan Hak Tanggungan sebesar Rp.1.100.000.000,-;
  2. Tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 73 atas nama Hajjah Suryati dan telah diikat dengan Hak Tanggungan sebesar Rp.556.000.000,-;
  3. Tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 47 atas nama Hajjah Suryati dan telah diikat dengan Hak Tanggungan sebesar Rp.158.000.000,-;
  4. Tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 419 atas nama Hajjah Suryati dan telah diikat dengan Hak Tanggungan sebesar Rp.169.000.000,-;
  5. Tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 413 atas nama Hajjah Suryati dan telah diikat dengan Hak Tanggungan sebesar Rp.324.000.000,-;
- Bahwa terhadap pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Muhammad Iqbal tersebut, telah dua kali dilakukan restrukturisasi yaitu pada tanggal 14 Juni 2011 dan pada tanggal 2 November 2011;
  - Bahwa setelah dua kali dilakukan restrukturisasi terhadap pembiayaan tersebut, Muhammad Iqbal atau ahli warisnya juga tidak membayar kewajibannya;
  - Bahwa Tergugat I telah memberikan 3 (tiga) kali surat teguran kepada Muhammad Iqbal supaya membayar kewajibannya tersebut;
  - Bahwa oleh karena pembiayaan Muhammad Iqbal telah jatuh tempo pada tanggal 30 Agustus 2013, Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan pelelangan jaminan kepada Muhammad Iqbal dengan suratnya tanggal 22 Januari 2015;
  - Bahwa sebelum lelang dilakukan, Tergugat I telah memberikan surat pemberitahuan lelang eksekusi kepada Muhammad Iqbal / ahli warisnya dengan suratnya tanggal 8 Mei 2020;
  - bahwa sebelum dilakukan pelelangan, Tergugat I telah melakukan dua kali pengumuman lelang, baik melalui selebaran maupun melalui Surat Kabar Harian Waspada;
  - Bahwa terhadap jaminan hutang berupa tanah dan bangunan sesuai dengan SHM Nomor 419 atas nama Hajjah Suryati yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6387 tanggal 8 November 2010, telah dilelang oleh Tergugat I atas

- bantuan Tergugat II (KPKNL Lhokseumawe) dan lelang tersebut dimenangkan (dibeli) oleh Tergugat III (Saifullah) dengan harga Rp. 235.150.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa setelah pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 419, Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan laku lelang kepada Muhammad Iqbal/ahli warisnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil posita gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dengan bantuan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak sesuai menurut hukum dan sangat merugikan Penggugat yaitu melelang objek hak tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai sertifikat hak milik nomor 419 yang dibeli (dimenangkan) oleh Tergugat III dengan harga Rp.235.150.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta seratus lima puluh ribu rupiah), karena harga tanah ditempat itu sesuai dengan harga pasar sekarang satu meter persegi sekitar sebesar Rp.1.000.000,- maka 564 M2 x Rp.1.000.000,- maka sebenarnya total harganya sebesar Rp.564.000.000,- (Lima ratus enam puluh empat juta rupiah), karena tanah tersebut letaknya sangat strategis dipinggir Jalan Raya Banda Aceh Medan, Kota Keude Jeunieb, didepan Galon Minyak SPBU Jeunieb dan disampingnya telah dibangun pertokoan maka diatas tanah itu dapat dibangun enam unit toko sehingga harganya mahal dan terus meningkat. Oleh karena itu secara yuridis penjualan, pelelangan dan pembelian tanah tersebut tidak sah, cacat hukum dan wajib dibatalkan;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I menyatakan bahwa tidak benar penilaian yang dilakukan oleh Penggugat terhadap agunan UD ZA Utama berupa : SHM No. 2, SHM No. 73, SHM No. 47, SHM No. 419, SHM No. 413, karena Penggugat tidak memiliki metode pengukuran atau penilaian yang standar untuk menilai suatu asset sehingga penilaiannya hasil sangat subjektif dan tidak bisa menjadi ukuran atau patokan yang standar. Menurut



Tergugat I, berdasarkan Laporan Hasil Penilaian Agunan Nomor 023/TK/2020/02-AFO Aceh tanggal 26 Februari 2020 bahwa tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 419 bahwa nilai pasarnya adalah sebesar Rp. 270.720.000,- sedangkan nilai likuidasinya adalah sebesar Rp. 189.500.000,- Dengan demikian tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa nilai tanah dan bangunan SHM Nomor 419 adalah sebesar Rp. 564.000.000,-;

Menimbang, bahwa untuk menyimpulkan suatu perbuatan (berbuat atau tidak berbuat) dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Tort atau Onrechmatige Daad*), maka terlebih dahulu harus memahami ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Ada dua kriteria Perbuatan Melawan Hukum, yaitu Subyektif dan Obyektif. Kriteria Subyektif adalah perbuatan melawan hukum harus berdasar kepada pelanggaran terhadap Undang-Undang atau kepada perikatan, karena perikatan menjadi Undang-Undang bagi yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara), sedangkan kriteria Obyektif ialah adanya hak-hak seseorang yang dilindungi oleh Undang-Undang namun telah dilanggar oleh pihak lainnya;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPerdara secara tegas menyebutkan “Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut”;

Menimbang, bahwa dengan berdasar kepada Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, maka untuk menentukan orang atau badan hukum melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah terpenuhi salah satu atau seluruh unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan melawan hukum

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum. Perbuatan yang melawan hukum yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak Subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang. Dengan perkataan lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan undang-undang;

