

PUTUSAN

Nomor : 0293/Pdt.G/2017/PA.Gtlo

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Gorontalo memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, dalam persidangan Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan terhadap perkara Gugatan Ekonomi Syari'ah, antara:

Andi Jahja, umur 54 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pendidikan terakhir SD, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. K.H. Adam Zakaria Kelurahan Wongkaditi Timur, Kecamatan Kota Utara, Kota Gorontalo,

dalam hal ini dikuasakan kepada :

1. Husain Zain, SH
2. Jesman Husain, SH
3. R. Mas MH. Agus Rugianto, SH

adalah advokat berkantor di kantor Advokat R. Mas. MH. Agus Rugiarto, SH & Rekan. Jl. Nani Wartabone No. IIIa Kelurahan Limba UI Kecamatan Kota Selatan, Kota Gorontalo, berdasarkan surat kuasa khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Gorontalo Nomor : 0057/SK/Kp/G.E.Sy/2017 tanggal 12 April 2017.

melawan

1. PT. Bank Mega Syari'ah Pusat Cq. PT. Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo, alamat Jl. Raja Eyato Kelurahan Biawao, Kecamatan Kota Selatan, Kota Gorontalo, selanjutnya disebut sebagai : Tergugat I
2. Pemerintah RI Pusat Cq. Kementerian Keuangan RI Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq Kantor Wilayah DJKN SULUTENGGOMALUT cq. Kantor Pelayanan Kekayaaan Negara dan Lelang (KPKNL) Gorontalo, Jl. Acmad Nadjamuddin Nomor : 7 Kota Gorontalo, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II
3. Yasril M. Noer, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Percetakan Negara VI Nomor 17 RT/RW 008/003 Kelurahan Rawa Sari, Kecamatan Cempaka

Putih, Kotamadia Jakarta Pusat DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

4. Badan Pertanahan (BPN) Pusat cq. Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi Gorontalo cq. Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo. Jl. Kalengkongan Nomor : 18 Kota Gorontalo, disebut Turut Tergugat.

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan penggugat dan tergugat;

Telah memeriksa alat bukti yang diajukan di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 12 April 2017 yang telah didaftarkan pada tanggal tersebut, di bawah register perkara nomor : 0293/Pdt.G/2017/PA.Gtlo, mengemukakan alasan-alasan sebagai tersebut di bawah ini :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 27 Januari 2012 telah menandatangani Akta Perjanjian Kredit, yang merupakan Perikatan Perjanjian Kredit sekaligus terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak (Kredit dan Debitur).
2. Bahwa Penggugat memberikan jaminan/agunan berupa sebidang tanah seluas 396 m² sesuai Sertifikat Hak Milik No. 663/Wonggaditi Timur atas nama Aisa Djafar berikut bangunan rumah yang terletak diatasnya terletak di jalan KH Adam Zakaria kelurahan Wonggaditi Timur kecamatan Kota utara Kota Gorontalo.
3. Bahwa jumlah pinjaman Penggugat pertama sejumlah Rp.201.000.000.- (dua ratus satu juta rupiah) dengan jangka waktu pinjaman 3 tahun dengan angsuran kurang lebih Rp.7.593.334,-(Tujuh Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Tiga Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Empat Rupiah) per bulan.

4. Bahwa selang waktu sembilan bulan, penggugat dibujuk oleh tergugat I supaya menambah pinjaman, sebesar Rp.400 juta, mendengar tawaran tersebut penggugat langsung menyetujui.
5. Bahwa akan tetapi pada saat kontrak yang diberikan hanya sebesar Rp.250.000.000,-(Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), dengan jangka waktu 5 tahun dengan angsuran Rp.6.670.000,-(Enam Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah) per bulan.
6. Bahwa dengan pemberian pinjaman tersebut penggugat menolak, akan tetapi tergugat I tetap memaksakan untuk mengambil dulu pinjaman Rp.250 juta tersebut.
7. Bahwa dari pinjaman Rp.250 juta tersebut, yang di terima oleh penggugat pada waktu itu tinggal Rp.80.500.000,-(Delapan Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) setelah di potong sisa hutang pertama dan biaya administrasi, sehingga tidak cukup untuk menopang usaha penggugat yang pada waktu itu dalam keadaan krisis.
8. Bahwa karena pinjaman yang didapat tidak bisa menopang atau memulihkan usaha penggugat maka penggugat mengalami kesulitan untuk membayar angsuran kepada tergugat I yang tiap bulannya Rp.6.670.000,-(Enam Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah) per bulan dan akhirnya penggugat gagal usaha dan mengalami keterlambatan atau kemacetan dalam membayar angsuran kepada tergugat I, yang tiap Bulannya Rp. 6.670.000,-(Enam Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah) per bulan.
9. Bahwa selama mengalami kesulitan tersebut tergugat I tidak pernah memberikan solusi yang menyelamatkan penggugat.
10. Bahwa dengan pinjaman Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) tersebut, penggugat telah mengangsur sebanyak 15 kali.
11. Bahwa namun oleh karena Penggugat mengalami gagal usaha maka pembayaran pengembalian uang pinjaman tersebut mengalami keterlambatan atau kemacetan ;
12. Bahwa atas keterlambatan tersebut Penggugat mendapatkan teguran/somasi dari Tergugat I, namun Penggugat tetap mengupayakan untuk melunasi hutang tersebut ;

13. Bahwa tiba-tiba sekitar bulan Maret 2016 penggugat kaget dengan Surat pemberitahuan, bahwa jaminan penggugat akan di lelang pada hari selasa 22 Maret 2016.
14. Bahwa permohonan lelang tersebut di ajukan oleh Zulkifly Mohamad Rifai sebagai PIC lelang pada PT.Bank Mega Syariah KCP Gorontalo.
15. Bahwa permohonan yang diajukan Tergugat I adalah keliru/melawan hukum.
16. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung (MA), pengadilan tidak membenarkan penjualan objek hipotik oleh kreditur melalui lelang tanpa ada fiat dari pengadilan negeri setempat. Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 dalam putusan ini MA menyatakan berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri;
17. Bahwa dengan lahirnya Pasal 6 UU No.4 tahun 1969 Tentang hak tanggungan,maka grose hak tanggungan dikesampingkan.
18. Bahwa oleh karena UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memakai ira-ira sama dengan grose hipotek, maka pelaksanaan lelang eksekusi harus ada fiat atau perintah dari pengadilan setempat dalam hal ini pengadilan Agama Gorontalo.
19. Bahwa Putusan MA No. 3021/K/1984 tertanggal 30 Januari 1984 yang menyatakan parate eksekusi yang dilakukan dengan meminta persetujuan Ketua Pengadilan Negeri meskipun didasarkan pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan menjadi batal;
20. Bahwa Para penggugat tidak pernah diberikan kesempatan untuk jual sendiri ;
21. Bahwa perlu diketahui oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo bahwa harga pasaran jaminan milik Penggugat adalah Rp.800.000.000,-(delapan ratus juta Rupiah) dan oleh Tergugat I agunan milik Penggugat dijual dengan harga yang sangat murah dibawah harga pasaran yaitu hanya Rp.221.000.000.,-(dua ratus dua puluh satu juta rupaiah).

22. Hal ini telah membuktikan bahwa Tergugat I telah sewenang-wenang dengan tidak menentukan harga lelang secara layak dan sesuai dengan harga pasaran.
23. Bahwa salah satu syarat menjual lelang adalah harus ada penilaian harga secara resmi dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).
24. Bahwa Secara operasional penanganan penyelamatan kredit bermasalah dapat ditempuh melalui beberapa cara diantaranya :
 - a Penjadwalan Kembali (rescheduling)
Perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggan, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak.
 - b Persyaratan Kembali (reconditioning)
Perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit dan konversi seluruh atau sebagian dari pinjaman menjadi penyertaan bank.
 - c Penataan Ulang (restrukturing)
Perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank dan atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru dan atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.
 - d Restrukturisasi Kredit berdasarkan SK Dir. BI 31/150/KEP/DIR/1998
Upaya yang dilakukan bank dalam kegiatan usaha perkreditan agar debitur dapat memenuhi kewajibannya, antara lain melalui penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, penambahan fasilitas kredit, pengambilalihan aset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;
25. Bahwa upaya win-win solution tersebut sama sekali belum dilakukan oleh Tergugat I dan terkesan memaksakan pemberlakuan pasal 6 UU NO 4 1996.

26. Bahwa Tergugat I tidak mempunyai dasar hukum mengajukan permohonan lelang, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II tidak pernah mempunyai dasar hukum sama sekali karena Penggugat tidak pernah dinyatakan oleh Pengadilan wanprestasi. “Karena wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah siberutang melakukan wanprestasi atau lalai dan kalau hal itu disangkal olehnya, maka harus dibuktikan dimuka Hakim. Pengajuan ke Pengadilan tentang wanprestasi dimulai dengan adanya somasi yang dilakukan oleh seorang Jurusita dari Pengadilan, yang membuat proses verbal tentang pekerjaannya itu, atau juga cukup dengan surat tercatat atau surat kawat, asal saja jangan dengan mudah dipungkiri oleh si berutang ;
27. Bahwa oleh karena Penggugat tidak pernah dinyatakan wanprestasi oleh Pengadilan maka dasar pengajuan permohonan lelang Tergugat I kepada Tergugat II tidak ada, dan oleh karenanya perbuatan Tergugat I yang telah melakukan penjualan lelang pada tanggal 27 Juni 2016 melalui Tergugat II kepada Turut terguugat I terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 663/wonggaiti timur atas nama Aisa Djafar 396 m2 berikut bangunan rumah yang terletak di atasnya di Kelurahan Wonggaditi kecamatan Kota Timur kota Gorontalo adalah tidak sah. Dan untuk itu maka sudah benar jika Majelis Hakim menghukum Tergugat I untuk membatalkan penjualan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat II terhadap sebidang tanah seluas 396 m2 Sertifikat Hak Milik No.663.berikut bangunan rumah di atasnya.
28. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa No.157 /ROM-SBY/LLG/14 yang di berikan oleh Hamzah Icsan Nasution dan Muhammad Arthur Khan masing-masing selaku Regional Head dan Regional Operation Manager dalam jabatannya tersebut meawakili Direksi PT. Bank Mega Syariah,bahwa kuasa menjual lelang tersebut dierikan kepada Muh Idrus Sade dan Jemi Salihi untuk menjual lelang ke KPKNL Surabaya,akan tetapi kenyataannya dalam kutipan lelang Nomor :315/2016 yang menjual lelang hanyalah Zulkify Mohamad Rifai dan hanya dijual lelang di KPKNL Gorontalo.

29. Bahwa Syarat-syarat lelang cacat hukum karena kewenangan Tergugat II hanya meliputi permohonan lelang piutang negara terhadap milik Negara. Bahwa Tergugat I bukan merupakan bank milik pemerintah yang pembiayaannya diberikan oleh pemerintah namun merupakan bank swasta dan oleh karenanya pelelangan yang dilakukan Tergugat II terbukti melanggar hukum;
30. Bahwa perbuatan Tergugat II yang tetap melakukan pelelangan terhadap jaminan milik Penggugat merupakan perbuatan tidak dapat dibenarkan, karena tidak adanya keadilan (*rechtvaarding*) dan tidak ada kepatutan (*redelijk*) serta tidak sesuai dengan hukum (*rechtmating*).
31. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka telah jelas Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik materiil, maupun Immaterial dengan perincian sebagai berikut :
- ❖ Kerugian Materiil
 - Biaya-biaya pengurusan perkara ini sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) ;
 - ❖ Kerugian Immaterial, berupa rasa bingung, hilangnya rasa konsentrasi bekerja, ancaman blacklist dari Bank Indonesia dan sebagainya yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun Penggugat mohon ditentukan saja sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
32. Bahwa penggugat memohon kepada ketua Pengadilan Cq majelis Hakim Yang memeriksa perkara a quo supaya menunda sita eksekusi/eksekusi pengosongan yang akan dilakukan oleh tergugat I dan Turut tergugat I atau menunda tergugat I dan Turut tergugat I atau siapa saja kecuali penggugat, yang ingin melakukan tindakan untuk mengawasi dan menempati sebidang tanah seluas 396 m2 sesuai sertifikat No 663/Wonggaditi atas nama Aisa Djafar yang terletak dikelurahan Wonggaditi kecamatan Kota Timur Kota Gorontalo selama proses perkara a quo berlangsung atau belum inkraacht Van Gewijsde.

33. Bahwa penggugat memohon kepada ketua pengadilan Agama Gorontalo Cq majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo supaya menyatakan bahwa tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melelang sebidang tanah seluas 396 m² sesuai sertifikat No 663/Wonggaditi atas nama Aisa Djafar yang terletak di kelurahan Wonggaditi kecamatan Kota Timur Kota Gorontalo tanpa berdasarkan hukum.
34. Bahwa penggugat memohon kepada Ketua pengadilan Agama Cq majelis hakim yang memeriksa perkara a quo supaya menyatakan tidak sah dan batal demi hukum pelelangan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 663/Wonggaditi seluas 396 M² berikut bangunan rumah yang terletak Diatasnya atas nama Aisa Djafar yang terletak di kelurahan Wonggaditi kecamatan Kota Timur Kota Gorontalo.
35. Bahwa oleh karena kerugian-kerugaian tersebut akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Agama Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian Materiil dan Immateriil yang dialami oleh Penggugat secara tunai, langsung dan seketika setelah putusan dibacakan
36. Bahwa agar Para Tergugat mematuhi putusan ini, maka wajar bila Penggugat memohon kepada Para Tergugat dihukum membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap secara tanggung renteng ;
37. Bahwa untuk menjamin agar tanah milik Penggugat tidak dijual oleh siapapun kepada pihak lain, maka Para Penggugat mohon agar dilakukan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebidang tanah seluas 396 m² berikut bangunan yang berdiri diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 663/Wonggaditi atas nama Aisa Djafar terletak di kelurahan Wonggaditi kecamatan Kota Timur Kota Gorontalo.

38. Bahwa karena gugatan-gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik, maka mohon agar perkara ini dijalankan lebih dahulu walau terdapat upaya hukum banding, verzet maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorrad) ;
39. Bahwa oleh karena Para Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan melawan Hukum maka mohon untuk menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
40. Bahwa penggugat memohon Agar ketua Pengadilan Agama Cq Majelis Hakim Yang memeriksa Perkara A quo menghukum Para Turut tergugat Untuk tunduk terhadap putusan ini.
41. Bahwa oleh karena Para Tergugat merupakan pihak yang dikalahkan maka mohon dibebani untuk membayar biaya perkara menurut hukum secara tanggung renteng ;
Maka berdasarkan uraian di atas kiranya Majelis Hakim Pengadilan Agama Gorontalo berkenan untuk memutuskan dengan putusan sebagai berikut :

Dalam provisi

1. Menghukum tergugat I dan Turut tergugat I atau siapa saja kecuali penggugat, supaya menunda sita eksekusi/eksekusi pengosongan atau untuk menguasai dan menempati sebidang tanah seluas 396 m2 sesuai sertifikat No 663/Wonggaditi atas nama Aisa Djafar yang terletak dikelurahan wonggaditi kecamatan kota timur kota gorontalo selama proses perkara a quo berlangsung atau belum inkraacht Van Gewisde.

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah bersama-sama melelang sebidang tanah seluas 396 m2 sesuai sertifikat No 663/Wonggaditi atas nama Aisa Djafar yang terletak dikelurahan Wonggaditi Kecamatan Kota Timur Kota Gorontalo secara tidak sah atau tanpa berdasarkan hukum.
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum pelelangan terhadap sebidang tanah seluas 396 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 663/Wonggaditi berikut bangunan rumah yang terletak Diatasnya atas

nama Aisa Djafar yang terletak di kelurahan Wonggaditi kecamatan Kota Timur Kota Gorontalo.

4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian Materiil dan Immateriil yang dialami Para Penggugat secara tunai, langsung dan seketika setelah putusan dibacakan dengan perincian kerugian sebagai berikut:
 - ❖ Kerugian Materiil:
 - Biaya-biaya pengurusan perkara ini sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah)
 - ❖ Kerugian Immaterial, berupa rasa bingung, hilangnya rasa konsentrasi bekerja, ancaman blacklist dari Bank Indonesia dan sebagainya yang tidak dapat dinilai dengan uang namun Penggugat mohon ditentukan saja sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) ;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) perhari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi, ataupun upaya hukuman lainnya dari Para Tergugat atau pihak ketiga lainnya (uitvoerbaar bij vorrad) ;
7. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU

Jika Majelis Hakim Pengadilan Agama Gorontalo yang memeriksa dan menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan penggugat dan tergugat, I tergugat II dan tergugat III datang menghadap sendiri di persidangan, kecuali turut tergugat tidak datang menghadap meskipun

kepadanya telah dipanggil secara resmi dan patut sebagaimana tersebut dalam relaas panggilan tertanggal 8 Mei 2017 dan ketidakdatangannya tanpa alasan yang sah;

Bahwa majelis hakim telah berusaha mendamaikan para pihak berperkara, akan tetapi tidak berhasil, demikian halnya dengan mediasi yang telah dilakukan oleh hakim mediator dan sesuai laporan mediator bahwa mediasi tidak berhasil;

Bahwa oleh karenanya dilanjutkan dengan proses litigasi yang diawali dengan membacakan surat gugatan penggugat yang isi dan maksudnya tetap dipertahakan olehnya;

Bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut, tergugat I telah memberikan jawaban secara tertulis pada persidangan tertanggal 22 Agustus 2017, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

I. Gugatan PENGGUGAT Daluwarsa (Paremtoire Exceptie) :

Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya mendasarkan adanya hubungan hukum antara TERGUGAT I selaku Bank dengan PENGGUGAT selaku Nasabah sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 17 tertanggal 5 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris GUNAWAN BUDIARTO, SH ("**Akad Pembiayaan Murabahah No. 17**"), sementara hubungan hukum tersebut **telah berakhir berdasarkan Lelang Eksekusi** atas Jaminan/Agunan berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Kelurahan Wongkaditi Timur, Kecamatan Kota Utara, Kotamadya Gorontalo, Gorontalo dengan tanda bukti berupa Sertipikat Hak Milik No. 663 tertanggal 8 Nopemer 2000, Surat Ukur No. 39/Wongkaditi/2000 tertanggal 1 Nopember 2000, seluas 396 m² (tiga ratus sembilan puluh enam meter persegi), atas nama AISA DJAFAR ("**SHM No. 663/Wongkaditi Timur**"), sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 315/2016 tertanggal 27 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Gorontalo ("**Risalah Lelang No. 315/2016**") berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1495/2014 tertanggal 30 Oktober 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota

Gorontalo ("SHT No. 1495/2014") Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 314/2014 tertanggal 13 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan PPAT. GUNAWAN BUDIARTO, SH ("APHT No. 314.2014").

Dengan demikian Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang telah Daluwarsa, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima.

II. Gugatan PENGGUGAT Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel) :

Bahwa Gugatan PENGGUGAT adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum, sementara hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan PENGUGGAT adalah didasarkan dari adanya Akta Pembiayaan Murabahah No. 17, dimana dalam Akad Murabahah No. 17 hanya mengatur tentang adanya Cidera Janji (Pasal 8) dan Akibat Peristiwa Cidera Janji (Pasal 9) sebagaimana diakui pula oleh PENGGUGAT pada dalil nomor 28 s/d 29 Gugatan, **sehingga PENGGUGAT dalam Gugatannya telah mencampuradukkan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Cidera Janji.**

Dengan demikian Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang Tidak Jelas/Kabur, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima, sebagaimana pula ditegaskan antara lain dalam :

- Yurisprudensi MARI No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 29 April 1986, yang menyatakan : ***"Penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Perbuatan Ingkar Janji. Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara tidak dibenarkan digabungkan dengan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) berdasarkan 1243 KUHPerdara dalam satu gugatan menurut tertib beracara perdata, keduanya harus diselesaikan secara tersendiri"***.
- Yurisprudensi MARI No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970, yang menyatakan : ***"Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima"***.

III. Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak :

Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya mendasarkan adanya Akad Pembiayaan Murabahah No. 17, sementara PENGUGGAT dalam

Gugatannya tidak menyertakan Notaris. GUNAWAN BUDIARTO, SH selaku pihak dalam perkara ini.

Dengan demikian Gugatan PENGGUGAT adalah kurang pihak, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima, Yurisprudensi MARI No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976, yang menyatakan bahwa : *"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima"*.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT dalam Gugatan, terkecuali apa yang diakui oleh TERGUGAT I secara tegas dan tertulis.
2. Bahwa seluruh dalil yang telah TERGUGAT I kemukakan dalam Eksepsi, mohon kiranya dinyatakan termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini.
3. Bahwa sebagaimana diakui pula oleh PENGGUGAT adalah Nasabah pada TERGUGAT I selaku Bank, dengan Jaminan/Agunan berupa SHM No. 663/Wongkaditi Timur, berdasarkan :
 - Akad Pembiayaan Murabahah No. 17.
 - SHT No. 1495/2014.
4. Bahwa ternyata dalam pelaksanaannya PENGGUGAT telah Cidera Janji terhadap TERGUGAT I, hal mana telah disepakati pula oleh PENGGUGAT, sebagaimana dinyatakan pada Pasal 8 ayat 1 tentang Cidera Janji pada Akad Pembiayaan Murabahah No. 17, yang menyatakan: ***"Kelalaian NASABAH untuk melaksanakan kewajiban menurut Akad ini untuk membayar angsuran Piutang Murabahah tersebut tepat pada waktunya, dalam hal ini lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa NASABAH melalaikan kewajibannya, dengan tidak diperlukan pernyataan terlebih dahulu bahwa ia tidak memenuhi kewajibannya tersebut tepat pada waktunya. Untuk hal ini BANK dan NASABAH sepakat untuk mengesampingkan pasal 1238 KUHPer"***.

Dan meskipun TERGUGAT I telah menempuh upaya penyelesaian secara musyawarah, termasuk diantaranya dengan memberikan Surat Peringatan kepada PENGGUGAT sebagaimana diakui pula oleh PENGGUGAT dalam dalil 13 Gugatan, tetapi ternyata PENGGUGAT tetap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT I.

5. Bahwa karena tidak ada kepastian dari PENGGUGAT untuk menyelesaikan sisa kewajibannya kepada TERGUGAT I, maka dengan terpaksa TERGUGAT I menempuh penyelesaian melalui Lelang Eksekusi terhadap Jaminan/Agunan berupa SHM No. 663/Wongkaditi Timur, sebagaimana didasarkan antara lain pada :

- Pasal 9 ayat 2 tentang Akibat Dari Peristiwa Cidera Janji pada Akad Pembiayaan Murabahah No. 17, yang menyatakan : ***"Jika ayat 1 (satu) pasal ini tidak dilaksanakan dan dipenuhi oleh NASABAH, maka BANK tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada NASABAH, akan menjual barang agunan didepan umum ataupun dengan cara mengambil tindakan apapun yang dianggap perlu, yang sesuai dengan prinsip syariah."***
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, antara lain dalam :
 - Pasal 6, yang menyatakan : ***"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 (3), yang menyatakan : ***Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotek sepanjang mengenai hak atas tanah."***
- Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Sehingga penyelesaian melalui Lelang Eksekusi adalah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sah secara hukum, dan

bagi TERGUGAT III (YASRIL M. NOER) selaku Pembeli Lelang wajib diberikan perlindungan hukum. sebagaimana ditegaskan pula dalam Yurisprudensi MARI No. 323 K/Sip/1968, yang menyatakan : **“Suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta, dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum”**

Dengan demikian dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatan yang intinya menyatakan PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada, dan Gugatan dengan dalil-dalil yang demikian adalah Gugatan yang sudah seharusnya ditolak.

6. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, maka terbukti bahwa dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya tidaklah dapat membuktikan adanya Perbuatan Melawan Hukum dari Para TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, dengan demikian Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang sudah seharusnya ditolak.
7. Bahwa oleh karena proses lelang atas jaminan Penggugat berupa SHM No. 663/Wongkaditi tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka sudah sepatutnya permohonan pembatalan penjualan lelang sebagaimana angka 29 posita Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
8. Bahwa karena Gugatan PENGGUGAT tidak terbukti, maka tuntutan tentang ganti kerugian kepada PARA TERGUGAT secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.020.000.000,- (satu milyar dua puluh juta rupiah), yang terdiri dari :
 - Kerugian Materiil sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)
 - Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).adalah tuntutan yang tidak berdasar dan mengada-ada dan sudah seharusnya ditolak, sebagaimana ditegaskan pula antara lain dalam :
 - Yurisprudensi MARI No. 864 K/Sip/1973 tanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan : **“Karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalam**

bentuk apa sebenarnya kerugian yang dimaksudkan itu, tuntutan tersebut harus ditolak”.

- Yurisprudensi MARI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menyatakan : ***”Setiap Tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”.***
- 9. Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT tidak terbukti, maka tuntutan tentang Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari adalah tuntutan yang tidak berdasar dan sudah seharusnya ditolak, sebagaimana ditegaskan pula dalam Yurisprudensi MARI No. 34 K/Sip/1954 tanggal 28 September 1955, yang menyatakan : ***”Tuntutan pembayaran uang paksa i.c. tidak dapat diterima karena tidak jelas dasar hukumnya”.***
- 10. Bahwa karena Gugatan PENGGUGAT tidak terbukti, maka tuntutan PENGGUGAT yang memohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*), meskipun terdapat upaya hukum, Verzet, Banding maupun Kasasi, adalah tuntutan yang sudah seharusnya ditolak, sebagaimana pula ditegaskan dalam **Surat Edaran MARI No. 03 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000**, yang menegaskan agar supaya tidak menjatuhkan keputusan ***”Uitvoerbaar bij Voorraad”*** walaupun syarat-syarat dalam pasal 180 ayat 1 H.I.R./191 ayat 1 Rbg telah terpenuhi.
- 11. Bahwa karena Gugatan PENGGUGAT tidak terbukti, maka tuntutan tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan tuntutan mencabut Sertifikat Syariah adalah tuntutan yang mengada-mengada, tidak berdasar dan sudah seharusnya ditolak.
- 12. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGGUGAT untuk selebihnya karena tidak ada relevansinya dengan perkara ini, sangat mengada-ada, tidak berdasar dan hanya merupakan pemutarbalikan fakta, maka TERGUGAT I menganggap bahwa dalil-dalil PENGGUGAT tersebut tidak perlu untuk ditanggapi dan sudah seharusnya ditolak.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka TERGUGAT I kepada kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Gorontalo yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan memutus sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TERGUGAT I.
2. Menyatakan gugatan Penggugat Daluwarsa dan/atau Obscuur Libel dan/atau Kurang Pihak sehingga sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya .
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Bahwa tergugat II telah memberikan jawaban secara tertulis pada persidangan tertanggal 22 Agustus 2017 sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengakui bahwa dirinya:
 - a. telah mengikatkan diri dalam perjanjian kredit dengan PT Bank Mega Syariah Cabang Gorontalo (Tergugat I) berdasarkan **Akad Pembiayaan Murabahah No. 17 tanggal 5 Oktober 2012;**
 - b. tidak mampu membayar angsuran sesuai dengan perjanjian kredit.

Dengan demikian, Penggugat telah mengakui bahwa yang bersangkutan telah melakukan wanprestasi terhadap Akad Pembiayaan Murabahah No. 17 tanggal 5 Oktober 2012 yang telah disepakati.

3. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang atas objek sengketa dapat Tergugat II sampaikan kronologinya sebagai berikut:

- a. Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II melalui **Surat Permohonan Lelang Ulang Melalui Internet No. 001/Lelang-Gtlo/06/2016 tanggal 17 Juni 2016** terhadap sebidang tanah dan segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut seluas 396 m² sesuai SHM No. 663/Wongkaditi Timur atas nama Aisa Djafar yang terletak di Jalan KH Adam Zakaria, Kelurahan Wongkaditi Timur, Kecamatan Kota Utara, Kota Gorontalo (selanjutnya akan disebut “objek sengketa”);
 - b. Oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan dan telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka sebagaimana **Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, Tergugat II menerima permohonan lelang dari Tergugat I dan menindak lanjutinya dengan menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas objek sengketa pada hari Jumat tanggal 12 Agustus 2016 melalui **Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-513/WKN.16/KNL.02/2016 tanggal 17 Juni 2016**;
 - c. Dengan telah ditetapkannya hari dan tanggal pelaksanaan lelang, Tergugat I kemudian mengumumkan rencana pelaksanaan lelang ulang ke khalayak ramai melalui surat kabar Harian “Gorontalo Post” yang terbit pada tanggal 20 Juni 2016 dan ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat domain **<https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>** pada tanggal 20 Juni 2016;
 - d. Setelah semua persyaratan dan proses persiapan lelang lengkap dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, kemudian pelelangan atas objek sengketa dilaksanakan pada hari Senin tanggal 27 Juni 2016 sesuai dengan Risalah Lelang No. 315/2016 tanggal 27 Juni 2016.
4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam surat gugatannya halaman 5 (lima) angka 21 (dua puluh satu) yang pada pokoknya menyatakan bahwa salah satu syarat penjualan lelang adalah harus ada penilaian harga secara resmi dari Kantor Jasa Penilai Publik.

5. Bahwa Penggugat telah salah dalam memahami ketentuan lelang yang diatur dalam **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.
6. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1) **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** mengatur bahwa:

“Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

 - a. *penilaian oleh Penilai; atau*
 - b. *penaksiran oleh Penaksir.”*
7. Bahwa selanjutnya menurut ketentuan Pasal 45 huruf b **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** mengatur bahwa:

“Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)”
8. Bahwa Tergugat I selaku Pemohon Lelang telah menaksir nilai objek sengketa di bawah Rp. 1.000.000.000,-, sehingga Tergugat I tidak menggunakan jasa Kantor Penilai Publik untuk menentukan nilai limit lelang.
9. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan nilai limit lelang tidak sesuai dengan prosedur lelang harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, karena ternyata terbukti bahwa penetapan nilai limit lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan lelang yang berlaku.
10. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita surat gugatannya angka 29 (dua puluh sembilan) yang pada pokoknya menyatakan Penggugat tidak pernah dinyatakan wanprestasi oleh Pengadilan, oleh karena itu perbuatan Tergugat I yang melakukan penjualan lelang atas objek sengketa melalui Tergugat II adalah tidak sah dan harus dibatalkan.
11. Bahwa tidak ada satupun ketentuan lelang yang mensyaratkan debitur harus terlebih dahulu dinyatakan telah wanprestasi oleh Pengadilan.

12. Bahwa sebagaimana ketentuan lelang yang berlaku yakni **Pasal 6 angka 5 Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara No. 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang** salah satu persyaratan lelang eksekusi pasal 6 UU hak tanggungan adalah salinan dokumen bukti bahwa debitur telah wanprestasi.
13. Bahwa dalam permohonan lelangnya, Tergugat I telah melampirkan Surat Pernyataan No. 001/Lelang-Gtlo/06/2016 tanggal 17 Juni 2016 yang salah satu poinnya menyatakan bahwa nasabah yang objek jaminan lelangnya dimohonkan lelang telah benar-benar melakukan wanprestasi dalam melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I.
14. Bahwa dengan demikian sangat jelas bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana dibuktikan oleh Tergugat I dalam surat keterangan yang disampaikan sebagai persyaratan lelang, sehingga pelelangan telah melalui prosedur yang sesuai dengan ketentuan lelang yang berlaku.
15. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatannya angka 31 (tiga puluh satu) yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II melakukan lelang atas objek sengketa melalui internet, padahal syarat lelang lewat internet adalah apabila harga objek lelang sudah lebih dari Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
16. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat mengada-ada karena di semua ketentuan lelang yang berlaku **tidak ada satupun ketentuan yang mengatur syarat pelaksanaan lelang melalui internet adalah harga objek lelang lebih dari Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)**, sehingga sudah selayaknya apabila dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
17. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatannya angka 32 (tiga puluh dua) yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat II cacat hukum karena kewenangan Tergugat II hanya meliputi permohonan lelang piutang negara terhadap bank milik negara.
18. Bahwa dalil Penggugat tersebut keliru dan tidak tepat, karena sebagaimana ketentuan **Pasal 6 huruf (e) Peraturan Menteri Keuangan**

Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa salah satu kewenangan Tergugat II termasuk di dalamnya melaksanakan **Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)**.

19. Bahwa dengan demikian lelang terhadap objek sengketa yang dimohonkan oleh Tergugat I termasuk dalam pelelangan yang pelaksanaannya dilakukan oleh Tergugat II, sehingga sudah selayaknya dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
20. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, menjadi tidak relevan apabila Penggugat mempersoalkan pelelangan *a quo* dengan membandingkan-bandingkan dasar hukum pelaksanaan lelang karena faktanya Penggugat tidak dapat melaksanakan pembayaran cicilan kredit sebagaimana telah diperjanjikan dengan Tergugat I.
21. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa yang merupakan barang jaminan hak tanggungan tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yakni:

a. **Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** yang berbunyi:

“Apabila debitor cedera 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.”

b. **Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** yang berbunyi:

“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.”

c. **Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** yang berbunyi:

“apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. 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 dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”*

d. angka 9 Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi pada pokoknya:

*“Sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan **kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.**”*

22. Bahwa dengan demikian pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas objek sengketa adalah berdasarkan undang-undang dan telah tercantum dalam **Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 905/2014 tanggal 25 November 2015** untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek hak tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur, apabila debitur cedera janji melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
23. Bahwa berdasarkan **Pasal 1365 KUHPerdara** jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan bahwa suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur yang bersifat kumulatif sebagai berikut :
 - Harus ada perbuatan ;
 - Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum ;
 - Harus ada unsur kesalahan ;

- Harus ada kerugian yang diderita ;
 - Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.
24. Bahwa ternyata tidak ada satu pun perbuatan Tergugat II yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum, dikarenakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum.
25. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum sehingga perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Oleh karena itu permintaan Penggugat dalam petitum gugatannya angka 5 (lima) dan 8 (delapan) agar Majelis Hakim menyatakan jual beli lelang atas objek sengketa tersebut tidak sah dan batal demi hukum tidak berdasar dan harus ditolak. Hal ini sesuai dengan **Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Pebruari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang menyatakan bahwa :
- “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”*
26. Bahwa semua dalil Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak benar dan telah terbantahkan, sehingga Majelis Hakim perkara *a quo* juga selayaknya menolak permohonan Para Penggugat dalam petitum gugatannya angka 9 (sembilan) yang pada pokoknya menuntut Para Tergugat untuk membayar ganti rugi material sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh Juta rupiah) dan ganti rugi immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat.
27. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas permohonan Penggugat dalam petitum gugatannya angka 11 (sebelas) yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim agar putusan perkara *a quo* dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi, ataupun upaya hukumam lainnya dari Para Tergugat atau pihak ketiga lainnya.

28. Bahwa permintaan tersebut harus ditolak, karena untuk dapat dijatuhkannya putusan *Uitvoerbaar Bij Vooraad*, harus memenuhi syarat ketentuan **Pasal 191 ayat (1) RBg**, yakni:
- a. terdapat suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti;
 - b. terdapat keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - c. apabila tuntutan sementara dikabulkan dalam hal perselisihan tentang kepemilikan.
29. Bahwa ternyata dari permohonan-permohonan Penggugat dalam petitum gugatannya tidak ada satupun permohonan yang dapat diputus secara *Uitvoerbaar Bij Vooraad*. Dengan demikian jelas bahwa putusan serta merta **tidak boleh** dijalankan.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Gorontalo berkenan memutuskan dengan diktum sebagai berikut:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Bahwa tergugat III telah memberikan jawaban secara tertulis pada persidangan tertanggal 22 Agustus 2017 sebagai berikut :

1. Dalam hal perkara gugatan ini, saya menerangkan bahwa saya sebagai pemenang resmi lelang yang diselenggarakan oleh kantor pelayanan kekayaan dan lelang Gorontalo (KPKNL) tanggal 27 Juni 2016.

Objek lelang tersebut sebidang tanah dan bangunan 396m² dengan nomor sertipikat SHM No. 663 Wongkaditi Timur, yang saat ini objek tersebut dijadukan gugatan oleh Andi Jahja dan sebagai bahan pertimbangan Pengadilan Agama,berikut saya sampaikan rincian yang perlu diktehai atas gugatan tersebut :

- Gugatan yang dilakukan oleh saudara penggugat salah.
Saya sama sekali tidak mengenal saudara penggugat dan sudah seharusnya penggugat jika ada masalah agar

menyelesaikan gugatannya kepada pihak Bank Mega Sari'ah selaku penerima Hak Tanggungan atas kredit yang dilakukan olehnya bukan kepada saya selaku pemenang lelang.

- Sudah seharusnya gugatan ini didaftarkan dan diputuskan oleh Pengadilan Negeri Gorontalo selaku pihak yang memutuskan jika terjadi gugatan bukan oleh Pengadilan Agama Gorontalo.

Berdasarkan pasal 4 akta pemberian hak tanggungan no. 314 tahun 2014 oleh pejabat pembuat akta tanah Gunawan Budiarto, SH yang dilakukan dan ditandatangani oleh saudara penggugat dan istrinya Aisa Djafar dengan Bank Mega Syari'ah dijelaskan bahwa para pihak jika terjadi masalah atau gugatan memilih domisili pada kantor panitera pengadilan negeri Gorontalo.

- Berdasarkan yurisprudensi MARI no. 232 K/Sip/1968 "suatu lelang yang dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum".

Perlu diketahui bahwasannya saya sebagai pemenang lelang telah melakukan eksekusi pengosongan pada tanggal 17 Januari 2017 eksekusi ini dilakukan berdasarkan surat penetapan nomor : 12/Pdt.Eks/2016/PN.Gtlo tertanggal 30 November 2016 yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Gorontalo. Oleh karena itu sudah jelas dan terbukti secara hukum bahwa saya Yusril M. Noer sebagai pemelik sah sebidang tanah dan bangunan tersebut.

- Status penggugat saat ini adalah terdakwa berdasarkan laporan Polisi nomor : LP/129/SPKT/Res-Gtlo Kota dan SP.Sidik/132.AII/2017/Reskrim

Pada tanggal 24 Februari 2017 saya melaporkan ke POLRES Kota Gorontalo bahwa saudara Andi Jahja atau penggugat melakukan tindak pidana penyerobotan tanah dan pengrusakan terhadap objek gugatan yang saya miliki, yang telah dilakukan

eksekusi pengosongan oleh Pengadilan Negeri Gorontalo dan saat ini dalam proses persidangan di PN Kota Gorontalo.

Bahwa turut tergugat tidak memberikan jawaban karena tidak hadir dalam persidangan, meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut;

Bahwa terhadap jawaban tersebut penggugat telah memberikan replik secara tertulis yang disusul oleh duplik tergugat I dan tergugat II yang pada pokoknya bertetap pada jawaban masing-masing.

Bahwa tergugat III tidak memberikan duplik dan telah menyatakan untuk tidak hadir pada sidang selanjutnya;

Bahwa penggugat untuk menguatkan dalil-dalilnya telah mengajukan bukti surat dalam bentuk fotokopi dan yang dapat ditunjukkan aslinya hanyalah bukti P.4 dan P. 8 dan untuk semua alat bukti tersebut selanjutnya diberi tanda bukti P.1 sampai dengan bukti P. 8 sebagai berikut :

- Bukti P.1 : Fotokopi sertipikat hak milik nomor 663/Kel. Wongkaditi an. Aisa Djafar, yang dibuat dan ditandatangani oleh kepala Kantor Pertanahan Kota Gorontalo, pada tanggal 8 Nopember 2000;
- Bukti P. 2 : Fotokopi surat kuasa nomor 157/ROM-SBY/LLG/14 tanggal 18 Desember 2014;
- Bukti P. 3 : Fotokopi surat panggilan rencana lelang hak tanggungan kepada Andi Jahya yang dikeluarkan oleh PT. Bank Syari'ah nomor 019/S.LHT/Distrik/XII/2014 tanggal 23 Desember 2014;
- Bukti P. 4 : Fotokopi surat pemberitahuan lelang jaminan kepada Andi Jahya yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syari'ah tertanggal 15 Maret 2016;
- Bukti P. 5 : Fotokopi risalah lelang nomor 315/2016 yang dibuat dan ditandatangani oleh kepala kantor KPKNL Gorontalo pada tanggal 28 Juni 2016;
- Bukti P. 6 : Fotokopi kuitansi nomor 133/RL.315/2016 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh kepala kantor

- KPKNL Gorontalo pada tanggal 28 Juni 2016;
- Bukti P. 7 : Fotokopi surat keterangan pemenang lelang yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh pejabat lelang kantor KPKNL Gorontalo pada tanggal 27 Juni 2016;
 - Bukti P. 8 : Fotokopi buku tabungan mitra dengan nomor rekening 200271837-1 an. Andi Jahya;

Bahwa tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat dalam bentuk fotokopi yang sesuai aslinya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.I. 1 sampai dengan bukti T.I.9 sebagai berikut :

- Bukti T.I. 1 : Fotokopi akta aqad pembiayaan murabahah nomor : 17 tanggal 5 Oktober 2012 antara tergugat I dengan penggugat yang dibuat dihadapan Gunawan Budiarto, SH Notaris di Gorontalo;
- Bukti T.I. 2 : Fotokopi sertifikat hak milik nomor 663/Kel. Wongkaditi tanggal 8 Nopember 2000 jo surat ukur no. 39/Wongkaditi/2000/ tanggal 1 Nopember 2000 seluas 396m² yang terdaftar an. Aisa Djafar.
- Bukti T.I. 3 : Fotokopi sertifikat hak tanggungan nomor 1495/2014 tanggal 30 Oktober 2014 jo akta pemberian hak tanggungan no. 314/tahun 2014 tanggal 13 Oktober 2014 yang yang dibuat dihadapan Gunawan Budiarto, SH, PPAT Notaris di Gorontalo;
- Bukti T.I. 4 : Fotokopi serah terima jaminan/tanah dan bangunan nomor 0282/BSTJ-30306/10/2012 tanggal 5 Oktober 2012;
- Bukti T.I. 5.a : Fotokopi surat peringatan I nomor 003/SP.I-30306/09/2013 tanggal 26 September 2013;

- Bukti T.I. 5.b : Fotokopi surat peringatan II nomor 002/SP.II-30306/09/2013 tanggal 2 Oktober 2013;
- Bukti T.I. 5.c : Fotokopi surat peringatan III nomor 003/SP.III-30306/10/2010 tanggal 2 Oktober 2013;
- Bukti T.I. 6 : Fotocopi surat kuasa nomor 30/REG SBY/LLG/16 tanggal 17 Januari 2016;
- Bukti T. I. 7 : Fotokopi surat pemberitahuan lelang jaminan tanggal 20 Juni 2016 dari tergugat I kepada penggugat;
- Bukti T. I. 8 : Fotokopi pengumuman lelang ulang melalui Koran Gorontalo pos tanggal 20 Juni 2016;
- Bukti T. I. 9 : Fotokopi salinan risalah lelang nomor 315/2016 tanggal 27 Juni 2016.

Bahwa tergugat II untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat dalam bentuk fotokopi yang sesuai aslinya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T II. 1 sampai dengan bukti T II.11 sebagai berikut:

- Bukti T II. 1 : Fotokopi permohonan lelang ulang melalui internet no. 001/lelang-Gtlo/06/2016 tanggal 17 Juni tanggal 2016;
- Bukti T II. 2 : Fotokopi surat pernyataan nomor 001/lelang-Gtlo/06/2016 tanggal 17 Juni 2016;
- Bukti T II. 3 : Fotokopi rincian kewajiban/hutang nasabah wanprestasi tanggal 17 Juni 2016;
- Bukti T II. 4 : Fotokopi surat penetapan jadwal lelang ulang melalui internet no. S-513/WKN.16/KNL.02/2016 tanggal 17 Juni 2016;
- Bukti T II. 5 : Fotokopi Pengumuman lelang ulang melalui surat kabar harian Gorontalo Post yang terbit di Gorontalo pada tanggal 20 Juni 2016;
- Bukti T II. 6 : Fotokopi surat pemberitahuan lelang tanggal 20 Juni 2016;

- Bukti T II. 7a : Fotokopi surat peringatan pertama nomor 003/SP.III-30306/09/2013 tanggal 26 September 2013;
- Bukti T II. 7b : Fotokopi surat peringatan kedua nomor 002/SP.II-30306/10/2013 tanggal 2 Oktober 2013;;
- Bukti T II. 7c : Fotokopi surat peringatan ketiga nomor 003/SP.III-30306/10/2013 tanggal 10 Oktober 2013;
- Bukti T II. 8 : Fotokopi keterangan pendaftaran tanah dari kantor pertanahan Kota Gorontalo nomor 19/2015 tanggal 2 Maret 2015;
- Bukti T II. 9a : Fotokopi sertipikat hak tanggungan tingkat pertama nomor 1495/2014 tanggal 30 Oktober 2014;
- Bukti T II. 9b : Fotokopi akta pemberian hak tanggungan nomor 314/tahun 2014 tanggal 13 Oktober 2014;
- Bukti T II. 10 : Fotokopi risalah lelang nomor 315/2016 tanggal 27 Juni 2016;
- Bukti T II. 11a : Fotokopi peraturan menteri keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang;
- Bukti T II. 11b : Fotokopi peraturan menteri keuangan nomor 90/PMK.06/2016 tentang pedoman pelaksanaan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet;

Bahwa terhadap alat-alat bukti tersebut di atas, baik bukti penggugat dan bukti tergugat I dan tergugat II setelah majelis hakim memberikan kesempatan kepada mereka, masing-masing menyatakan membenarkan alat bukti tersebut;

Bahwa, penggugat maupun tergugat I, tergugat II tidak mengajukan bukti saksi;

Bahwa penggugat dan tergugat I serta tergugat II telah mengajukan kesimpulan yang pada pokoknya bertetap pada pendiriannya masing-masing.

Bahwa tergugat III tidak mengajukan bukti dan tidak mengajukan kesimpulan;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini cukup ditunjuk hal ikhwal yang termuat dalam berita acara sidang ini adalah bagian yang turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

PERTIMBANGAN - HUKUM

I. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa tergugat III dalam jawabannya menyatakan bahwa seharusnya perkara ini di adili di pengadilan negeri Gorontalo. Meskipun tergugat III tidak mencantumkan eksepsi, akan tetapi jika difahami jawaban tersebut adalah menyangkut kewenangan mengadili, sehingga majelis hakim akan menjawab eksepsi tersebut dalam putusan akhir ini;

Menimbang, bahwa untuk eksepsi kompetensi absolut sebagaimana tersebut pada pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi peradilan agama (buku II) hal. 88 menyebutkan tangkisan/eksepsi mengenai kewenangan absolut, dapat diajukan selama proses pemeriksaan perkara dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara. Majelis hakim memandang bahwa petunjuk ini lebih efektif apabila dibanding lebih awal dijawab dengan putusan sela, karena logika hukumnya adalah eksepsi kompetesni absolut dapat diajukan pada saat setiap kali sidang sepanjang perkara tersebut belum diputus, sehingga bisa jadi apabila diputus dengan putusan sela, sementara perkara masih berjalan maka akan membuka peluang kembali kepada tergugat untuk mengajukan eksepsi absolut tersebut meski sudah dijawab dengan putusan sela. Adapun pasal 160 R.Bg yang menyebutkan bahwa : "Tetapi dalam hal sengketa yang bersangkutan mengenai persoalan yang tidak menjadi wewenang mutlak pengadilan negeri, maka dalam taraf pemeriksaan mana pun kepada hakim dapat diadakan tuntutan untuk menyatakan dirinya tidak berwenang, bahkan hakim berkewajiban menyatakan hal itu karena jabatannya". Konsideran pasal tersebut tidak memberi petunjuk bahwa eksepsi absolut harus dijawab dengan putusan sela. Maka majelis hakim sepakat untuk menjawab eksepsi tergugat III melalui putusan akhir;

Menimbang, bahwa tanpa harus mempertimbangkan tanggapan penggugat terhadap eksepsi tersebut, majelis hakim akan langsung mempertimbangkan secara yuridis terhadap eksepsi tersebut, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berpedoman pada pasal 49 Undang-undang nomor 3 tahun 2006 perubahan kedua terhadap Undang-undang nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, menyebutkan: "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. infak;
- h. shodaqah dan
- i. ekonomi syari'ah;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan pasal tersebut menyebutkan yang dimaksud dengan ekonomi syari'ah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah antara lain meliputi :

- a. bank syari'ah;
- b. lembaga keuangan mikro syari'ah;
- c. asuransi syari'ah;
- d. reasuransi syari'ah;
- e. reksa dana syari'ah;
- f. obligasi syari'ah dan surat berharga berjangka menengah syari'ah;
- g. sekuritas syari'ah;
- h. pembiayaan syari'ah;
- i. pegadaian syari'ah;
- j. dana pensiun lembaga keuangan syari'ah; dan
- k. bisnis syari'ah;

Menimbang, bahwa sebagaimana tersebut pada pasal 55 Undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, menyebutkan: "penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan agama". juneto putusan Mahkamah Konstitusi nomor : 93/PUU-X/2012 tentang permohonan uji materil pasal 55 ayat (2) Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang oleh Mahkamah Konstitusi dalam amar putusan menyatakan penjelasan pasal 55 ayat 2 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi tergugat III tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa tergugat I mengajukan eksepsi tentang *paremtoire* eksepsi (eksepsi daluwarsa), eksepsi *obscure libel* (gugatan kabur) dan eksepsi kekurangan pihak, halmana eksepsi tersebut berhubungan dengan pokok perkara, sehingga akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

II. Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa sebelum masuk pokok perkara perlu majelis hakim mempertimbangkan klausul dalam aqad pembiayaan murabahah nomor 17 halmana tersebut dalam pasal 17 tentang "Penyelesaian Penyelesaian" pada garis datar (-) 3 (tiga) menyebutkan : "dalam penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 2 tidak mencapai kesepakatan, maka para pihak bersepakat dan dengan ini berjanji serta mengikat diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Negeri Gorontalo;

Menimbang, bahwa berdasarkan klausul tersebut, maka sesuai petunjuk Mahkamah Agung sebagai tersebut dalam buku pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi peradilan agama hal 170 huruf (c) menyebutkan Pengadilan agama/Mahkamah syar'iyah dalam memeriksa sengketa ekonomi syariah harus meneliti aqad (transaksi) yang dibuat oleh para pihak, jika dalam aqad (transaksi) tersebut memuat klausul yang berisi bahwa bila terjadi sengketa akan memilih diselesaikan oleh Badan Arbitrase Syari'ah Nasional (Basyarnas), maka pengadilan agama/mahkamah syar'iyah secara *ex officio* harus menyatakan tidak berwenang;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam aqad murabahah nomor 17 mencantumkan klausul pengadilan dan bukan badan arbitrase syariah nasional, sehingga perkara ini sudah tepat dan benar diadili pada pengadilan agama Gorontalo;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan substansi perkara, sebagai tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan penggugat dan tergugat I, tergugat II serta tergugat III hadir di persidangan dan majelis hakim telah berusaha mendamaikannya akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi perintah Mahkamah Agung RI sebagaimana tersebut dalam Peraturan Mahkamah Agung RI nomor 1 tahun 2016 tentang proses mediasi di Pengadilan, para pihak telah dilakukan mediasi oleh hakim mediator dan sebagaimana laporan hakim mediator bahwa mediasi yang dilakukan tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan diawali membacakan surat gugatan penggugat yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan olehnya;

Menimbang, bahwa pada pokoknya penggugat mendalilkan telah terjadi penandatanganan aqad murabahah nomor 17 pada tanggal 5 Oktober 2012 yaitu penggugat sebagai pihak nasabah dan tergugat I pihak kreditur (Bank Mega Syariah Cabang Gorontalo) sejumlah Rp. 201.000.000.- (dua ratus satu juta rupiah) dengan jangka waktu 3 tahun dengan angsuran setiap bulan Rp. 7.593.334 (tujuh juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh empat rupiah) dan selang 9 (Sembilan) bulan kemudian tergugat I menawarkan tambahan kredit menjadi Rp. 400.000.000.- (empat ratus juta rupiah) dalam jangka waktu 5 (lima) tahun dengan angsuran setiap bulan Rp. 6.670.000.- (enam juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah) dan atas pembiayaan tersebut penggugat menjaminkan sertifikat hak milik nomor 663/Wonggaditi Timur atas nama Aisa Djafar berikut bangunan yang terletak di atasnya, terletak di jalan KH. Adam Zakaria Kelurahan Wonggaditi Timur Kecamatan Kota Utara, Kota Gorontalo. Terhadap aqad tersebut penggugat mengalami kesulitan ekonomi akibat usaha tidak jalan, sehingga angsuran

macet dan atas hal tersebut tergugat I tanpa melalui solusi menjual lelang jaminan tersebut yang dilaksanakan oleh tergugat II yang dibeli oleh tergugat III sebagai pemenang lelang;

Menimbang, bahwa eksepsi tergugat I tentang *paremtoire exception* atau dikenal dengan eksepsi *daluwarsa*, akan dipertimbangkan sebagai tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa dasar hukum terhadap *paremtoire exception* berpedoman pada pasal 1967 sampai dengan pasal 1970 KUH Perdata yang menjelaskan tentang klasifikasi tenggang waktu, yaitu :

1. Tuntutan hak kebendaan atau yang bersifat perorangan menurut pasal 1967 KUH Perdata, gugur setelah lewat 30 tahun;
2. Tuntutan para guru, para pengusaha rumah penginapan, dan para buruh menurut pasal 1968 KUH Perdata, gugur setelah lewat 1 tahun;
3. Tuntutan para dokter, pengusaha sekolah berasrama berdasarkan pasal 1969 KHU Perdata, gugur setelah lewat 2 tahun;
4. Tuntutan para advokat dan notaris menurut pasal 1970 KUH Perdata gugur setelah lewat 2 tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan aturan tersebut di atas, maka perkara ini tidak masuk dalam kategori pasal 1967 sampai dengan pasal 1970 KUH Perdata, sehingga *paremtoire exception* yang diajukan oleh tergugat I tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap pokok gugatan tersebut tergugat I memberikan jawaban yang pada pokoknya membenarkan telah terjadi aqad *murabahah* nomor 17 antara penggugat dan tergugat I akan tetapi penggugat telah cedera janji sehingga dengan terpaksa tergugat I menjual lelang hak tanggungan tersebut;

Menimbang, bahwa tergugat II telah memberikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan atas hak tanggungan telah sesuai prosedur dan telah sesuai dengan Undang-undang serta peraturan yang ada, dengan demikian tergugat II menolak gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa tergugat III telah memberikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya menyatakan menolak gugatan penggugat karena tergugat III adalah pemenang lelang yang sah dan objek tersebut adalah miliknya;

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut penggugat telah mengajukan replik secara tertulis yang pada pokoknya bertetap pada gugatannya demikian halnya dengan duplik tergugat I dan tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab tersebut, maka permasalahan pokok dalam perkara ini adalah :

1. Bahwa benarkah penggugat dan tergugat I melakukan aqad murabahah nomor : 17 tanggal 5 Oktober 2012 dengan 2 (dua) tahap yaitu tahap pertama sejumlah Rp. 201.000.000.- (dua ratus satu juta rupiah) dan tahap kedua sejumlah Rp. 400.000.000.- (empat ratus juta rupiah)?
2. Bahwa benarkah penggugat telah melakukan cedera janji dengan tidak melakukan angsuran?
3. Bahwa benarkah tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum terhadap jaminan murabahah nomor 17?
4. Bahwa benarkah tergugat II telah menyalahi aturan dalam proses pelelangan jaminan murabahah nomor 17 ?

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan tersebut penggugat harus membuktikannya, demikian halnya dengan tergugat I dan tergugat II harus membuktikan bantahan-bantahan tersebut;

Menimbang, bahwa atas pokok permasalahan tersebut terdapat 2 (dua) bagian yang harus dipertimbangkan yaitu :

1. Proses pinjaman kredit dengan aqad murabahah nomor 17 dengan jaminan berupa sertipikat hak milik nomor 663/Wonggaditi Timur atas nama Aisa Djafar berikut bangunan yang terletak di atasnya, terletak dijalan KH. Adam Zakaria Kelurahan Wonggaditi Timur Kecamatan Kota Utara, Kota Gorontalo, yang telah diletakan hak tanggungan nomor 314/tahun 2014 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Gunawan Budiarto, SH;

2. Proses pelelangan atas permohonan tergugat I kepada tergugat II, yang pemenang lelang adalah tergugat III;

Menimbang, bahwa dengan demikian majelis hakim akan mempertimbangkan 2 (dua) bagian tersebut di atas, sebagai tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh penggugat yang ada hubungan langsung dengan proses pinjaman kredit dalam aqad murabahah nomor 17 adalah bukti P. 1 berupa fotokopi sertipikat hak milik nomor 663/Wonggaditi Timur atas nama Aisa Djafar berikut bangunan yang terletak di atasnya, terletak dijalan KH. Adam Zakaria Kelurahan Wonggaditi Timur Kecamatan Kota Utara, Kota Gorontalo, sementara tergugat I mengajukan bukti-bukti surat yang ada hubungan langsung dengan proses pinjaman kredit dalam aqad murabahah nomor 17 adalah bukti T I. 1 berupa fotokopi akta aqad pembiayaan murabahah nomor 17, bukti T I. 2 yaitu sertipikat hak milik nomor 663/Wongkaditi Timur tanggal 8 Nopember 2000 jo surat ukur no. 39/Wongkaditi/2000 tanggal 1 Nopember 2000 seluas 396m² atas nama Aisa Djafar, bukti T I. 3 berupa fotokopi sertipikat hak tanggungan nomor 1495/2014 tanggal 30 Oktober 2014 jo akta pemberian hak tanggungan no. 314/tahun 2014, bukti T. 4 berupa fotokopi serah terima jaminan tanah dan bangunan nomor 0282/BSTJ-30306/2012 tanggal 5 Oktober 2012, bukti T I. 5a, 5b dan 5c berupa fotokopi surat teguran pertama, kedua dan ketiga;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti P.1 dan alat bukti T I. 1 sampai dengan T I. 5 telah membuktikan terbentuk adanya proses aqad murabahah antara penggugat dan tergugat, sehingga tidak perlu dianalisa kualitas pembuktian tersebut oleh karena merupakan alat bukti yang baik penggugat maupun tergugat I telah turut mengikat diri dalam akta tersebut, sehingga kedua belah pihak harus mengakui dan tunduk terhadap aqad murabahah nomor 17 tersebut, namun yang terpenting adalah mengkaji dan menganalisa terhadap aqad murabahah nomor 17 tersebut apakah dilakukan dan dijalankan sesuai kaidah dan prinsip ekonomi syari'ah (?)

Menimbang, bahwa terhadap aqad murabahah, dibuat harus berpedoman pada Undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan

Syari'ah dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah serta Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI yang juga merupakan landasan normatif;

Menimbang, bahwa apa yang didalilkan penggugat bahwa terjadi 2 (dua) kali proses pembiayaan murabahah yaitu yang pertama sejumlah Rp. 201.000.000.- (dua ratus satu juta rupiah) dan yang kedua Rp. 400.000.000.- (empat ratus juta rupiah) dari tahapan kedua penggugat menerima sejumlah Rp. 80.500.000.- (delapan puluh juta lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut tidak tertuang dalam aqad pembiayaan murabahah nomor 17 namun yang termuat adalah pada pasal 2 menyebutkan harga dan fasilitas pembiayaan sejumlah Rp. 250.000.000.- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan mengenakan margin keuntungan sebesar Rp. 150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) sehingga harga jual bank kepada nasabah sebesar Rp. 400.000.000.- (empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalil penggugat tersebut tidak ditanggapi oleh tergugat I dalam jawabannya, sehingga seolah-olah pihak tergugat I membenarkan dalil penggugat tersebut halmana telah terjadi 2 (dua) kali aqad murabahah, namun oleh karena yang termuat dalam aqad tidak seperti dalil penggugat, maka harus mengikuti apa yang termuat dalam aqad, dengan demikian dalil penggugat yang menyatakan telah terjadi 2 (dua) kali aqad harus dinyatakan tidak terbukti;

Menimbang, bahwa aqad pembiayaan murabahah nomor 17 dihubungkan dengan nilai normatif, sebagaimana diatur dalam pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah menyebutkan rukun aqad terdiri atas :

- a. pihak-pihak yang beraqad;
- b. objek aqad;
- c. tujuan aqad;
- d. kesepakatan;

Menimbang, bahwa rukun aqad tersebut dijelaskan dalam pasal 23, 24 dan 25 menyebutkan :

pasal 23 : pihak-pihak yang beraqad adalah orang, persekutuan atau badan usaha yang memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan;

pasal 24 : objek aqad adalah amwal atau jasa yang diharamkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak;

pasal 25 : aqad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan aqad;

Menimbang, bahwa nilai normative sebagaimana tersebut di atas, telah sesuai dengan apa yang dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syari'ah nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang aqad jual beli Murabahah, dengan demikian pada hakekatnya transaksi ekonomi syari'ah bukan semata-mata keuntungan belaka melainkan saling memenuhi dan membantu antara nasabah dan kreditur yang juga merupakan prinsip "**ta'awun**" yaitu saling membantu dalam menjalani roda ekonomi syari'ah;

Menimbang, bahwa nilai normatif tersebut jika dihubungkan dengan aqad nomor 17 yang dibuat dihadapan notaris Gunawan Budiarto, SH pada tanggal 5 Oktober 2012 telah memenuhi maksud nilai normative sebagai terurai di atas, akan tetapi sehubungan dengan subjek hukum yang terikat dalam aqad tersebut yaitu penggugat selaku debitur dan tergugat I selaku kreditur (bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo) dalam menjalankan aqad dimaksud, halmana penggugat telah cedera janji dan tergugat I tidak sepenuhnya menjalankan apa yang tersebut dalam aqad;

Menimbang, bahwa sebagai tersebut pada pasal 8 tentang Cendera Janji pada aqad pembiayaan murabahah (pada garis datar (-) 6) menyebutkan Nasabah melanggar suatu ketentuan dalam perjanjian pembiayaan lainnya yang telah atau nantinya akan dibuat oleh dan diantara Bank dan Nasabah berikut dengan segenap perubahan (addendum), penambahan, perpanjangan dan pembaharuan dari padanya. Hal ini tidak dijalankan oleh pihak tergugat I (Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo) sehingga tergugat I (Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo) dinilai telah lalai dalam menjalankan aqadnya, yang seharusnya saat tergugat I (Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo) mengetahui adanya cedera janji turut mencari solusi atas ketidak mampuan penggugat dalam mengangsur cicilan tersebut dengan menggunakan klausul pasal tersebut yaitu pihak tergugat I (Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo) melakukan addendum agar penggugat selaku nasabah dapat melanjutkan

cicilannya dan bukan langsung mengambil tindakan untuk melelang hak tanggungan;

Menimbang, bahwa ruang lingkup addendum merupakan salah satu solusi untuk memenuhi prinsip syari'ah dalam aqad murabahah dan inilah yang dimaksud dengan prinsip "*ta'awun*" (tolong menolong) sekaligus memberi kesempatan kepada pihak nasabah untuk memenuhi kewajibannya;

Menimbang, bahwa memperhatikan petunjuk alqur'an surah al-baqarah ayat 280 dan surah al-maidah ayat 2 sebagai berikut :

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ۗ

Terjemahannya :

"Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui".

يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَحْلُوا شَعِيرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْقَلَئِدَ وَلَا ءَامِينَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا ۚ وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا ۚ وَلَا تَجْرِمْنَكُمْ شَنَاةَ قَوْمٍ أَنْ صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَنْ تَعْتَدُوا ۚ وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۗ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢٠٠﴾

Terjemahannya :

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya dan binatang-binatang qalaa-id dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keredhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, Maka bolehlah berburu. dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidil haram, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan

jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.

Menimbang, bahwa prinsip “*ta’awun*” (tolong menolong) ini sebagaimana juga dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syari’ah Nasional nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah, menyebutkan LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (rescheduling) tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan :

1. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa;
2. Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil;
3. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa disamping ayat alqur’an dan fatwa Dewan Syari’ah Nasional tersebut dalam kaidah ushul fiqh pada kitab “Irsyad al-Fuhul, Muhammad Ibn Ali ibn Ahmad al-Syaukani, juz I hal. 411, menyebutkan sebagai berikut:

ما لا يتم الواجب الا به فهو واجب

Terjemahannya :

“Jika sebuah kewajiban tidak terlaksana kecuali dengan sesuatu, maka sesuatu itu wajib pula hukumnya”

dalam kaidah ushul fiqh lain yang ada hubungannya dengan pokok perkara ini adalah sebagai tersebut dalam kitab al-Asybah wa al-Nazha’ir fi Qawa’id wa Furu’ Fiqh al-Syafi’iyyah, Jalal al-Din Abd al-Rahman Ibnu Abi Bakr al-Suyuthi hal. 276 menyebutkan, sebagai berikut :

تصرف الامام على الرعية منوط بالمصلحة

Terjemahannya :

“Keputusan/kebijakan/tindakan pemegang otoritas terhadap rakyat harus memperhatikan mashlahat”.

Menimbang, bahwa adapun yang dimaksud dalam kaidah ushul fiqh tersebut di atas adalah kewajiban penggugat untuk membayar cicilan kreditnya tidak terlaksana, maka wajib hukumnya addendum dilaksanakan dan maksud kaidah ushul fiqh yang berikutnya adalah pemegang otoritas adalah tergugat I (Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo) yaitu harus memperhatikan kemaslahatan nasabah;

Menimbang, bahwa terhadap dalil nash alqur'an dan kaidah ushul fiqh tersebut di atas, diambil alih oleh majelis hakim untuk menjadi bagian yang turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka majelis hakim berpendapat tergugat I (Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo) telah lalai menjalankan salah satu unsur dalam aqad murabahah nomor 17 yaitu tidak melakukan addendum terhadap ketidak mampuan penggugat selaku nasabah untuk melanjutkan kewajibannya, dengan demikian maka dihukum tergugat I (Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo) untuk melaksanakan addendum terhadap sisa hutang penggugat dengan berpedoman pada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah;

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat I (Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo) telah dihukum melakukan addendum terhadap sisa hutang penggugat, sehingga alat bukti tergugat I yaitu bukti T I. 6 sampai dengan bukti T I. 9 tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, oleh karena bukti tersebut berhubungan dengan proses pelelangan;

Menimbang, bahwa apabila tergugat I (Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo) telah melakukan addendum terhadap sisa hutang penggugat, kemudian dalam perjalanan penggugat cedera janji maka saat itulah kekuatan tergugat I (Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo) untuk dapat melaksanakan lelang terhadap hak tanggungan, dengan demikian tergugat I (Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo) telah melakukan tindakan sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut di atas, dihubungkan dengan eksepsi tergugat I (Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo) tentang kekurangan pihak yaitu tidak didudukan notaris Gunawan Budiarto, SH sebagai subjek hukum dalam perkara ini, halmana eksepsi tersebut tidak beralasan hukum oleh karena penggugat tidak meminta agar aqad murabahah nomor 17 untuk dibatalkan oleh pengadilan agama;

Menimbang bahwa oleh karena tergugat I (Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo) dihukum untuk melakukan addendum atau penjadwalan ulang terhadap sisa hutang penggugat, sehingga tergugat I (Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo) dalam melakukan addendum harus membuat aqad baru yaitu aqad addendum murabahah, maka konsekwensi yuridis berdampak pada tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Gorontalo) selaku pejabat yang berwenang mengadakan pelelangan;

Menimbang, bahwa adapun konsekwensi yuridis yang dimaksudkan adalah pelelangan yang dilakukan oleh tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Gorontalo) turut dinyatakan batal demi hukum, meskipun tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Gorontalo) telah melakukan lelang sesuai prosedur perundang-undangan, namun karena kedudukan aqad murabahah nomor 17 adalah menjadi **inti dalam sengketa ekonomi syari'ah**, jika terdapat perubahan dalam aqad sebagaimana dalam perkara ini, maka lelangpun ikut turut berubah yaitu dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa hal ini sejalan dengan kaidah ushul fiqh yang menyebutkan :

الحكم يدور مع العلة وجواذا وعدهما

Terjemahannya :

“Hukum itu berputar beserta illatnya, baik dari sisi wujudnya maupun illatnya” yang diambil alih menjadi pendapat majelis hakim dalam pertimbangan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena lelang yang dilakukan oleh tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Gorontalo) dinyatakan batal demi hukum, maka bukti-bukti yang diajukan oleh tergugat II (Kantor

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Gorontalo) tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa konsekwensi yuridis atas batal demi hukum lelang yang dilakukan oleh tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Gorontalo) maka tergugat III dan turut tergugat harus tunduk pada putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan sita jaminan yang diajukan oleh penggugat, maka berpedoman pada yurisprudensi nomor : 394K/PDT/1984 tanggal 5 Juli 1985 yang menyatakan bahwa sita jaminan atas hak tanggungan tidak diperbolehkan dan oleh karena tergugat I (Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo) telah dihukum untuk melakukan addendum sehingga status objek sengketa tersebut dalam keadaan hak tanggungan yang harus berada dalam penguasaan tergugat I (Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka permohonan penggugat untuk meletakkan sita jaminan atas objek sengketa tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak, meskipun penolakan ini tanpa harus melalui putusan sela;

Menimbang, bahwa penggugat juga mengajukan gugatan ganti rugi terhadap sikap tergugat I (Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo) atas kerugian yang dialami oleh penggugat berupa kerugian materiil atas pengurusan perkara ini sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) dan kerugian Immaterial, berupa rasa bingung, hilangnya rasa konsentrasi bekerja, ancaman blacklist dari Bank Indonesia dan sebagainya yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun Penggugat mohon ditentukan saja sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa disamping itu penggugat juga memohon uang paksa terhadap keterlambatan pelaksanaan putusan ini atau yang dikenal dengan duawangsom sejumlah Rp. 1.000.000.- setiap hari dan juga penggugat memohon agar putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta dengan alasan bukti-bukti penggugat telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena sengketa ekonomi syari'ah tolak ukurnya adalah prinsip-prinsip syrai'ah yang tidak mengenal ganti kerugian sebagaimana dimaksud oleh penggugat, maka majelis hakim berpendapat bahwa gugatan ganti kerugian tersebut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak, demikian halnya dengan gugatan uang paksa dan putusan serta merta tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka pengadilan berkesimpulan terhadap gugatan penggugat patut dan beralasan hukum untuk diterima sebagian dan menolak sebagian, halmana telah terpenuhi pasal 124 ayat (2) dan (3) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah jo Fatwa Dewan Syari'ah Nasional nomor 48/DSN-MUI/II/2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 192 ayat (1) R.Bg maka secara tanggung renteng biaya perkara ini, dibebankan kepada tergugat I dan tergugat II serta tergugat III;

Mengingat dan memperhatikan hukum syara' yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

I. Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi tergugat III;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tergugat I (Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo) telah lalai menjalankan diktum pada pasal 8 (delapan) tentang cedera janji pada aqad pembiayaan murabahah nomor 17 yang dibuat dihadapan notaris Gunawan Budiarto, SH pada tanggal 5 Oktober 2012;
3. Menghukum tergugat I (Bank Mega Syari'ah Cabang Gorontalo) untuk melaksanakan addendum terhadap sisa hutang penggugat (**Andi Jahja**) dengan berpedoman pada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah

dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah;

4. Menyatakan lelang yang dilakukan oleh tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Gorontalo atas objek hak tanggungan berupa sertifikat hak milik nomor 663/Wonggaditi Timur atas nama Aisa Djafar berikut bangunan yang terletak di atasnya, terletak di jalan KH. Adam Zakaria Kelurahan Wonggaditi Timur Kecamatan Kota Utara, Kota Gorontalo, sebagaimana tersebut dalam risalah lelang nomor 315/2016 tanggal 27 Juni 2016 adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 314/Tahun 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Gunawan Budiarto, SH pada tanggal 13 Oktober 2014 memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum tergugat I, tergugat II dan tergugat III secara tanggung renteng membayar biaya ini sejumlah Rp. 1.806.000.- (satu juta delapan ratus enam ribu rupiah);

Demikianlah putusan ini dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Gorontalo pada hari Kamis tanggal 4 Januari 2018.M bertepatan dengan tanggal 16 Rabiul akhir 1439. H dengan Drs. H. Tomi Asram, S.H.,M.HI sebagai Ketua Majelis, Drs. H.M. Suyuti, MH dan Khairiah Ahmad, S.HI.,M.H sebagai hakim anggota, putusan mana pada hari senin tanggal 15 Januari 2018.M bertepatan dengan tanggal 27 Rabiul akhir 1439. H dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh hakim anggota serta Fikri Hi. Asnawai Amiruddin, S.Ag sebagai Panitera Pengganti dan dengan dihadiri oleh prinsipal penggugat dan kuasa tergugat I serta kuasa tergugat II tanpa hadirnya tergugat III dan turut tergugat

Hakim Anggota

ttd

Drs. H.M. SUYUTI, MH

Ketua Majelis,

ttd

Drs. H. TOMI ASRAM, S.H.,M.HI

Hakim Anggota

ttd

KHAIRIAH AHMAD, S.HI., M.H

Panitera Pengganti,

ttd

FIKRI Hi. ASNAWI AMIRUDDIN, S.Ag

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran : Rp. 30.000.-
2. ATK : Rp. 50.000.-
3. Panggilan : Rp. 1.715.000.-
4. Redaksi : Rp. 5.000.-
5. Materai : Rp. 6.000.-

Jumlah : Rp.1.806.000.-

(satu juta delapan ratus enam ribu rupiah)).