

PUTUSAN

Nomor 1265/Pdt.G/2020/PA.Mdn



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Medan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama dalam sidang hakim majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Ekonomi Syariah; Perlawanan Terhadap Eksekusi Lelang Hak Tanggungan, antara:

1. **Taniman Bin Tanimin**, umur 56 tahun, alamat Jalan Jemadi Indah No. 12, Kelurahan Pulo Brayan Darat II, Kec. Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagai Pelawan I;
2. **Rita Sudjiharto Binti Sudjiharto**, umur 57 tahun, alamat Jalan Jemadi Indah No. 12, Kelurahan Pulo Brayan Darat II, Kec. Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagai Pelawan II;

Dalam hal ini dikuasakan kepada Ahmad Arpani, SH., dan Rohdalahi Subhi Purba, SH., MH., para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Ahmad Arpani, SH & Rekan, berkantor di Jalan Pantai Labu Simpang Jalan Sadar Timur Dusun III No. 119 Desa Emplasemen Kualanamu Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan Nomor 685/HK.05/SK/VI/2020/PA.Mdn tanggal 16 Juni 2020. Selanjutnya disebut sebagai Pelawan;

melawan

1. **PT. Bank Permata, Tbk**, berkedudukan di Jalan Jendral Sudirman Kav. 27 Jakarta, sebagai Terlawan I;
2. **Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKKN Sumatera Utara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang**, alamat di Gedung Keuangan Negara Medan Unit II Lt 2, Jalan Diponegoro No. 30 A Medan, sebagai Terlawan II;

Pengadilan Agama tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Setelah mendengar keterangan pihak Pelawan dan pihak Terlawan serta setelah memeriksa alat bukti di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya bertanggal 15 Juni 2020 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan nomor register 1265/Pdt.G/2020/PA.Mdn tanggal 16 Juni 2020 mengajukan perkara Ekonomi Syariah; Perlawanan Terhadap Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan I dan Pelawan II yang merupakan suami isteri dan merupakan debitur dari Terlawan I, dimana pada bulan Februari 2020, Para Pelawan telah mendapatkan surat dari Terlawan I No. 6293/RMG/CCR/II/MDN/2020 tertanggal 11 Februari 2020, yang berisikan prihal Penjualan secara lelang terhadap jaminan kredit atasnama Taniman i.c Pelawan I;
2. Bahwa objek jaminan kredit yang hendak dilakukan lelang eksekusi oleh Terlawan I melalui Terlawan II tersebut adalah 2 (dua) unit ruko yakni:
 - a. 1 (satu) unit rumah/ruko yang terletak di STM Business Centre Blok A Kota Medan, dengan luas tanah 64 M² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1819 Atas Nama Rita Sudjiharto i.c Pelawan II;
 - b. 1(satu) unit rumah/ruko yang terletak di STM Business Centre Blok A Kota Medan, dengan luas tanah 57 M² sesuai dengan Sertifikat hak Milik No. 1820, atas Nama Rita Sudjiharto i.c Pelawan II;
3. Bahwa sebagaimana surat dari Terlawan I No. 6293/RMG/CCR/II/MDN/2020 tertanggal 11 Februari 2020 tersebut di atas, lelang eksekusi tersebut hendak dilakukan oleh Terlawan II sebagaimana Surat Penetapan Lelang No. S-292 WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 06 Februari 2020 yang diterbitkan Terlawan II;
4. Bahwa lelang eksekusi yang hendak dilakukan oleh Terlawan I melalui Terlawan II sebagaimana di atas adalah lelang eksekusi hak tanggungan atas akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* dengan Syarat dan Ketentuan Umum No. SKU/0002-130207/N/MOR tanggal 12 April 2013 dan

Ketentuan Khusus No. IMBT/0002-130207/N/MOR tanggal 12 April 2013, akan tetapi lelang eksekusi yang dilakukan oleh Para Terlawan tersebut adalah terburu-buru dengan tidak mengacu kepada ketentuan peraturan perundangan serta kontrak kredit yang berlaku antara Pelawan dengan Terlawan I dan sangat merugikan Pelawan;

5. Bahwa hal terburu-buru dan tidak patuh akan hukum tersebut terjadi dimana sebelumnya kami telah mengajukan gugatan untuk menyatakan akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* dengan Syarat dan Ketentuan Umum No. SKU/0002-130207/N/MOR tanggal 12 April 2013 dan Ketentuan Khusus No. IMBT/0002-130207/N/MOR tanggal 12 April 2013 bertentangan dengan prinsip-prinsip syari'ah sebagaimana perkara No. 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn dan dalam putusan perkara tersebut telah dikabulkan suatu putusan Provisi yang melarang Terlawan I i.c Bank Permata untuk melakukan pelelangan sampai perkara aquo berkekuatan hukum tetap, dan kemudian pelawan juga telah mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Agama Medan dengan No. 149/Pdt.G/2019/PTA.Mdn, tanggal 27 Nopember 2019, dan relaas pemberitahuan putusan banding tersebut baru kami terima tanggal 4 Februari 2020, akan tetapi sebagaimana di atas Terlawan I dan Terlawan II secara bersama-sama telah menerbitkan Surat Penetapan Lelang No. S-292 WKN.02/KNL.01/ 2020 tanggal 06 Februari 2020, sehingga ketika penetapan lelang aquo perkara No. 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn Jo No. 149/Pdt.G/2019/PTA.Mdn belum berkekuatan hukum tetap (*incrakh*), sehingga Para Pelawan telah melanggar Perintah Pengadilan Agama dan sudah selayaknya Penetapan Lelang No. S-292 WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 06 Februari 2020 yang diterbitkan terlawan II adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
6. Bahwa selanjutnya hal yang tidak patuh terhadap hukum dan terburu-buru dalam melakukan lelang eksekusi tersebut terlihat dari tenggat waktu berakhirnya jangka waktu fasilitas kredit antara Pelawan dengan Terlawan I, dimana dalam akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* dengan Syarat dan Ketentuan Umum No. SKU/0002-130207/N/MOR tanggal 12 April 2013 dan Ketentuan Khusus No. IMBT/0002-130207/N/MOR tanggal 12 April 2013

yang telah disepakati antara Pelawan dengan Terlawan I dimana jelas disebutkan bahwa jangka waktu fasilitas kredit adalah selama 120 Bulan (10 tahun) atau hingga april 2023, sehingga perjanjian antara Para Pelawan I dengan Terlawan I masih belum berakhir;

7. Bahwa selain itu, dengan seenaknya Terlawan I menentukan Para Pelawan telah cidera janji (wanprestasi) dan secara sepihak hendak melakukan lelang eksekusi barang jaminan padahal berapa jumlah sisa hutang dari Pelawan tidak pernah diberitahukan secara jelas atau tidak pernah disepakati padahal Para Pelawan telah melakukan pembayaran cicilan sejak bulan Mei 2013 hingga bulan Nopember 2017 (55 bulan), sehingga karena hal tersebut merugikan pelawan;
8. Bahwa selain itu penentuan berapa sisa hutang yang ditentukan oleh Terlawan I terhadap para Terlawan mungkin berbeda yang diakui oleh Pelawan sehingga tidak boleh dengan sebelah pihak Terlawan menentukan Pelawan telah cedera janji (wanprestasi) dan hendak mengambil pelunasan dari hutang Pelawan yang ditentukan sendiri oleh Terlawan I, padahal penentuan besarnya sisa hutang tersebut haruslah diteliti oleh hakim untuk menjaga objektivitas agar Pelawan tidak dirugikan;
9. Bahwa ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan walau menyatakan: *"Apabila Debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*, akan tetapi bukan berarti dengan seenaknya melakukan pelelangan, karena sebagaimana ketentuan Pasal 26 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, menyebutkan: *"bahwa sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14, peraturan mengenai hypotik yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan"*;
10. Bahwa dari ketentuan Pasal 26 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan di atas, jelas peraturan mengenai hypotik yang ada tetap berlaku sebelum ada peraturan yang baru, dimana jelas hingga saat ini

belum ada peraturan yang baru, sehingga segala ketentuan tentang Hypotheek berlaku dalam hukum acara perdata pada Pasal 224 HIR/258 RBg tetap berlaku dalam menjalankan eksekusi lelang hak tanggungan;

11. Bahwa dari ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg yang menyatakan: *"Grosse dari akta hipotik dan surat hutang yang dibuat dihadapan notaris dan kepalanya berbunyi: "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan keputusan hakim. Jika tidak dengan jalan damai, maka surat demikian dijalankan atas perintah dan dipimpin oleh pengadilan Negeri"* maka segala ketentuan dalam Pasal 196 s/d 200 HIR dalam pelaksanaan putusan hakim harus berlaku dalam pelaksanaan eksekusi lelang berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan "pelaksanaan eksekusi lelang harus dipimpin oleh ketua Pengadilan dalam hal ini karena perjanjian pokoknya adalah akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* yang merupakan domain ekonomi syaria'ah yang merupakan kompetensi absolut Pengadilan Agama maka "pelaksanaan eksekusi lelang aquo harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan Agama Medan";
12. Bahwa pentingnya fiat eksekusi Pengadilan dalam lelang eksekusi hak tanggungan adalah merupakan keniscayaan, dimana hal tersebut sejalan dengan pertimbangan Mahkamah Konstitusi dalam Perkara No.18/PUU-XVII/2019 yang menguji Pasal 15 UU No. 42/1999 Tentang Fidusia, dimana Mahkamah Konstitusi menyatakan: *"Ketentuan Pasal 15 UU No. 42/1999 Tentang Fidusia sepanjang frasa "kekuatan eksekutorial" tidak mempunyai kekuatan mengikat secara konstitusional sepanjang tidak dimaknai "terhadap jaminan yang tidak ada kesepakatan tentang cedera janji dan debitur keberatan menyerahkan barang maka segala mekanisme dalam pelaksanaan eksekusi sertifikat fidusia harus dilakukan dan berlaku sama dengan pelaksanaan eksekusi pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap";*
13. Bahwa walau dalam perkara No. 18/PUU-XVII/2019 adalah pengujian Tentang Pasal 15 UU UU No. 42/1999 Tentang Fidusia, akan tetapi dapat dipahami bahwa UU No. 42/1999 Tentang Fidusia dan UU No. 4 Tahun 1996

Tentang Hak Tanggungan sama-sama masuk dalam hukum kekayaan dan jaminan kebendaan atas hutang sehingga memiliki essensi yang sama, sehingga dapatlah ditarik persamaan dari kedua undang-undang tersebut, serta dapat diambil norma-norma pertimbangan Mahkamah Konstitusi No. 18/PUU-XVII/2019 untuk memutus hal-hal yang berkaitan dengan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang apa bila ditarik normanya mengedepankan 2 (dua) hal dalam melakukan eksekusi hak tanggungan/ sertifikat fidusia yakni:

- a. Penentuan cidera janji (wanprestasi) tidak ditentukan secara sepihak oleh kreditur melainkan atas adanya kesepakatan antara kreditur dengan debitur atau atas dasar upaya hukum yang menentukan telah terjadinya cidera janji;
 - b. "Frasa kekuatan eksekutorial" tidak mempunyai kekuatan mengikat secara konstitusional sepanjang tidak dimaknai "terhadap jaminan yang tidak ada kesepakatan tentang cedera janji dan debitur keberatan menyerahkan barang maka segala mekanisme dalam pelaksanaan eksekusi harus dilakukan dan berlaku sama dengan pelaksanaan eksekusi pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
14. Bahwa dari norma sebagaimana di atas, jelaslah dalam perkara aquo tidak ada kesepakatan tentang Pelawan cedera janji, karena jangka waktu kontrak kredit masih berlaku hingga bulan April 2023, serta tidak ada kesepakatan jumlah sisa hutang dari Pelawan dan tidak dapat Terlawan I menentukan besarnya jumlah hutang Pelawan secara sepihak, dan Terlawan I tidak dapat secara sepihak menyatakan Pelawan telah cidera janji (wanprestasi) sehingga tidak ada dasar Terlawan I melakukan lelang eksekusi melalui Terlawan II tanpa melalui proses hukum seperti eksekusi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Psl 196 s/d 200 HIR);
15. Bahwa pentingnya fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri i.c fiat eksekusi Ketua Pengadilan Agama Medan adalah untuk menjaga keseimbangan antara debitur dengan kreditur dan agar tidak terjadi kesewenang-wenangan oleh Kreditur, karena sebelum memutus dapat tidaknya sertifikat hak

tanggungan dieksekusi, diwajibkan bagi pengadilan untuk terlebih dahulu memeriksa dan memutus hal-hal sebagai berikut:

- Apakah perjanjian hutang telah dibuat sesuai dengan peraturan perundangan utama UU No. 6 tahun 1996 Tentang hak tanggungan?;
 - Apakah objek hak tanggungan telah didaftarkan sebagaimana mestinya di kantor pertanahan?;
 - Apakah Debitur telah cedera janji (wanprestasi) sesuai dengan perjanjian hutang?;
 - Memutus besarnya hutang yang tertunggak oleh debitur kepada kreditur; sehingga apabila hal tersebut tidak dijalankan maka akan terjadi kerugian-kerugian bagi Pelawan (debitur) akibat tindakan sebelah pihak yang dilakukan oleh kreditur;
16. Bahwa sebagaimana di atas pelelangan atas kekuasaan sendiri juga tidak dapat dilakukan jika debitur tidak menyerahkan secara sukarela objek yang dijadikan jaminan, sehingga ketentuan Pasal 6 tersebut tidak dapat dilaksanakan sepanjang objek yang hendak dieksekusi lelang masih belum diserahkan/masih dikuasai oleh debitur, dan hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 196 s/d 200 HIR bahwasanya barang yang hendak dilakukan lelang eksekusi tersebut haruslah terlebih dahulu dilakukan sita eksekusi sesuai dengan tahapan-tahapannya agar tidak terjadi kekacauan hukum dan kekacauan dalam hal pelelangan yang akhirnya banyak merugikan pihak-pihak termasuk pihak pembeli dalam lelang;
17. Bahwa dalam perkara aquo jelas objek yang hendak dilakukan lelang eksekusi oleh para Terlawan masih dikuasai oleh Pelawan dan tidak pernah dikosongkan apalagi tidak pernah diserahkan secara sukarela kepada Terlawan I sehingga jelas ketentuan Pasal 6 UU Hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan oleh para Terlawan;
18. Bahwa selanjutnya dalam Putusan Mahkamah Konstitusi No. 18/PUU-XVII/2019 yang menguji Pasal 15 UU No. 42/1999 Tentang Fidusia juga tetap mengakui ketentuan Pasal 196 s/d 200 HIR sehingga tentunya hal tersebut juga berlaku terhadap lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana Pasal 6 UU Hak Tanggungan, sehingga tindakan yang dilakukan oleh Para Terlawan

yang hendak melakukan pelelangan atas objek jaminan milik pelawan tanpa adanya kesepakatan cidera janji/ tanpa adanya penentuan cidera janji dan tanpa adanya fiat eksekusi Pengadilan Agama Medan adalah perbuatan melawan hukum;

19. Bahwa ketentuan Pasal 26 UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan tersebut sebenarnya sejalan dengan sikap Mahkamah Agung sebagaimana dalam Putusan No. 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan bahwa pelaksanaan pelelangan (parate eksekusi) yang dilaksanakan sendiri oleh kantor lelang negara yang dilakukan atas permintaan bank/kreditur tanpa Penetapan/fiat Pengadilan Negeri maka lelang tersebut adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
20. Bahwa berdasarkan kepada hal-hal tersebut di atas adalah sangat beralasan agar dinyatakan pelawan adalah pelawan yang benar (*good oposan*);
21. Bahwa tindakan yang bertentangan dengan hukum adalah tindakan main hakim sendiri (*eigen rechting*) yang dalam koridor negara hukum haruslah dipertanggungjawabkan secara hukum serta tidak bisa dibiarkan karena akan menjadi preseden buruk dalam penegakan hukum khususnya hukum perbankan sehingga tidak ada hal lain pengadilan harus menyatakan Surat Penetapan Lelang No. S-292 WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 06 Februari 2020 yang diterbitkan Terlawan II tanpa adanya fiat eksekusi Pengadilan Agama Medan adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
22. Bahwa selain itu untuk menjaga agar perbuatan lelang eksekusi terhadap objek jaminan sebagaimana di atas tidak dilakukan lagi oleh Terlawan I dan Terlawan I perlu untuk ditegaskan agar menghukum Terlawan II untuk mengembalikan berkas-berkas permintaan lelang eksekusi atas objek jaminan dalam perkara aquo kepada Terlawan II;
23. Bahwa berdasarkan kepada hal tersebut di atas karena lelang eksekusi belum dapat dilaksanakan, disebabkan belum ada penentuan cidera janji maka sudah selayaknya agar pengadilan menyatakan bahwa hubungan hukum antara Para Pelawan dengan Terlawan I tetap sebagai Debitur dan Kreditur;

24. Bahwa akibat dari perbuatan Terlawan I yang hendak melakukan pelelangan melalui Terlawan II sebagaimana di atas, tentunya Pelawan mengalami kerugian karena harus mengeluarkan ongkos-ongkos perkara ke pengadilan dan dikategorikan sebagai kerugian materil yang apabila dikumulasikan hingga selesai perkara aquo berkisar Rp100.000.000 (seratus juta rupiah) dan adalah wajar jika dibebankan kepada Terlawan I sebagai inisiator lelang eksekusi aquo, sehingga adalah sangat beralasan agar Terlawan I dihukum untuk membayar kerugian materil kepada Pelawan sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah);
25. Bahwa selanjutnya karena mana agar tidak terjadi kerugian terhadap Pelawan nantinya dan kerugian pihak ketiga terkait dengan lelang yang hendak dilaksanakan oleh Terlawan I melalui Terlawan II sementara masih diperiksa perlawanan aquo oleh Pengadilan sehingga sangat beralasan agar dalam pendahuluan atau dalam provisi untuk memerintahkan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk menunda proses lelang hingga putusan aquo berkekuatan tetap nantinya;
26. Berdasarkan kepada hal-hal tersebut di atas adalah sangat wajar dan beralasan agar majelis hakim yang mulia untuk mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan yang telah dikemukakan dan diuraikan di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Agama Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam provisi

Memerintahkan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk menunda pelaksanaan lelang Eksekusi terhadap 2 (dua) unit bangunan rumah/ruko yang terletak di Komplek STM Business Center Blok A Desa Suka Maju Kota Medan sebagaimana SHM No. 1819 dan SHM No. 1820 atas nama Rita Sudjiharto, hingga perkara aquo berkekuatan hukum tetap nantinya;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang benar (*Good Oposant*);

3. Menyatakan perbuatan Terlawan I dan Terlawan II yang hendak melakukan Lelang Eksekusi atas jaminan berupa 2 (dua) unit bangunan rumah/ruko yang terletak di Komplek STM Business Center Blok A Desa Suka Maju Kota Medan sebagaimana SHM No. 1819 dan SHM No. 1820 atas nama Rita Sudjiharto tanpa adanya kesepakatan cedera janji/upaya hukum penentuan cidera janji (wanprestasi) dan tanpa adanya fiat eksekusi Pengadilan Agama Medan sebagaimana ketentuan Pasal 224 HIR/ 258 RBg dan Pasal 196 s/d 200 HIR adalah perbuatan melawan hukum;
 4. Menyatakan Surat Penetapan Lelang No. S-292 WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 06 Februari 2020 yang diterbitkan Terlawan II tanpa adanya fiat eksekusi Pengadilan Agama Medan adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
 5. Menghukum Terlawan II untuk mengembalikan berkas-berkas permintaan lelang eksekusi atas 2 unit bangunan rumah/ruko yang terletak di Komplek STM Business Center Blok A Desa Suka Maju Kota Medan sebagaimana SHM No. 1819 dan SHM No. 1820 atas nama Rita Sudjiharto dalam perkara aquo kepada Terlawan I;
 6. Menyatakan pula bahwa hubungan hukum antara Para Pelawan dengan Terlawan I tetap sebagai Debitur dan Kreditur;
 7. Menghukum Terlawan I untuk membayar kerugian materil kepada Pelawan sebesar Rp100.000.000 (seratus juta rupiah);
 8. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara aquo yang timbul karenanya;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Bahwa pada persidangan yang telah ditentukan Pelawan dan Terlawan I diwakili oleh kuasanya masing-masing datang menghadap di persidangan dengan mengajukan Surat Kuasa Khusus, masing-masing terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan, untuk Kuasa Pelawan terdaftar dengan Nomor 685/HK.05/SK/IX/ 2020/PA.Mdn tanggal 16 Juni 2020 dan untuk Kuasa Terlawan I terdaftar dengan Nomor 1155/HK.05/SK/IX/2020/ PA.Mdn tanggal 16 September 2020. Adapun Terlawan II tidak pernah datang menghadap di

persidangan, padahal menurut Relaas Panggilan yang disampaikan kepadanya telah dipanggil secara resmi dan patut, dan tidak ternyata ketidakdatangannya tersebut bukan disebabkan alasan yang sah;

Bahwa Majelis Hakim telah memeriksa identitas para pihak yang berperkara dan ternyata identitas sebagaimana tertulis dalam surat perlawanan telah benar. Majelis Hakim telah pula memeriksa surat kuasa berserta fotokopi Tanda Advokat dan fotokopi Berita Acara Pengambilan Sumpah dan telah diberi izin kepada masing-masing kuasa untuk mewakili kliennya dalam perkara ini;

Bahwa Majelis Hakim telah memberi nasihat kepada Pelawan dan Terlawan I supaya menyelesaikan perkara ini secara damai dan kekeluargaan, namun tidak berhasil dan telah pula melakukan mediasi dengan mediator professional bersertifikat bernama Bambang Sudarwady, SH., namun berdasarkan Laporan Mediator bertanggal 16 September 2020, mediasi tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Bahwa Pelawan membacakan surat perlawanannya yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan register nomor 1265/Pdt.G/2020/PA.Mdn tanggal 16 Juni 2020, selengkapnya sebagaimana telah diutarakan di atas, tanpa perbaikan;

Bahwa di persidangan Terlawan I telah mengajukan jawaban secara tertulis, selengkapnya sebagai berikut:

Dalam pokok perkara

1. Bahwa Terlawan I menolak seluruh dalil-dalil gugatan perlawanan Para Pelawan tertanggal 15 Juni 2020 dan yang terdaftar tanggal 16 Juni 2020 kecuali hal-hal yang secara tegas-tegas diakui dan dibenarkan oleh Terlawan I dalam persidangan;
2. Bahwa jika dibaca dengan teliti dan dengan cermat perlawanan Para Pelawan, ini hanyalah mengada-ada dan mencari-cari alasan serta menunjukkan itikad tidakbaiknya untuk melunasi seluruh kewajibannya kepada Terlawan I (PT. Bank Permata, Tbk) serta perlawanan ini tidak dapat menghalangi lelang eksekusi terhadap jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan karena:
 - a. Putusan Gugatan Perkara Pokok terdahulu Nomor 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn tanggal 19 Agustus 2019 telah menolak gugatan Para Penggugat

(sekarang Para Pelawan) yang isinya:

- Menolak gugatan para Penggugat sebagian dan tidak menerima selebihnya;
- Menolak gugatan para Penggugat untuk membatalkan akad KPR iB *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* No. 395 IMBT 0002 130207 N MOR tanggal 12 April 2013 berikut dengan Syarat dan Ketentuan Umum No SKU/0002-130207/N/MOR tanggal 12 April 2013 dan Ketentuan Khusus No. IMBT/0002-130207/N/MOR tanggal 12 April 2013;
- Tidak menerima selain dan selebihnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.546.000,- (satu juta lima ratus empat puluh enam ribu rupiah) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Agama Medan Nomor 149/Pdt.G/2019/PTA. Mdn tanggal 27 November 2019 yang isinya:

- Menerima permohonan banding Pembanding;
- menguatkan dengan perbaikan putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn tanggal 19 Agustus 2019 Miladiyah bertepatan dengan 18 Zulhijjah 1440 Hijriyah, sehingga berbunyi sebagai berikut:
 1. Menyatakan akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* (IMBT *aquo*) tidak bertentangan dengan Syari'at Islam;
 2. Menolak gugatan para Penggugat untuk membatalkan akad KPR IB *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* No. 395 OMBT 0002 130207/N/MOR tanggal 12 April 2013 berikut dengan Syarat dan Ketentuan Umum No. SKU/0002-130207/N/ MOR tanggal 12 April 2013 dan Ketentuan Khusus No. IMBT/0002-130207/N/ MOR tanggal 12 April 2013;
 3. Tidak menerima selain dan selebihnya;
 4. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.636.000,- (satu juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
 5. Menghukum para Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh

ribu rupiah).

Bahwa Putusan perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sehingga haruslah dilaksanakan lelang eksekusi demi kepastian hukum;

- b. Bahwa tidak ada Putusan Provisi dalam Putusan akhir pada Putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn jo. Putusan Pengadilan Tinggi Agama Nomor 149/Pdt.G/2019/PTA.Mdn (untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada putusan Pengadilan Agama Medan dan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Medan sebagaimana telah diuraikan di atas) seperti dikutip Para Pelawan dalam gugatan perlawanannya;
 - c. Bahwa Lelang Eksekusi adalah amanat Undang-undang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi: *"apabila debitur cidera janji maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu."*, dan/atau Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi: *"(2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah";*
 - d. Bahwa kredit yang diajukan oleh Para Pelawan sudah dalam kondisi macet dan Para Pelawan sudah tidak membayar/melunasi hutangnya padahal sudah diberikan waktu lebih dari 1 (satu) tahun (dari tahun 2018-2020) untuk menjual sendiri jaminannya;
3. Bahwa salah satu asas di dalam hukum kontrak adalah asas kebebasan berkontrak. Bahwa dalam asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak dengan ketentuan memenuhi syarat sebagai suatu kontrak, tidak dilarang oleh undang-undang,

sesuai dengan kebiasaan yang berlaku dan adanya suatu iktikad baik dari para pihak serta sesuai dengan prinsip yang diatur dalam hukum tertulis. Kebebasan berkontrak sebagai asas yang telah diterima secara umum yang mengatur hubungan hukum antar subjek hukum, di dalamnya terdapat kebebasan untuk mengadakan perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. (Lihat Disertasi Any Nugroho, *Prinsip Keseimbangan dalam Konstruksi Hukum, Al-Mudharabah* pada Perbankan Syariah di Indonesia, 2016, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, hlm. 54);

4. Bahwa sepakat para pihak mengikat diri merupakan asas hukum yang esensial dalam hukum perikatan. Asas ini dinamakan juga asas otonom konsensualisme, yang menentukan adanya perjanjian. Bahkan asas konsensualisme ini merupakan syarat mutlak bagi hukum perikatan yang modern dan bagi terciptanya kepastian hukum. Asas ini bisa kita temukan dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur persyaratan sahnyanya suatu perjanjian, yaitu salah satu di antaranya sebagai syarat pertama: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (Lihat Buku Muhammad Djumhana, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2012, *Hukum Perbankan di Indonesia*, hlm. 342);
5. Bahwa oleh karena itu, perjanjian kredit yang ditandatangani bersama antara Debitur (*incasu* Para Pelawan) dan Kreditur (*incasu* Terlawan I) dengan jaminan tanah saja dan/atau berikut bangunan yang berada di atasnya haruslah berlandaskan kepada asas kebebasan berkontrak dan asas keseimbangan di antara kedua belah pihak dalam perjanjian kredit yang ditandatangani bersama antara Para Pelawan dengan Terlawan I telah melaksanakan prinsip-prinsip tersebut;
6. Bahwa Pasal 1 UU Perbankan Nomor 7 tahun 1992 yang telah diubah menjadi UU Nomor 10 tahun 1998, merumuskan pengertian kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian

hasil keuntungan. (Lihat Buku Widjanarto,1993, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, halaman 63);

7. Bahwa Para Pelawan hingga pada saat jawaban ini diberikan belum melakukan itikad baik untuk melunasi hutangnya kepada Terlawan I atau dengan hal kecil yaitu dengan mencicil hutang tersebut ataupun berusaha untuk menjual sendiri jaminannya maka Para Pelawan tidaklah patut untuk disebut sebagai Pelawan yang benar;
8. Bahwa dengan ditandatanganinya Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* jo. Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB-*Ijarah Muntahiyya Bittamlik* secara bersama antara Para Pelawan dengan Terlawan I sebagaimana tersebut di atas, maka perjanjian pemberian fasilitas pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* tersebut adalah sah dan mengikat, harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh kedua belah pihak ic. Para Pelawan dengan Terlawan I (PT. Bank Permata, Tbk) serta merupakan Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya (vide Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPerdato);
9. Bahwa Para Pelawan telah mengikatkan diri dengan Terlawan I (PT. Bank Permata, Tbk) melalui Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* jo. Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB-*Ijarah Muntahiyya Bittamlik* maka Pelawan harus tunduk kepada isi dari Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* jo. Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR IB-*Ijarah Muntahiyya Bittamlik* tersebut;
10. Bahwa Para Pelawan yang merupakan suami istri telah menerima dan menikmati fasilitas kredit perbankan dari Terlawan I dengan jaminan tanah dan bangunan yang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan berupa:
 - ❖ 1 (dua) Unit Rumah/Ruko yang terletak di STM Business Centre Blok A Nomor 11 dan Nomor 12, sesuai Sertifikat Hak Milik No. 1819 dan Sertifikat Hak Milik No. 1820 Kel. Sukamaju, Kec. Medan Johor, Kota Medan tercatat atas nama Rita Sudjiharto (i.c. Pelawan II) telah dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 00286/2015 tertanggal 29

Desember 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Negara Kota Medan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1616/2014 tertanggal 17 Desember 2014 yang diperbuat oleh dan dihadapan Roosmidar, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan, dengan nilai pertanggungan sebesar Rp. 1.491.267.313,- (satu milyar empat ratus sembilan puluh satu juta dua ratus enam puluh tujuh ribu tiga ratus tiga belas rupiah);

11. Bahwa di dalam dalil-dalil perlawanan Pelawan menyebutkan pada hal. 3 poin 6 bahwa jangka waktu fasilitas kredit adalah selama 120 bulan (10 tahun) atau hingga April 2023, sehingga perjanjian antara Pelawan dan Terlawan I masih belum berakhir adalah hal yang salah dan keliru dimana Pelawan secara jelas telah melakukan Pelanggaran seperti tertulis pada Pasal 9 ayat 1 huruf a Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* yang berbunyi: *"Nasabah dan/atau Penjamin, tidak dapat melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan Akad atau lalai melaksanakan suatu kewajiban atau melanggar salah satu atau seluruh ketentuan yang termaktub dalam Akad."* Dimana sudah diakui oleh Pelawan dalam gugatan konvensionalnya bahwa Pelawan mengalami permasalahan kurang bayar sehingga dengan dilanjutkan dengan Pasal 9 ayat 2 dan ayat 2 huruf a Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* yang berbunyi *"Dalam hal suatu kejadian kelalaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini terjadi dan berlangsung, maka tanpa memperhatikan tenggang waktu tertentu dan tanpa harus melakukan pemberitahuan, permohonan, dan adanya persetujuan, putusan atau penetapan dari pihak manapun, maka: a. Kewajiban Bank untuk memberikan Fasilitas kepada Nasabah berdasarkan Akad akan berakhir/berhenti dengan seketika;"* maka dengan berdasarkan ketentuan di atas Terlawan I dapat menyatakan bahwa perjanjian kredit antara Pelawan dan Terlawan I sudah berakhir dan lagi pula terhadap Para Pelawan telah pernah sebanyak 3 (tiga) kali ditegur dan diberikan Surat Peringatan karena telah lalai melaksanakan kewajibannya;

12. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Pelawan dalam gugatannya yang terdaftar tanggal 16 Juni 2020 pada hal 4 poin 9 adalah tuduhan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum dengan kata "*seenaknya*" dimana Terlawan I tetap tunduk kepada isi dari Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* jo. Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR *iB-Ijarah Muntahiyya Bittamlik* yang telah ditandatangani oleh Para Pelawan dan Terlawan I kemudian menganggap Para Pelawan telah melakukan Pelanggaran dengan telah melakukan kurang bayar sejak Desember 2017 sehingga Terlawan I berhak untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan Pelawan;
13. Bahwa Terlawan I telah melaksanakan Prinsip Syariah sebagaimana dapat dilihat pada:
- a. Penjelasan UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Bagian Umum Alinea 2 yang berbunyi: "*....Prinsip Syariah berlandaskan pada nilai-nilai keadilan, kemanfaatan, keseimbangan, dan keuniversalan (rahmatan lil 'alamin)*";
 - b. Disertasi Khotibul Umam, *Transformasi Kelembagaan Unit Usaha Syariah Ke Dalam Bank Umum Syariah Di Indonesia*, 2018, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, hlm. 39-40 yang berbunyi: "*Pasal 2 ayat (3) PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang Perubahan Atas PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, ditegaskan bahwa pemenuhan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pokok hukum Islam antara lain prinsip keadilan dan keseimbangan (adl wa tawazun), kemaslahatan (maslahah), dan universalisme (alamiyah) serta tidak mengandung gharar, maysir, riba, zalim, dan objek haram*";
 - c. Bahwa dengan jelas diakui oleh Para Pelawan dalam gugatan konvensional dan perlawanannya yang menyatakan bahwa sejak bulan Desember 2017 terjadi permasalahan kurang bayar sehingga Para Pelawan telah melanggar Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR *iB-Ijarah Muntahiyya Bittamlik* (Ketentuan Khusus) No. IMBT/0002-130207/N/MOR tanggal 12

April 2013 pada halaman 4 point 2.8.1, sehingga dengan demikian Para Pelawan telah cidera janji tanpa harus ditetapkan oleh Pihak lain;

d. Bahwa karena Indonesia adalah negara berdasarkan hukum (*rechtstaat*) maka tidak ada satu peraturan ataupun ketentuan yang dapat menghalangi untuk melaksanakan lelang eksekusi terhadap objek jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan apabila fasilitas kredit debitur/pemberi Hak Tanggungan telah macet dengan tujuan agar Terlawan I sebagai Kreditur mendapatkan pembayaran piutangnya dan bila harga jual objek jaminan tersebut melebihi jumlah hutang, maka sisanya dikembalikan kepada Para Pelawan sebagai Debitur dan sebaliknya jika harga jual lelang eksekusi objek jaminannya tidak mencukupi untuk pelunasan hutang Pelawan kepada Terlawan, maka kekurangan tersebut tetap menjadi "tanggung-jawab dan kewajiban" Para Pelawan untuk melunasinya (vide Pasal 1131 KUHPerdara);

14. Bahwa selain itu Para Pelawan perlu menyadari dan mengetahui jika hasil lelang tersebut tidak mencukupi, maka tetap menjadi tanggungjawab Para Pelawan dan bahkan anak cucunya dapat dimintai pertanggungjawaban sebagaimana amanat Pasal 1131 KUHPerdara, yang berbunyi: *"Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu"*;
15. Bahwa oleh karena Terlawan I sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka Terlawan I berhak mengajukan Lelang Eksekusi kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan terhadap jaminan milik Pelawan II yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 00286/2015 tertanggal 29 Desember 2014 yang telah diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Negara Medan jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1616/2014 tertanggal 17 Desember 2014 yang diperbuat oleh dan dihadapan Roosmidar, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan, guna memperoleh pembayaran atau pelunasan hutang/kewajiban Pelawan, yang

mana total hutang Para Pelawan sampai tanggal 16 Desember 2018 sebesar Rp.1.064.616.991,- dan jumlah hutang tersebut akan bertambah terus jika hutang tersebut belum dilunasi oleh Para Pelawan;

16. Bahwa pada petitum dalam pokok perkara poin 7 yang berisi "*Menghukum Terlawan I untuk membayar kerugian materil kepada Pelawan sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah)*" sangatlah tidak masuk akal dan tidak mempunyai dasar hukum dikarenakan tindakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Terlawan I sudah sesuai dengan ketentuan dan kaidah hukum yang berlaku. Para Pelawan tidak memiliki dasar yang kuat untuk meminta pembayaran kerugian materil dimana Terlawan I dan Terlawan II tidak terbukti telah melakukan suatu pelanggaran hukum;
17. Bahwa berdasarkan argumentasi dan alasan-alasan hukum yang telah kami uraikan di atas, maka adalah patut dan adil apabila Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini menolak gugatan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya dan menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam provisi

1. Bahwa di dalam Putusan Sela pada tanggal 28 Februari 2019 terhadap Gugatan Provisi tertanggal 2 Oktober 2018 yang terdaftar pada Pengadilan Agama Medan pertanggal 3 Oktober 2018 sesuai dengan Register Perkara Nomor 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn yang pada amarnya poin 2 berbunyi sebagai berikut: "Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap 2 unit bangunan rumah/ruko yang terletak di Komplek STM Business Center Blok A, Desa Suka Maju, Kota Medan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.1819 dan Sertifikat Hak Milik No. 1820 atas nama Rita Sudjiharjito hingga putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap";
2. Bahwa Para Penggugat (sekarang Para Pelawan) telah mengajukan Banding yang terdaftar pada Pengadilan Tinggi Agama dengan Register Perkara Nomor 149/Pdt.G/2019/PTA.Mdn yang telah dijatuhi Putusan pertanggal 27 November 2019 dan telah diterima salinan putusannya pada tanggal 29 Juli 2020 di Pengadilan Agama oleh Tergugat (PT. Bank Permata, Tbk) melalui

Kuasa Hukumnya;

3. Bahwa atas Putusan Banding tersebut Para Penggugat (sekarang Para Pelawan) tidak mengajukan upaya hukum lainnya maka perkara dengan Register Perkara Nomor 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn jo. Nomor 149/Pdt.G/2019/PTA.Mdn dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) berdasarkan surat penjelasan yang telah diterima Tergugat dari Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan pada tanggal 03 Juni 2020 sehingga lelang eksekusi terhadap jaminan debitur yang macet/*incasu* Para Pelawan dapat dilaksanakan;
4. Bahwa oleh karena gugatan perkara pokok telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) maka gugatan perlawanan Para Pelawan ini hanyalah sia-sia dan hanya membuang-buang waktu karena gugatannya telah ditolak dan putusan Pengadilan Agama dan putusan Pengadilan Tinggi Agama telah *inkracht*;
5. Bahwa berdasarkan surat penjelasan dari Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan sebagaimana disebutkan pada poin 3 di atas yang menyatakan perkara Nomor 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn jo. Nomor 149/Pdt.G/2019/PTA.Mdn telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) maka Terlawan I sebelumnya Tergugat memiliki hak diutamakan untuk melakukan Lelang Eksekusi sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 terhadap 2 unit bangunan rumah/ruko yang terletak di Komplek STM Business Center Blok A Desa Suka Maju Kota Medan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.1819 dan Sertifikat Hak Milik No. 1820 atas nama Rita Sudjiharjito tersebut;
6. Bahwa dalam hal pelaksanaan lelang eksekusi adalah benar dan dikuatkan berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi: *"apabila debitur cidera janji maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu"*, maka Terlawan I sebagai pemegang Hak Tanggungan terhadap jaminan Pelawan memiliki hak untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan guna melunasi hutang dari Pelawan;

7. Bahwa dengan hormat kembali kami ingatkan jika objek jaminan tersebut tidak segera dijual atau dilelang maka dikhawatirkan harganya akan menurun terus-menerus sehingga mengakibatkan kerugian kepada Pelawan maupun Terlawan I. Karena jika objek jaminan tersebut segera terjual atau dilelang jika terdapat kelebihan harga penjualan akan diserahkan kepada Para Pelawan setelah hutangnya dibayarkan oleh Para Pelawan kepada Terlawan I, sebaliknya jika terlalu lama terjual atau dilelang maka dikhawatirkan harga jual objek tersebut tidak lagi dapat menutupi/melunasi hutang Para Pelawan kepada Terlawan I dan Para Pelawan pun kemungkinan besar tidak mendapatkan kelebihan pengembalian uang dari hasil lelang/penjualan objek Hak Tanggungan tersebut;
8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan serta argumentasi hukum sebagaimana telah diuraikan di atas adalah sangat tidak beralasan hukum jika Provisi sesuai permohonan Pelawan untuk dikabulkan karena gugatan perkara pokok Nomor 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) oleh karena itu alasan untuk memohonkan Provisi untuk menunda pelaksanaan lelang adalah tidak berdasarkan hukum sehingga oleh karena itu haruslah ditolak dan dikesampingkan dan menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa selanjutnya Pelawan mengajukan replik selengkapnya sebagai berikut:

1. Bahwa para Pelawan tetap pada dalil-dalil Perlawanan dan menyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil jawaban Terlawan I;
2. Bahwa pada prinsipnya dari jawaban Terlawan I pada halaman 7 telah mengakui adanya putusan provisi dalam perkara No. 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn “yang melarang Terlawan I i.c Bank Permata untuk melakukan pelelangan sampai perkara aquo berkekuatan hukum tetap”;
3. Bahwa putusan provisi sebagaimana ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR/ pasal 191 RBg adalah putusan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan, sehingga jelas putusan provisi yang telah dijatuhkan dalam perkara No. 149/Pdt.G/2019/PTA.Mdn Jo No. 149/Pdt.G/2019/PTA.Mdn tidak pernah dicabut/dibatalkan hingga Pengadilan Tinggi

Agama, sehingga kekuatan dan berlakunya putusan provisional tersebut tetap berlaku sampai perkara No. 149/Pdt.G/2019/PTA.Mdn Jo No. 149/Pdt.G/2019/PTA.Mdn berkekuatan hukum tetap yakni 28 Februari 2020 (karena relas pemberitahuan putusan banding tersebut baru kami terima tanggal 04 Februari 2020), sehingga karenanya Penetapan Lelang No. S-292 WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 06 Februari 2020 yang diterbitkan Terlawan II sebelum perkara aquo berkekuatan hukum tetap adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum dan karenanya mohon kepada majelis hakim mengabulkan perlawanan dari pelawan untuk seluruhnya;

4. Bahwa dari jawaban Terlawan I selebihnya jelas tidak membantah dalil-dalil gugatan Pelawan selebihnya yakni tentang proses eksekusi lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 26 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang hak tanggungan Jo Pasal 224 HIR/258 RBg Jo Pasal 196 s/d 200 HIR Jo Pertimbangan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 18/PUU-XVII/2019 Jo Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 3210K/Pdt/1984, sehingga jelas Terlawan I mengakui dan membenarkan dalil-dalil dari Pelawan dan sudah selayaknya mohon kepada Majelis Hakim untuk mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
5. Bahwa jawaban dari Tergugat yang lain tidak perlu kami tanggapi karena tidak relevan dengan dalil-dalil Perlawanan Pelawan sehingga karenanya mohon kepada majelis agar dikesampingkan;
6. Berdasarkan kepada hal-hal tersebut di atas, mohon kepada majelis hakim untuk menolak jawaban Terlawan untuk seluruhnya dan mengabulkan perlawanan pelawan untuk seluruhnya;

Bahwa Terlawan I menerangkan tidak mengajukan duplik di persidangan ini;

Bahwa Pelawan mengajukan alat bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Penjualan Secara Lelang terhadap Jaminan Kredit atas nama Taniman Nomor 6292/RMG/CCR/II/MDN/2020 yang dikeluarkan oleh Permata Bank tanggal 11 Februari 2020, yang diberi meterai cukup. Setelah

dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti P.1 dan diparaf;

2. Fotokopi Surat Penjualan Secara Lelang terhadap Jaminan Kredit atas nama Taniman Nomor 6293/RMG/CCR/II/MDN/2020 yang dikeluarkan oleh Permata Bank tanggal 11 Februari 2020, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti P.2 dan diparaf;
3. Fotokopi Putusan Nomor 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn tanggal 19 Agustus 2019, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti P.3 dan diparaf;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1819 Desa Sukamaju atas nama Pemohon II yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan tanggal 13 Maret 2013, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti P.4 dan diparaf;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1820 Desa Sukamaju atas nama Pemohon II yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan tanggal 13 Maret 2013, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti P.5 dan diparaf;
6. Fotokopi Relas Pemberitahuan Putusan Banding Nomor 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn tanggal 4 Februari 2020 yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti P.6 dan diparaf;
7. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Agama Medan Nomor 149/Pdt.G/2019/PTA.Mdn tanggal 27 November 2019, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti P.7 dan diparaf;

Bahwa Terlawan I telah mengajukan alat bukti berupa:

1. Fotokopi Putusan Pengadilan Agama Medan, Nomor 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn tanggal 19 Agustus 2019, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T1.1;
2. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Agama Medan Nomor 149/Pdt.G/2019/PTA.Mdn tanggal 27 November 2019 yang diberi meterai cukup.

Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T1.2;

3. Fotokopi Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR iB-*Ijarah Muntahiyya Bittamlik* (Ketentuan Khusus) No. IMBT/0002-130207/N/MOR tertanggal 12 April 2013, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T1.3. dan diparaf;
4. Fotokopi Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* No. SKU/0002-130207/N/MOR tertanggal 12 April 2013, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T1.4. dan diparaf;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1819/Kel. Sukamaju, nama Pemegang Hak Rita Sudjiharto diterbitkan di Medan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 13 Maret 2013, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T1.5. dan diparaf;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1820/Kel. Sukamaju, nama Pemegang Hak Rita Sudjiharto diterbitkan di Medan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 13 Maret 2013, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T1.6. dan diparaf;
7. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1616/2014 tertanggal 17 Desember 2014 yang diperbuat oleh Roosmidar, SH, PPAT di Medan, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T1.7. dan diparaf;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 286 yang diterbitkan di Medan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 29 Desember 2014 2013, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T1.8. dan diparaf;
9. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 10355/SP1-SYARIAH/RMG/CCR/III/2016 yang diterbitkan oleh Permata bank tanggal 31 Maret 2016, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T1.9. dan diparaf;

10. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 10645/SP1-SYARIAH/RMG/CCR/III/2016 yang diterbitkan oleh Permata bank tanggal 18 April 2016, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T1.10. dan diparaf;
11. Fotokopi Surat Peringatan III (terakhir) Nomor 10800/SP1-SYARIAH/RMG/CCR/III/2016 yang diterbitkan oleh Permata bank tanggal 2 Mei 2016, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T1.11. dan diparaf;
12. Fotokopi Perhitungan Saldo Hutang Terakhir Sampai Dengan Tanggal 6 Agustus 2020, yang diterbitkan oleh Permata Bank tanggal 6 Agustus 2020, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T1.12. dan diparaf;
13. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Tribun Medan tanggal 25 Februari 2020, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T1.13. dan diparaf;

Bahwa Pelawan dan Terlawan telah mengajukan kesimpulan akhir secara tertulis, selengkapnya sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, ditunjuk hal ihwal yang tercantum dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan diajukannya perlawanan oleh Pelawan adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditentukan pihak Pelawan dan pihak Terlawan I diwakili oleh kuasanya masing-masing datang menghadap di persidangan dengan mengajukan Surat Kuasa Khusus, masing-masing terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan, untuk Kuasa Pelawan terdaftar dengan Nomor 685/HK.05/SK/IX/2020/PA.Mdn tanggal 16 Juni 2020 dan untuk Kuasa Terlawan I terdaftar dengan Nomor 1155/HK.05/SK/IX/2020/PA.Mdn tanggal 16 September 2020. Setelah surat-surat tersebut

telah diperiksa oleh Majelis Hakim, lalu dinyatakan kedua kuasa tersebut telah memenuhi syarat formil dan diterima mewakili masing-masing pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa adapun Terlawan II tidak pernah datang menghadap di persidangan, padahal menurut Relaas Panggilan yang disampaikan kepadanya telah dipanggil secara resmi dan patut, dan tidak ternyata ketidakdatangannya tersebut bukan disebabkan alasan yang sah. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Terlawan II dinyatakan tidak peduli terhadap hak-haknya di persidangan sehingga pemeriksaan perkara ini tetap dilaksanakan tanpa kehadiran Terlawan II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberi nasihat kepada Pelawan dan Terlawan I supaya menyelesaikan perkara ini secara damai dan kekeluargaan, namun tidak berhasil dan telah pula melakukan mediasi dengan mediator profesional bersertifikat bernama Bambang Sudarwady, SH., namun berdasarkan Laporan Mediator tanggal 16 September 2020, mediasi tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat, bahwa upaya damai sebagaimana dimaksud pasal 154 ayat (1) RBg dan pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan patut dinyatakan tidak berhasil;

Menimbang, bahwa perkara yang diajukan oleh Pelawan adalah Perlawanan terhadap eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang akan dilakukan oleh Terlawan I dengan bantuan Terlawan II terhadap 2 (dua) unit jaminan dalam akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* -disebut juga dengan singkatan IMBT- antara Pelawan dengan Terlawan I. Sekalipun Pelawan tidak menyebut Terlawan I dengan sebutan bank syariah, namun dari posita perlawanannya dapat dipahami bahwa Terlawan I tersebut, selain menjalankan usaha dalam bentuk konvensional, juga menjalankan usaha dalam bentuk syariah. Hal tersebut dapat dibaca dengan terang dari posita perlawanan, dimana akad yang ditandatangani antara Pelawan dan Terlawan I adalah akad pembiayaan IMBT yang termasuk dalam kategori akad syariah. Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 yang telah memperkuat penyelesaian

sengketa perbankan syariah kepada Pengadilan Agama sebagaimana telah diamanatkan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, dengan mempertimbangkan domisili para pihak yang berperkara berada dalam wilayah yurisdiksi Pengadilan Agama Medan, maka Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Agama Medan berwenang menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan perkara ini;

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa dalam posita perlawanannya, Pelawan meminta tuntutan provisi, dengan menerangkan: *"...agar tidak terjadi kerugian terhadap Pelawan nantinya dan kerugian pihak ketiga terkait dengan lelang yang hendak dilaksanakan oleh Terlawan I melalui Terlawan II sementara masih diperiksa perlawanan aquo oleh Pengadilan sehingga sangat beralasan agar dalam pendahuluan atau dalam provisi untuk memerintahkan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk menunda proses lelang hingga putusan aquo berkekuatan tetap nantinya.* Untuk itu Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca posita perlawanan Pelawan, ternyata perlawanan ini ada kaitannya dengan gugatan Pembatalan Akad yang diajukan oleh Pelawan di Pengadilan Agama Medan register Nomor 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn yang diucapkan pada tanggal 19 Agustus 2019. Majelis Hakim dalam perkara ini telah mempelajari putusan dimaksud dan ternyata Pelawan –pada waktu itu disebut sebagai Penggugat - juga mengajukan tuntutan Provisi dengan permintaan yang sama seperti tuntutan provisi dalam perkara ini. Majelis Hakim dalam perkara Nomor 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn telah menjatuhkan putusan sela, mengabulkan tuntutan provisi, dengan memerintahkan Tergugat sebagai pihak bank dan Turut Tergugat sebagai pihak pelaksana lelang untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap 2 (dua) unit jaminan hingga putusan tersebut berkekuatan hukum tetap. Dalam putusan akhirnya, Majelis Hakim menolak gugatan pembatalan akad yang diajukan Penggugat. Penolakan yang sama juga diputus oleh Majelis Hakim banding dengan putusan nomor 149/Pdt.G/2019/PTA.Mdn yang diucapkan pada tanggal 26 November 2019. Putusan

tersebut ternyata telah berkekuatan hukum karena tidak diajukan kasasi dan telah melebihi tenggang waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa perkara perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dalam perkara ini, pada azasnya tidak menanggihkan eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 227 RBg, kecuali apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, maka eksekusi ditangguhkan, setidaknya sampai dijatuhkan putusan oleh Pengadilan Agama. Oleh karena itu Majelis Hakim tidak menjatuhkan putusan sela untuk menjawab tuntutan provisi Pelawan secara terpisah, melainkan akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara ini;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa di persidangan Pelawan dan Terlawan I, masing-masing telah mengajukan jawaban dan replik, sementara Terlawan I tidak mengajukan duplik. Dari jawabannya Terlawan I telah mengakui berapa hal yaitu:

- Bahwa adanya hubungan hukum antara dirinya dengan Pelawan dengan telah ditandatanganinya akad pembiayaan IMBT Nomor 395 IMBT 0002-130207/N/MOR tanggal 12 April 2013 dengan pagu fasilitas sebesar Rp1.337.000.000,00 (satu milyar tiga ratus tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk jangka waktu fasilitas 120 bulan;
- Bahwa akad pembiayaan tersebut dilakukan dengan 2 (dua) unit jaminan sebagaimana tersebut dalam posita perlawanan, yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan peringkat satu;
- Bahwa adanya perkara pembatalan akad yang diajukan Pelawan dan telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan Nomor 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn tanggal 19 Agustus 2019 dan telah dikuatkan oleh putusan Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Agama Medan Nomor 149/Pdt.G/2019/PA.Mdn tanggal 27 November 2019;

Menimbang, bahwa menurut pasal 1925 KUHPerdara, dimana suatu pengakuan yang diberikan di hadapan hakim merupakan suatu bukti sempurna terhadap yang telah memberikannya. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat hal-hal yang diakui oleh Terlawan I tersebut di atas tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa adapun hal-hal yang dibantah oleh Terlawan I adalah:

- Bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak dapat menghalangi eksekusi lelang karena gugatan pembatalan akad Nomor 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn tanggal 19 Agustus 2019 telah ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan dan dikuatkan oleh putusan Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Agama Medan No. 149/Pdt.G/2019/PTA.Mdn tanggal 27 November 2019. Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap sehingga dapat dilaksanakan lelang;
- Bahwa Penggugat tidak mempunyai i'tidak baik melunasi kewajibannya kepada Terlawan I karena hingga saat ini Pelawan tidak melunasi atau tidak mencicil hutang tersebut;
- Bahwa pembiayaan yang diberikan oleh Terlawan I sudah dalam kondisi macet padahal telah diberi waktu lebih dari 1 (satu) tahun (dari tahun 2018-2020) untuk menjual sendiri jaminannya;
- Bahwa Pelawan dan Terlawan I telah menandatangani akad yang telah memenuhi asas kebebasan berkontrak dan asas keseimbangan;

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan 7 (tujuh) alat bukti surat yaitu bukti P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6 dan P.7 yang nilai telah memenuhi syarat formil sebagai alat bukti dan secara materil berkaitan erat dengan dalil perlawanan Pelawan. Dengan demikian Majelis Hakim menerima seluruh alat bukti tersebut dan akan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya, Terlawan I telah mengajukan 13 (tiga belas) alat bukti surat, yaitu P.1 sampai dengan P.13 yang nilai telah memenuhi syarat formil sebagai alat bukti dan secara materil berkaitan erat dengan dalil bantahan Terlawan I. Dengan demikian Majelis Hakim menerima seluruh alat bukti tersebut dan akan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa dari posita perlawanan Pelawan, dan jawab menjawab yang diajukan di persidangan, bilamana dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan oleh Pelawan dan Terlawan I, maka Majelis Hakim menemukan fakta sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan dan Terlawan I terikat dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR iB-*Ijarah Muntahiyya Bittamlik* (IMBT) Nomor: 395 IMBT 0002-130207/N/MOR tanggal 12 April 2013 dengan pagu fasilitas sebesar Rp1.337.000.000,00 (satu milyar tiga ratus tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk jangka waktu fasilitas 120 bulan yang dimulai sejak tanggal penarikan pertama fasilitas, dengan objek sewa adalah satu unit apartemen (bukti T1.4);
2. Bahwa objek jaminan pembiayaan dalam akad tersebut terdiri dari 2 (dua) objek yang telah dibebani Hak Tanggungan (bukti T1.7 dan bukti T1.8), yaitu:
 - 2.1. 1 (satu) unit rumah/ruko yang terletak di STM Business Centre Blok A Kota Medan, dengan luas tanah 64 M² Sertifikat Hak Milik No. 1819 Atas Nama Rita Sudjiharto (bukti P.4 dan bukti T1.5);
 - 2.2. 1 (satu) unit rumah/ruko yang terletak di STM Business Centre Blok A Kota Medan, dengan luas tanah 57 M² Sertifikat hak Milik No. 1820, atas Nama Rita Sudjiharto (bukti P.5 dan bukti T1.6);
3. Bahwa Pelawan mendapat Surat Peringatan pertama (bukti T1.9) Nomor 10355/SP1-SYARIAH/RMG/CCR/III/2016 tanggal 31 Maret 2016 untuk membayar tunggakan sebesar Rp19.599.250,00 (sembilan belas juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh rupiah);
4. Bahwa Pelawan kembali mendapat Surat Peringatan kedua (bukti T1.10) Nomor 10645/SP1-SYARIAH/RMG/CCR/III/2016 tanggal 18 April 2016 untuk membayar tunggakan sebesar Rp38.789.500,00 (tiga puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);
5. Bahwa Pelawan kembali mendapat Surat Peringatan ketiga (bukti T1.11) Nomor 10800/SP1-SYARIAH/RMG/CCR/III/2016 tanggal 2 Mei 2016 untuk membayar tunggakan sebesar Rp39.198.500,00 (tiga puluh sembilan juta seratus sembilan puluh delapan ribu lima ratus rupiah);
6. Bahwa menurut Pelawan dalam positanya, telah melakukan pembayaran cicilan selama 55 (lima puluh lima) bulan sejak bulan Mei 2013 hingga bulan November 2017 dan sejak bulan Desember 2017 sampai saat ini cicilan tersebut macet disebabkan usaha Pelawan terganggu. Posita ini tidak diajukan bukti oleh Pelawan di persidangan;

7. Bahwa menurut Terlawan I (bukti T.1.12) sampai tanggal 6 Agustus 2020, Pelawan masih terhutang sebesar Rp.1.164.200.658,00 (satu milyar seratus enam puluh empat juta dua ratus ribu enam ratus lima puluh delapan rupiah);
8. Bahwa Terlawan I menyampaikan surat pemberitahuan lelang jaminan kepada Pelawan tertanggal 11 Februari 2020 (bukti P.1 dan bukti P.2);
9. Bahwa Terlawan I telah menempel pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan di Tribun Medan tanggal 25 Februari 2020 (bukti T1.13);

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi keberatan Pelawan sehingga mengajukan perlawanan ini pada pokoknya dibagi kepada dua bagian besar yaitu:

1. Bahwa Surat Penetapan Lelang No. S-292 WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 06 Februari 2020 yang diterbitkan oleh Terlawan II adalah tidak sah, sebab surat tersebut diterbitkan sebelum berkekuatan hukum tetap perkara pembatalan akad yang diajukan ke Pengadilan Agama Medan Nomor 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn tanggal 19 Agustus 2019 yang dikuatkan oleh putusan banding Pengadilan Tinggi Agama Medan Nomor 149/Pdt.G/2019/PTA.Mdn tanggal 27 Nopember 2019, hal mana pada putusan pertama tersebut ada putusan sela yang memerintahkan para Terlawan menunda pelaksanaan lelang hingga putusan berkekuatan hukum tetap dan pihak Pelawan baru menerima pemberitahuan putusan banding pada tanggal 4 Februari 2020;
2. Bahwa Pelaksanaan lelang tersebut dilakukan sebelum berakhirnya tenggang waktu fasilitas pembiayaan hingga bulan April 2023 dan seenaknya Terlawan I menentukan Pelawan telah cidera janji (wanprestasi) dan secara sepihak melakukan lelang serta pelaksanaan lelang harus mendapatkan keputusan Pengadilan Agama Medan;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Pelawan tersebut di atas, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagaimana tersebut di bawah ini;

Keberatan pertama

Menimbang, bahwa dalam keberatan pertama, ada 2 (dua) hal yang dipermasalahkan oleh Pelawan dan Terlawan I yang memerlukan pertimbangan Majelis Hakim yaitu: (1) mengenai keabsahan putusan sela Nomor 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn tanggal 19 Agustus 2019 yang tidak dicantumkan dalam putusan

akhir, (2) Surat Penetapan Lelang No. S-292 WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 06 Februari 2020 tidak sah, sebab surat tersebut diterbitkan sebelum putusan tersebut berkekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.3 dan bukti T1.1. berupa Putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn tanggal 19 Agustus 2019 ternyata Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat sebagian dan tidak menerima selebihnya. Amar putusan tersebut tidak mencantumkan amar provisi, padahal Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela tanggal 28 Februari 2019, dengan mengabulkan tuntutan provisi Penggugat yang memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk menunda pelaksanaan lelang dimaksud hingga putusan perkara tersebut berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sependapat dan mengambil alih pendapat M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata yang mengatakan bahwa putusan akhir secara formal menampung semua fakta yang ditemukan. Tindakan apa saja yang dilakukan hakim seperti penyitaan, pemeriksaan setempat atau segala fakta yang ditemukan dan disampaikan para pihak, termasuk putusan sela harus ditampung dan dimasukkan sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan materi pokok perkara dalam putusan akhir. Kelalaian memasukkan hal itu dalam putusan akhir secara formil putusan tersebut dianggap mengandung cacat dan dapat dijadikan alasan untuk membatalkan putusan. Paling tidak, kelalaian pencantuman itu harus diperbaiki oleh pengadilan tingkat banding atau kasasi. Memang tidak perlu secara utuh fakta serta tindakan dalam putusan sela tersebut dicantumkan dalam putusan akhir. Secara formil cukup menyebut nomor, tanggal dan esensi pokok putusan itu dalam pertimbangan putusan akhir dengan penegasan bahwa putusan sela itu merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa dengan membaca secara cermat putusan Nomor 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn tanggal 19 Agustus 2019, maka Majelis Hakim berpendapat, sekalipun tidak dicantumkan amar provisi dalam diktum putusan akhir, tidaklah putusan sela itu menjadi cacat karena Majelis Hakim perkara tersebut membuat penegasan dimana putusan sela yang diambil merupakan kesatuan dari putusan akhir. Hal itu dapat dibaca dalam pertimbangannya:

“Menimbang bahwa pertimbangan dalam putusan sela tersebut merupakan pertimbangan dalam putusan ini sejauh ada keterkaitannya sehingga tidak dipertimbangkan lagi dalam putusan ini”;

Menimbang, bahwa adapun alasan Pelawan yang mengatakan Surat Penetapan Lelang No. S-292 WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 06 Februari 2020 yang diterbitkan oleh Terlawan II adalah tidak sah, sebab surat tersebut diterbitkan sebelum berkekuatan hukum tetap untuk perkara pembatalan akad yang diajukan ke Pengadilan Agama Medan Nomor 2282/Pdt.G/2018/PA.Mdn tanggal 19 Agustus 2019, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.6 berupa Fotokopi Relaas Pemberitahuan Putusan Banding Nomor 149/Pdt.G/2019/PTA.Mdn, tanggal 27 Nopember 2019, ternyata Pelawan menerima pemberitahuan putusan banding pada tanggal 4 Februari 2020, sementara menurut bukti P.1, Terlawan I telah menerbitkan Surat Penjualan Lelang pada tanggal 11 Februari 2020. Artinya ketika Surat Penjualan Secara Lelang terhadap Jaminan Pembiayaan (bukti P.1) tersebut dibuat, perkara dimaksud ketika itu belum berkekuatan hukum tetap dan masih dalam masa tenggang bagi Pelawan (Penggugat pada waktu itu) untuk mengajukan upaya hukum kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dimana ternyata penerbitan Surat Penetapan Lelang dimaksud masih dalam tenggang waktu upaya hukum kasasi, maka Majelis Hakim menyatakan, keberatan pelawan sebagaimana tersebut dalam Keberatan Pertama patut dikabulkan. Konsekwensi hukum dari itu, maka Surat Penetapan Lelang No. S-292 WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 06 Februari 2020 yang diterbitkan oleh Terlawan II dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

Keberatan kedua

Menimbang, bahwa pada keberatan kedua, ada 3 (tiga) hal yang dipermasalahkan Pelawan yang memerlukan pertimbangan Majelis Hakim yaitu: (1) Pelawan keberatan pelaksanaan lelang dilakukan sebelum berakhirnya tenggang waktu fasilitas pembiayaan hingga bulan April 2023, (2) Pelawan

keberatan disebut telah cidera janji (wanprestasi) dan (3) Lelang harus mendapatkan fiat eksekusi dari Pengadilan Agama Medan;

Menimbang, bahwa pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah menyebutkan: *"apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*;

Menimbang, bahwa alat bukti T1.7 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan yang ditandatangani Pelawan Nomor 1.616/2014 pada pasal 2 poin 4 halaman 6 diperjanjikan: *Jika Debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utang-utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama, menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian, mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan....*". Bahwa alat bukti T1.3 berupa Perjanjian Pemberian Fasilitas KPR *ib-ljarah Muntahiyya Bittamlik* yang ditandatangani Pelawan Nomor IMBT/0002-130207/N/MOR pada poin 2.8.1. diperjanjikan: *"...apabila keterlambatan pembayaran telah melebihi 30 (tiga puluh) hari kalender dan nasabah belum juga melaksanakan kewajibannya, maka Bank dapat menyatakan bahwa Nasabah telah Cidera Janji"*; Bahwa alat bukti T1.4 berupa Syarat dan Ketentuan Umum Pembeiran Fasilitas Pembiayaan *ljarah Muntahiyya Bittamlik* yang merupakan kesatuan dari perjanjian Nomor SKU/0002- 130207/N/MOR pasal 9 ayat 1 huruf a dan pasal 2 huruf b dan c diperjanjikan: *"bilamana nasabah tidak dapat melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan akad atau lalai melaksanakan suatu kewajiban, maka tanpa memperhatikan tenggang waktu tertentu dan tanpa harus melakukan pemberitahuan, permohonan dan adanya persetujuan, putusan atau penetapan dari pihak manapun, maka semua dan setiap jumlah uang yang pada waktu itu terhutang oleh nasabah berdasarkan akad menjadi dapat ditagih pembayarannya dengan seketika dan secara sekaligus oleh bank tanpa perlu*

peringatan atau teguran berupa apapun dan dari manapun juga dan pihak bank berhak untuk dan dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenangnya yang timbul dari atau berdasarkan akad atau perjanjian jaminan termasuk eksekusi barang jaminan”;

Menimbang, bahwa dari pasal-pasal tersebut di atas bilamana dihubungkan dengan alat bukti T.1.9, T1.10 dan T1.11 dimana Pelawan telah diberi peringatan untuk melakukan pembayaran, maka dapat disimpulkan bahwa Pelawan melakukan cidera janji tidak melakukan pembayaran terhadap kewajibannya dan oleh karena itu berdasarkan akta pemberian hak tanggungan tersebut, kedua jaminan dalam akad dapat dieksekusi secara langsung tanpa meminta fiat eksekusi kepada pengadilan. Dengan demikian keberatan Pelawan sebagaimana tersebut dalam keberatan kedua tersebut di atas patut ditolak;

Menimbang, bahwa dalam positanya, Pelawan menerangkan: *“Bahwa akibat dari perbuatan Terlawan I yang hendak melakukan pelelangan melalui Terlawan II sebagaimana di atas, tentunya Pelawan mengalami kerugian karena harus mengeluarkan ongkos-ongkos perkara ke pengadilan dan dikategorikan sebagai kerugian materil yang apabila dikumulasikan hingga selesai perkara aquo berkisar Rp100.000.000 (seratus juta rupiah) dan adalah wajar jika dibebankan kepada Terlawan I sebagai inisiator lelang eksekusi aquo, sehingga adalah sangat beralasan agar Terlawan I dihukum untuk membayar kerugian materil kepada Pelawan sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah)”.*

Menimbang, bahwa perkara ini adalah Perlawanan Eksekusi, artinya, substansi perlawanan ini adalah meminta supaya eksekusi lelang tidak dijalankan dan bukan gugatan mengenai sengketa yang berdiri sendiri seperti halnya tuntutan Perbuatan Melawan Hukum. Oleh karena itu tuntutan Pelawan meminta ganti kerugian materil sebagaimana tersebut di atas, patut ditolak;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan tersebut di atas, dalam hal mana posita perlawanan Pelawan dikabulkan sebagian dan ditolak sebagian lainnya, maka oleh karena itu Pelawan dinyatakan sebagai Pelawan yang benar. Bahwa konsekwensi dikabulkannya sebagian perlawanan Pelawan, maka Majelis Hakim memerintahkan sekaligus menghukum Terlawan II mengembalikan

berkas-berkas permintaan lelang eksekusi atas 2 (dua) unit jaminan pembiayaan dimaksud kepada Terlawan I;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya dalam bahagian Provisi disebutkan bahwa perkara perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dalam perkara ini, pada azasnya tidak menanggukuhkan eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 227 RBg, kecuali apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, maka eksekusi ditanggukuhkan, setidak-tidaknya sampai dijatuhkan putusan oleh Pengadilan Agama. Dengan demikian, mengingat pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang benar dan mempertimbangkan efek yang lebih besar disebabkan Surat Penetapan Lelang No. S-292 WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 06 Februari 2020 yang diterbitkan Pelawan II tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, maka oleh karena itu, Majelis Hakim mengabulkan tuntutan provisi Pelawan dan memerintahkan Terlawan I dan Terlawan II menghentikan pelaksanaan eksekusi lelang terhadap kedua jaminan pembiayaan dimaksud;

Menimbang, bahwa adapun dalil-dalil yang diajukan oleh Pelawan dan Terlawan I serta alat-alat bukti yang tidak dipertimbangkan secara khusus, patut dianggap telah dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Terlawan I dan Terlawan II adalah pihak yang dikalahkan, maka berdasarkan pasal 192 RBG, segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Terlawan I dan Terlawan II sekaligus menghukum mereka itu membayarnya secara tanggung renteng;

Mengingat peraturan perundang-undangan yang berlaku;

MENGADILI

Dalam Provisi

1. Mengabulkan tuntutan provisi dari Pelawan.
2. Memerintahkan Terlawan I dan Terlawan II menghentikan pelaksanaan eksekusi lelang terhadap 2 (dua) unit jaminan berupa:
 - 2.1. Rumah/ruko yang terletak di STM Business Centre Blok A Kota Medan, dengan luas tanah 64 M² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1819 Atas Nama Rita Sudjiharto.

- 2.2. Rumah/ruko yang terletak di STM Business Centre Blok A Kota Medan, dengan luas tanah 57 M² sesuai dengan Sertifikat hak Milik No. 1820, atas Nama Rita Sudjiharto.

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk sebagian.
2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang benar.
3. Menyatakan Surat Penetapan Lelang No. S-292 WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 06 Februari 2020 yang diterbitkan Terlawan II tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
4. Memerintahkan Terlawan II untuk mengembalikan berkas-berkas permintaan lelang eksekusi atas 2 (dua) unit rumah/ruko yang terletak di Komplek STM Business Center Blok A Desa Suka Maju Kota Medan sebagaimana SHM No. 1819 dan SHM No. 1820 atas nama Rita Sudjiharto kepada Terlawan I.
5. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk mematuhi putusan ini.
6. Menolak tuntutan Pelawan selain dan selebihnya.
7. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.486.000,00 (satu juta empat ratus delapan puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng.

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan pada hari Rabu tanggal 2 Desember 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 17 Rabiul Akhir 1442 Hijriah oleh Drs. Muslim, SH., MA., sebagai Ketua Majelis, Drs. H. Husin Ritonga, MH, dan Drs. Naim, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari ini Rabu tanggal 16 Desember 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 1 Jumadi Awal 1442 Hijriah dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut didampingi Drs. Naim, SH dan Drs. H. Elmunif sebagai hakim anggota, dan dibantu oleh Husna Ulfa, SH sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Pelawan dan Terlawan I tanpa dihadiri oleh Terlawan II.

 Ketua Majelis,

Drs. Muslim, SH., MA.

Hakim Anggota,


Drs. H/Husin Ritonga, MH

Hakim Anggota,


Drs. Naim, SH

Panitera Pengganti,


Husna Ulfa, SH

Perincian Biaya:

1.	Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2.	Biaya Proses	: Rp	50.000,00
3.	Biaya Panggilan	: Rp	1.360.000,00
4.	Biaya PNB	: Rp	30.000,00
5.	Biaya Meterai	: Rp	6.000,00
6.	Biaya Redaksi	: Rp	10.000,00
Jumlah : Rp			1.486.000,00

(satu juta empat ratus delapan puluh enam ribu rupiah)