2. Adanya unsur kesalahan;

Harus ada kesalahan, baik yang dapat diukur secara objektif (pelaku adalah orang yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum) maupun subjektif (pelaku dapat mengetahui akibat-akibat dari perbuatannya);

3. Adanya kerugian;

Harus ada kerugian yang ditimbulkan, baik dalam bentuk kerugian Materil maupun Imateril;

4. Adanya hubungan sebab dan akibat;

Maksudnya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi pertama dan saksi kedua yang mengetahui letak tanah dan bangunan sebagaimana tertera dalam SHM Nomor 419 dan menurut saksi, harga tanah disekitar itu adalah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) permeter, karena setahu saksi ada orang yang menjual tanahnya disekitar lokasi itu dengan harga seperti itu;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Penggugat tersebut tidak dapat dijadikan sebagai standar harga jual tanah disekitar itu karena para saksi sendiri mengakui tidak memiliki kompetensi apapun dalam menentukan harga tanah, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 43 dan 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berkompeten menentukan nilai limit terhadap objek lelang adalah penjual berdasarkan hasil penilaian tim penilai, yaitu pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;

Menimbang, bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, mulai dari Pasal 11 sampai dengan Pasal 85, mengatur tentang tata cara penyelenggaraan lelang sebagai berikut:

- Adanya permohonan lelang dari Penjual;
- Tempat pelaksanaan lelang dalam wilayah KPKNL tempat barang berada;
- Penetapan waktu pelaksanaan lelang oleh KPKNL;
- Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);
- Jaminan penawaran lelang ;

- Penetapan nilai limit oleh penjual;
- Pengumuman lelang;
- Penawaran lelang;
- Pembayaran Bea Lelang
- Penetapan pembeli;
- Pembayaran/penyetoran harga lelang dan bea lelang;
- Penyerahan dokumen kepemilikan kepada pembeli lelang;
- Pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang;

Menimbang, bahwa para saksi Penggugat menyatakan bahwa tanah Hj. Suryati yang terletak di Blang Me Timu, sejak pertengahan tahun 2020 tanah dikuasai oleh Saifullah (Tergugat III), saksi mengetahuinya karena saksi pernah datang ke rumah yang ada di atas tanah itu bersama orang tua dan sepupu saksi ketika Saifullah membongkar atap rumah tersebut. Saksi tidak pernah melihat pamphlet atau pengumuman tentang pelelangan di lokasi tanah tersebut sebelumnya.

Menimbang, bahwa Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, berbunyi “pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada”. Dengan demikian maka pamphlet atau pengumuman lelang di lokasi objek lelang bukan merupakan syarat dalam pelaksanaan lelang dan berdasarkan bukti T.I.28 dan T.I.29, terbukti bahwa Tergugat I selaku pihak Penjual Lelang telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak dua kali. Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Tergugat I selaku pihak Penjual Lelang telah memenuhi syarat adanya pengumuman lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 51 sampai dengan Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II.1, T.II.2, T.I.26, T.I.31, T.II.5, T.II.6, T.III.2, T.II.9, T.I.27, T.I.28, T.I.29, T.I.30, T.I.32, T.I.33, T.I.34, T.II.7, T.II.8, T.III.3, T.III.4, T.I.24, T.II.10, T.III.5 dan T.III.6, Majelis Hakim berpendapat bahwa semua syarat dan tata cara pelaksanaan lelang yang diatur dalam ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 telah dipenuhi oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan lelang terhadap hak tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 419 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016;

Menimbang, bahwa oleh karena telah ternyata perbuatan para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan lelang terhadap hak tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 419 sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, maka unsur perbuatan melawan hukum tersebut tidak terpenuhi. Dengan demikian maka dalil posita gugatan Penggugat tersebut tidak terbukti;

Menimbang, bahwa dengan tidak berbuktinya dalil posita gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*), maka gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut dinyatakan ditolak, maka gugatan asesor Penggugat lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 192 ayat (1) R.Bg. Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Mengingat, segala peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum-hukum *Syara'* yang berkaitan dengan perkara ini.

## **M E N G A D I L I**

### **I. Dalam Eksepsi :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I;
- Menolak Eksepsi Penggugat;

### **II. Dalam Pokok Perkara :**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.335.000,- (satu juta tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

*Putusan Nomor 280/Pdt.G/2020/MS.Sgi.*

*Tanggal 26 Januari 2021*

*Hal. 100 dari 101 halaman*

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Sigli pada hari Senin tanggal 4 Januari 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 20 Jumadil Awal 1442 Hijriyah, oleh kami **Drs. H. Juwaini, S.H, M.H**, sebagai Ketua Majelis, **Dr. Indra Suhardi, M.Ag.** dan **Dra. Hj. Zuhrah, M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 26 Januari 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 13 Jumadil Akhir 1442 Hijriyah oleh Ketua Majelis didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Faisal Reza, S.H.I** sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat dan para Tergugat.

Hakim Anggota,

dto.

**Dr. INDRA SUHARDI, M. Ag.**

Hakim Anggota,

dto.

**Dra. Hj. ZUHRAH, M.H**

Panitera Pengganti,

dto.

**FAISAL REZA, S.H.I.**

Perincian biaya perkara:

1. Biaya Pencatatan	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp.	50.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp.	1.195.000,-
4. PNPB Panggilan	Rp.	40.000,-
5. Biaya Redaksi	Rp.	10.000,-
6. Biaya Materai	Rp.	10.000,-
Jumlah	Rp.	<b>1.335.000,-</b>

(satu juta tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah);