

P U T U S A N

Nomor : 0599/Pdt.G/2016/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 Husain Zain, 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 : 110/SK/Kp/E.Sy/2016 tanggal 25 Agustus 2016.

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 Turut Tergugat.

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;

DUDUK PERKARA

Bahwa penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 25 Agustus 2016 yang telah didaftarkan pada tanggal tersebut, di bawah register perkara nomor : 0599/Pdt.G/2016/PA.Gtlo, mengemukakan alasan-alasan sebagai tersebut di bawah ini :

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat 1 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 diterima oleh Penggugat pada waktu itu tinggal Rp.80.500.000,- (delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah) setelah dipotong 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 grosse hak tanggungan dikesampingkan.

18. Bahwa oleh karena UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memaknai iri-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. 3021W1984 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) 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 Jurisita dari Pengadilan, yang membuat proses verbal tentang pekerjaannya itu, atajuga 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 tergugat 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 diatasnya;
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 Zulkifly 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 di atas 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 menguasai dan menempati sebidang tanah seluas 396 m2 sesuai sertifikat No 663/Wonggaditi atas nama Aisa Djafar yang terletak di kelurahan 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 di atasnya atas nama Aisa Djafar yang terletak di kelurahan Wonggaditi kecamatan Kota Timur Kota Gorontalo.
35. Bahwa oleh karena kerugian-kerugian 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 vorrad);
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.
 - ❖ 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 hadir dipersidangan sementara turut tergugat dan Badan Pertanahan Nasional Gorontalo tidak hadir meskipun kepadanya telah dipanggil dengan resmi dan patut dan oleh majelis hakim telah berusaha mendamaikannya akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa untuk memenuhi peraturan Mahkamah Agung RI nomor : 1 Tahun 2016 tentang proses mediasi, maka penggugat dan tergugat telah sepakat menunjuk hakim mediator Dra. Hj. Medang, MH dan sesuai laporan mediator bahwa perkara ini gagal mencapai kesepakatan;

Bahwa oleh karenanya perkara ini dilanjutkan dengan proses litigasi, diawali dengan membacakan surat gugatan penggugat yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan olehnya;

Bahwa atas gugatan tersebut tergugat telah memberikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. Dalam eksepsi :

1. Gugatan penggugat daluwarsa (*peremtoire exceptie*) Bahwa penggugat dalam gugatannya mendasarkan adanya hubungan hukum antara tergugat I selaku Bank dengan penggugat selaku nasabah sebagaimana tertuang dalam akad pembiayaan Murabahah nomor : 17 tertanggal 5 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Gunawan Budiarto, SH, sementara hubungan hukum tersebut telah berakhir berdasarkan lelang eksekusi atas jaminan/agunan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan wongkoditi Timur, Kecamatan Kota Utara, Kota Gorontalo. sebagaimana tersebut dalam risalah lelang Nomor : 315/2016 tertanggal 27 Juni 2016;
2. Gugatan penggugat tidak jelas / kabur (*obscur libel*). Bahwa gugatan penggugat tentang perbuatan melawan hukum, sementara hubungan hukum antara tergugat I dengan penggugat adalah didasarkan dari adanya akta pembiayaan Murabahah nomor 17 dimana dalam akad

hanya mengatur cidera janji (pasal 8) sehingga pengugat dalam gugatannya telah mencampuradukan antara perbuatan melawan hukum dengan cidera janji;

3. Gugatan pengugat kekurangan pihak. Bahwa pengugat dalam gugatannya tidak menyertakan Notaris Gunawan Budiarto, SH selaku pihak dalam perkara ini.

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa tergugat I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan pengugat, terkecuali apa yang diakui oleh tergugat I secara tegas dan tertulis;
2. Bahwa ternyata dalam pelaksanaannya pengugat telah cidera janji terhadap tergugat I, hal mana telah disepakati pula oleh pengugat, sebagaimana dinyatakan pada pasal 8 ayat 1 tentang cidera janji pada akad pembiayaan murabahah nomor 17 "Kelalaian nasabah untuk melaksanakan kewajiban menurut akad ini untuk membayar angsuran piutang murabahah tersebut tepat pada waktunya, dalam hal ini lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa nasabah melalaikan kewajibannya tersebut tepat pada waktunya, untuk hal ini bank dan nasabah sepakat untuk mengesampingkan pasal 1238 KUPer;
3. Bahwa karena tidak ada kepastian dari pengugat untuk menyelesaikan sisa kewajibannya kepada tergugat I, maka dengan terpaksa tergugat I menempuh penyelesaian melalui lelang eksekusi terhadap jaminan/agunan berupa SHM no. 663 Wongkadii Timur;
4. Bahwa untuk tuntutan ganti rugi dan dwongsoom tidak beralasan hukum dan mengada-ngada;
5. Bahwa oleh karena objek telah beralih kepada turut tergugat I maka sita dapat ditunda;

Bahwa tergugat II telah memberikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. **Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)**

- a. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya terutama yang ditujukan kepada Tergugat II tidak menjelaskan secara rinci perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II yang menyebabkan Penggugat menderita kerugian, sehingga Tergugat II diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo.
- b. Bahwa selain itu, dalam positanya juga tidak ada satupun dalil yang khususnya ditujukan kepada Tergugat II yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam petitumnya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan tindakan yang dilakukan Para Tergugat khususnya Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum.
- c. Bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat terutama yang ditujukan kepada Tergugat II sangat tidak jelas dan kabur baik dalam posita maupun petitumnya.
- d. Bahwa karena tidak didasarkan atas dasar hukum yang jelas, maka tentunya Tergugat II tidak dapat diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo apalagi dihukum untuk melakukan suatu prestasi.
- e. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Met Ontvanke/ijk Verk/aard), karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini, serta Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa tindakan Tergugat II yang telah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas barang jaminan milik Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan rumah Setifikat Hak Milik (SHM) No. 663/Wonggaditi atas nama Aisa Djafar terletak di Jalan K.H. Adam Zakaria, Kelurahan Woggaditi Timur, Kecamatan Kota Utara, Kota Gorontalo yang telah dijadikan jaminan atas fasilitas kredit yang diajukan oleh Penggugat (debitur) kepada Tergugat I (kreditur) tidak dijelaskan tindakan melawan hukumnya seperti apa, oleh sebab itu harus **ditolak** oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Gorontalo.
3. Bahwa menurut Penggugat pelaksanaan lelang tersebut adalah suatu perbuatan melawan hukum karena hal-hal sebagai berikut:
 - a. Berdasarkan Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1984, Pelelangan harus ada fiat atau perintah dari pengadilan setempat dalam hal ini Pengadilan Agama Gorontalo;

- b. Penentuan nilai limit objek lelang terlalu rendah dan dilakukan oleh Tergugat I tanpa melalui tim penilai atau tim penaksir;
 - c. Penggugat belum melakukan wanprestasi karena belum ada putusan pengadilan yang menyatakan Penggugat wanprestasi;
 - d. Kewenangan Tergugat II hanya meliputi permohonan lelang piutang Negara terhadap milik Negara.
4. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak delil Penggugat pada **angka 16 sampai dengan angka 20 halaman 4** posita gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa berdasarkan Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1984, Pelelangan harus ada fiat atau perintah dari pengadilan setempat dalam hal ini Pengadilan Agama Gorontalo.
 5. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat menyesatkan dan sudah sepatutnya ditolak Majelis Hakim karena Hak Tanggungan telah diatur dalam **Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah** yang dengan tegas menyatakan bahwa "*apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri mealuj pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*".
 6. Bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** (Undang-undang Hak Tanggungan) dengan tegas dinyatakan bahwa **Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie**.
 7. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo adalah pelelangan yang akan dilakukan atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dengan demikian, Tergugat II selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan.
 8. Bahwa selain itu pula, dapat Tergugat II sampaikan bahwa berdasarkan pada penjelasan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa **Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata".

9. Bahwa selain itu pula, dapat Tergugat II sampaikan bahwa di dalam pasal 224 HIR menyatakan dengan tegas bahwa:

Pasal 224 HIR:

"Grosse dari akta hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepa/anya berbunyi "Demi keadi/an berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan keputusan hakim. Jika tidak dengan ja/an damai, maka surat demikian dija/ankan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya tempat diam atau tempat tinggal/debitur itii atau tempat kedudukan yang dipi/ihnya, yaitu menurut cara yang dinyatakan pada pasa/-pasa/ yang /a/u dalam bagian ini, tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan hanya boleh dilakukan, jika sudah dengan keputusan hakim. Jika keputusan hakim itii harus dilaksanakan seluruhnya atau sebagian di /uar daerah hükum pengadi/an negeri yang memerintahkan pe/aksanaan keputusan itli, maka harus/ah dituruti peraturan pasa/ 195 ayat (2) dan seterusnya.."

10. Bahwa pasal 224 HIR tidak serta merta menghendaki adanya fiat eksekusi dalam pelaksanaannya, dalam pasal 224 HIR juga mengakui bahwa kekuatan akta dengan irah-irah demikian (dalam hal ini termasuk di dalamnya **Akta Pembebanan Hak Tanggungan**) berkekuatan sama dengan putusan hakim, sehingga pelaksanaannya tidak lagi memerlukan fiat eksekusi, namun apabila terdapat sengketa dan/atau gugatan dalam perlaksanaannya, maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan fiat eksekusi.
11. Bahwa terkait dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3210K/Pdt/1984, dapat Tergugat II tegaskan, Undang-undang Hak Tanggungan dibentuk setelah putusan Mahkamah Agung No. 3210K/Pdt/1984, maka dapat diartikan bahwa praktek eksekusi hak tanggungan yang selama ini mengacu pada putusan Mahkamah Agung tersebut, setelah berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan dapat mengikuti norma hükum yang diatur dalam Pasal 6 dan pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan yang telah memberikan hak eksekusi sendiri atas objek hak tanggungan. Apalagi **putusan Mahkamah Agung tersebut bukanlah norma hukum yang bersifat umum** melainkan hanya mengikat para pihak berperkara saja, sedangkan **Undang-undang Hak Tanggungan merupakan norma hükum yang mengikat secara umum**.
12. Bahwa dengan demikian, yurisprudensi yang didalilkan Penggugat sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan jaman mengingat saat ini pertumbuhan perekonomian di Indonesia berkembang sangat pesat sehingga membutuhkan lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hükum bagi semua pihak yang

berkepentingan yakni parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan.

13. Bahwa dengan demikian, dalil/alasan Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas barang jaminan milik Tergugat I yang tidak sah karena tidak sesuai dengan Yuriprudensi Mahkamah Agung No. 3210K/Pdt/1984, harus **ditolak** oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Gorontalo.
14. Bahwa selain hal tersebut diatas, dapat Tergugat II sampaikan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dimaksud pemilik barang jaminan yaitu Aisa Djafar telah menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan notaris guna mengikatkan diri dalam APHT atas obyek lelang a quo, yang mana pada pada APHT tersebut dalam salah satu klausulnya memuat klausul pemberian kuasa kepada Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) sebagai Kreditur selaku pemegang hak tanggungan tingkat pertama dengan akta tersebut diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk **tanpa persetujuan terlebih dahulu** dari Pihak Pertama untuk menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian apabila tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya kepada Kreditur.
15. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 21 sampai dengan angka 23 halaman 5** posita gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa penentuan nilai limit objek lelang terlalu rendah dan dilakukan oleh Tergugat I tanpa melalui tim penilai atau tim penaksir.
16. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut, pihak penjual (Tergugat I) telah menyampaikan persyaratan-persyaratan lelang termasuk penetapan harga limit yang sebelumnya telah dilakukan penilaian terlebih dahulu terhadap objek yang akan dilelang dengan memperhatikan harga pasar dari objek lelang tersebut.
17. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, harga limit adalah harga taksasi yaitu harga pasar setelah dikurangi dengan resiko-resiko akibat pelelangan.
 18. Bahwa penentuan nilai limit sepenuhnya menjadi tanggung jawab Tergugat I selaku Penjual. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016, yang mengatur bahwa : Pasal 43 ayat (2) "*Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual*"
19. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Kreditur (Tergugat I) telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 43 PMK No. 27/PMK.06/2016 dalam hal penentuan nilai limit obyek lelang, maka sudah sepatutnya dalil dan

alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Bahwa terhadap jawaban tertulis tersebut, penggugat telah mengajukan replik secara tertulis yang pada pokoknya bertetap pada gugatan penggugat, demikian halnya dengan duplik tergugat I dan tergugat II;

Bahwa turut tergugat tidak hadir sehingga tidak dapat dipertimbangkan jawaban mereka;

Bahwa memperhatikan gugatan dan replik penggugat, jawaban dan dupli tergugat atas perkara ini, maka sebelum masuk kepada tahap pembuktian, harus terlebih dahulu memeriksa dan meneliti tentang syarat formil yang termuat dalam gugatan penggugat, yang lengkapnya akan dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum tersebut di bawah ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, penggugat dan tergugat hadir dipersidangan sementara turut tergugat dan Badan Pertanahan Nasional Gorontalo tidak hadir meskipun kepadanya telah dipanggil dengan resmi dan patut dan oleh majelis hakim telah berusaha mendamaikannya akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa untuk memenuhi peraturan Mahkamah Agung RI nomor : 1 Tahun 2016 tentang proses mediasi, maka penggugat dan tergugat telah sepakat menunjuk hakim mediator Dra. Hj. Medang, MH dan sesuai laporan mediator bahwa perkara ini gagal mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa memperhatikan jawab menjawab dalam persidangan atas perkara ini, maka permasalahan pokok dalam perkara ini adalah sengketa ekonomi syari'ah, halmana subjek dan objek hukum harus jelas yaitu subjek hukum dalam hal ini didudukan oleh penggugat dalam gugatannya adalah tergugat I, tergugat II, turut tergugat dan turut tergugat

yaitu Yasril M. Noer sebagai orang yang menguasai objek atas dasar pelelangan tergugat II;

Menimbang, bahwa dalam hukum acara membedakan kedudukan tergugat dan turut tergugat, halmana tergugat adalah secara yuridis orang yang menguasai dan terlibat langsung dengan substansi materi yang turut merugikan pihak penggugat, secara spesifik Yasril M. Noer adalah orang yang menguasai objek yang seharusnya didudukan sebagai tergugat dan bukan turut tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan pokok tersebut dapat dianalisa pada tahap pembuktian, namun oleh karena gugatan penggugat belum sempurna sehingga syarat formil tentang subjek hukum yaitu seharusnya didudukan sebagai tergugat dan bukan turut tergugat, sehingga tahap pembuktian tidak dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa sebagai dasar hukum terhadap syarat formil dimaksud adalah tersebut pada pasal 142 R.Bg yang secara rinci lebih dijelaskan pada pasal 8 nomor 3 Rv, halmana secara spesifik dapat berpedoman pada pasal 49 dan penjelasannya pada Undang-undang nomor 7 tahun 1989 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang nomor 3 tahun 2006 tentang Peradilan Agama;

Menimbang, bahwa bedasarkan aturan normtif tersebut di atas, maka gugatan penggugat telah salah mendudukan subjek hukum, maka gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) yang bermakna bahwa perkara ini belum selesai dengan putusan positif dalam arti belum menyentuh pokok perkara dan jika pengugat berkehendak untuk mengajukan kembali harus melengkapi syarat formil dimaksud;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini kebendaan, maka biaya perkara dibebankan kepada penggugat, hal ini berdasarkan pasal 192 ayat (1) R.Bg

Mengingat segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta hukum syara' yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan kepada penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.071.000.- (dua juta tujuh puluh satu ribu rupiah)

Demikianlah putusan ini dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Gorontalo pada hari Kamis tanggal 30 Maret 2017.M bertepatan dengan tanggal 2 Rajab 1438. H dengan Drs. H. Tomi Asram, S.H., M.HI sebagai Ketua Majelis Drs. H. M. Suyuti, M.H dan Khairiah Ahmad, S.HI.,MH sebagai hakim anggota, putusan mana pada hari Senin tanggal 3 April 2017. M. bertepatan dengan tanggal 2 Rajab 1438.H dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh hakim anggota serta Miranda Moki, S.Ag sebagai Panitera Pengganti dan dengan dihadiri oleh kuasa penggugat dan kuasa tergugat.

Hakim Anggota,

Ttd

Drs. H.M. SUYUTI, MH

Hakim Anggota,

Ttd

KHAIRIAH AHMAD, S.HI.,MH

Ketua Majelis,

Ttd

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

Panitera Pengganti,

Ttd

MIRANDA MOKI, S.Ag

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	:	Rp.	30.000.-
2. ATK	:	Rp.	50.000.-
3. Panggilan	:	Rp.	1.105.000.-
4. Redaksi	:	Rp.	5.000.-
5. <u>Materai</u>	:	Rp.	<u>6.000.-</u>
Jumlah	:	Rp.	1.196.000.-