

PUTUSAN

Nomor : 1459/Pdt.G/2017/PA-Lpk.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam persidangan Majelis telah menjatuhkan putusan sebagaimana tertera di bawah ini dalam perkara Gugatan Ekonomi Syariah, antara:

ENINTA BANGUN BINTI PULUNG BANGUN, Tempat/Tanggal Lahir :

Binjai/06-09-1960, Umur : 57 tahun, Pekerjaan: Mengurus rumah tangga, beralamat di Jalan Sri Dadi Desa Sei Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang; dalam hal ini memberi kuasa kepada **:AHMAD ARPANI,SH.DIAN LESMANA,SH.Advokat dan Konsultan Hukum** pada **KANTOR HUKUM AHMAD ARPANI,SH & REKAN**, berkantor di Jalan Bandar Labuhan Bawah Gang TK/RA.Hamidah Dusun I Desa Bandar Labuhan Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, Indonesia, yang bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama.berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Agustus 2017 (terlampir), untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Melawan

- 1. Pimpinan PT. BANK BRISyariah di Jakarta Cq Pimpinan PT. BANK BRI Syariah Kantor Cabang Medan**, beralamat di Jalan S.Parman No.250 E/8 Medan; dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Indriati Trihandayani dkk.** yang bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama.berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU.B 180-MDO/09-2017 tanggal 18 September 2017 untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT-I**;

2. **Pimpinan PT.BALAI MANDIRI PRASARANA** beralamat di **Jalan Setia Luhur Komplek Griya Melenium Blok B No.7 Medan Helvetia**, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT-II**.
3. **KEMENTERIAN KEUANGAN RI DI JAKARTA CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN ALAMAT: DI JALAN P. DIPONEGORO NO. 30 A GEDUNG KEUANGAN NEGARA LANTAI 2 MEDAN-20152**, diwakili oleh Tambok Gultom,SH dan Mariani Panjaitan SH sebagai Kuasa Hukum Kementerian Keuangan Republik Indonesia mengambil domisi hukum di Kantor Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jendral Kementerian Keuangan Republik Indonesia beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 15 Kementerian Keuangan Jl Dr. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, sesuai dengan surat.Kuasa Khusus Nomor SKU-356/MK.1/2017 tanggal 4 Oktober 2017, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT-III**
4. **dr. FARIDAH HANUM LUBIS BINTI H.CHAIRUDDIN LUBIS**, Umur 29 Tahun, Perempuan, Pekerjaan : Dokter, Alamat Jalan Ambai No.27-A Kelurahan Sidorejo Hilir Kecamatan Medan Tembung kota Medan Dalam hal ini memberikan Kuasa Insidentil kepada H. Chairuman Lubis, umur 59 tahun, agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pensiunan,tempat tinggal di Jalan Ambai No.27-A Kelurahan Sidorejo Hilir Kecamatan Medan Tembung kota Medan sebagaimana surat izin kuasa insidentil Nomor W2-A10/271/HK.05/XII/2017; tanggal 7 Desember 2017 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT- I**;
5. **KEMENTERIAN ATR/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PUSAT cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI (BPN)**

**SUMATERA UTARA Cq KEPALA KANTOR BADAN
PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KAB. DELI SERDANG,**
alamat di Komplek Perkantoran Pemkab Deli Serdang
selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT - II;**

Pengadilan Agama tersebut ;

Telah membaca semua surat dalam perkara ini ;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan para Tergugat serta Turut Tergugat I;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan gugatan secara tertulis dengan suratnya tertanggal 24 Agustus 2017 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Lubuk Pakam dengan register nomor : 1459/ Pdt.G/2017/PA. Lpk. tanggal 24 Agustus 2017, yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan dan menerima Fasilitas Pembiayaan Mudarabah sebesar Rp. 190,000,000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dengan membuka usaha penjualan tabung gas dan air isi ulang (RO) selama jangka waktu 5 Tahun (enam puluh bulan) terhitung sejak penanda tangan akad kredit tanggal 20 Pebruari 2014 s/d 20 Pebruari 2019 dengan cicilan pembayarannya sebesar Rp. 5,600,000,- Untuk setiap bulannya melalui sistem auto debet dari Rekening yang dibuka Penggugat pada saat penanda tangan akad kredit aquo;
2. Bahwa sebagai jaminan atas penerimaan Fasilitas Pembiayaan Mudarabah tersebut, Penggugat telah menyerahkan barang jaminan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah hak milik seluas 635 m², yang terletak di Jalan Sri Dadi Desa Sei Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, sesuai Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 540/Sei Semayang atas nama Eninta Bangun berikut 1 (satu) unit bangunan rumah yang terdapat di atasnya tertanggal 28-07-2009;
3. Bahwa saat pengucuran kredit aquo, penggugat ada melakukan pembayaran cicilan kredit selama lebih kurang 10 bulan baik secara auto

debit dari Rekening yang dibuka Penggugat dari Bank maupun melalui pembayaran tunai melalui Petugas Bank yang mengutip/menagih hutang dan sejak bulan Desember 2014 kondisi usaha Penggugat mengalami macet karena Penggugat pada saat itu dalam kondisi sakit yang parah;

4. Bahwa kemudian oleh karena Tergugat I menganggap Penggugat sejak Bulan Desember 2014 melalaikan kewajibannya membayar cicilan kreditnya, maka Tergugat I dan Tergugat II (Perusahaan Jasa Pra Lelang) melalui perantaraan Tergugat III melakukan pelelangan terhadap barang jaminan aquo tanpa sama sekali mengupayakan terlebih dahulu upaya Rescheduling, Reconditioning, Restructuring sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tahun 1993 maupun mengacu kepada pedoman yang telah diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tentang penilaian kualitas aset bank umum syariah dan unit usaha syariah maupun fatwa Dewan Syariah Nasional MUI terkait akad Pembiayaan melalui Lembaga Keuangan Syariah (Bank syariah) kepada Penggugat selaku Debitur atau Mudharib/Nasabah;
5. Bahwa fakta tersebut diatas Penggugat ketahui bahwa Tergugat I melalui suratnya nomor : B.1533/KCMedan-Sparman/07/2015 tanggal 08 Juli 2015 perihal permohonan penetapan jadwal ulang lelang kepada Tergugat III maka Tergugat III melaksanakan lelang tersebut telah pada Hari Jumat tanggal 18 Agustus 2015 bertempat di PT. Balai Mandiri Prasarana (Perusahaan Jasa Pra Lelang) Ic.Tergugat II sesuai suratnya Nomor : B 1357/WKN 02/KNL 01/2015 Tanggal 13 Agustus 2015 dan selanjutnya Penggugat juga mengetahuinya ketika membaca Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Harian Tribun Medan edisi Jum'at tanggal 14 Agustus 2015 halaman 2 kolom 1 dan dalam pengumuman aquo harga limit ditetapkan sebesar Rp.200,000,000,- dengan uang jaminan sebesar Rp. 40,000,000,-;
6. Bahwa "Nilai Limit" atau patokan harga lelang yang terendah yang ditentukan oleh Tergugat I dan Tergugat II (Perusahaan Jasa Pra Lelang) selaku penjual diserahkan melalui perantaraan Tergugat III selaku Pejabat

Lelang untuk ditawarkan kepada masyarakat adalah sebesar Rp 200.000.000, adalah tidak wajar dan diduga bertentangan dengan ketentuan dari Otoritas Jasa Keuangan dan fatwa Dewan Syariah Nasional MUI karena :

- a. Dalam proses penentuan harga oleh Tergugat I dan Tergugat II (Perusahaan Jasa Pra Lelang) selaku penjual tidak pernah sama sekali Penggugat dihubungi dan diduga tanpa melakukan taksiran harga pasar yang berlaku sangat merugikan Penggugat karena sesungguhnya harga rumah (objek HT) yang dilelang jauh dari harga jual di pasaran dan harga jual yang ditawarkan untuk dilelang yaitu sebesar lebih kurang Rp 200.000.000, (dua ratus juta rupiah) tidak pernah dimusyawarahkan dengan Penggugat selaku Mudharib/Nasabah/Debitur;
- b. Waktu pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II (Perusahaan Jasa Pra Lelang) selaku penjual sangat tidak mengikuti prinsip-Prinsip syariah sebagai Bank Syariah karena akad kredit ditanda tangani selama jangka waktu 5 Tahun (enam puluh bulan) terhitung sejak penanda tangan akad kredit tanggal 20 Pebruari 2014 s/d 20 Pebruari 2019, belum habis waktunya sehingga proses lelang cacat hukum;
- c. Bahwa sebelum mengikuti pelelangan Tutut Tergugat I mengetahui bahwa barang jaminan yang menjadi objek lelang masih dan sedang ditempati dan diusahai oleh Penggugat;
- d. Bahwa dalam proses lelang yang dilakukan melalui Perantaraan Tergugat III, Turut Tergugat I telah memenuhi penawaran harga yang terendah yakni lebih kurang Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sehingga terhadap objek lelang aquo telah terjual dan oleh Tergugat I dan Tergugat II (Perusahaan Jasa Pra Lelang) selaku penjual dan Tergugat III, Turut Tergugat I ditunjuk/ditetapkan sebagai pembeli/pemenang lelang aquo;

- e. Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II (Perusahaan Jasa Pra Lelang) selaku penjual memohon kepada Turut Tergugat II untuk melakukan balik nama atas SHM No. 540/Sei Semayang dari atas nama Eninta Bangun Ic.Penggugat menjadi atas nama dr. Paridah Hanum Lubis Ic. Turut Tergugat I;
7. Bahwa dalam proses sebagaimana tersebut dalam posita 6 diatas disini Penggugat tidak memperoleh apapun dari Proses Lelang aquo dan dalam kondisi yang sebenarnya yang terjadi adalah Penggugat sebenarnya telah dimiskinkan oleh Tergugat I,Tergugat II, Tergugat III sebab harga lelang baik “nilai limit” yang ditentukan Tergugat I dan Tergugat II maupun “harga jual” yang ditawarkan dan diterima Turut Tergugat I terlalu rendah atau tidak wajar jika dibandingkan dengan harga “nilai pasar” atas barang jaminan tersebut yakni sebesar lebih kurang Rp 835,000,000,- (delapan ratus tiga puluh lima juta rupiah) yang terdiri dari harga tanah seluas 635 m2 dikali Rp. 1.000.000 /m2 sama dengan Rp 635.000.000, (enam ratus tiga puluh lima juta rupiah) ditambah harga bangunan rumah yang ada di atasnya sebesar Rp 200.000.000;(dua ratus juta rupiah)
8. Bahwa perbuatan-perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, yaitu:
 - a. Tergugat I dan Tergugat II (Perusahaan Jasa PraLelang), sebagai penjual atau kreditur Bank Syariah, tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan nilai limit berdasarkan Prinsip Syariah dan pendekatan penilaian nilai pasar yang dapat dipertanggungjawabkan, sehingga akibatnya harga jual lelang yang ditawarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II terlalu rendah;
 - b. Tergugat III, sebagai pejabat lelang, tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan penawaran dan harga jual lelang, sehingga melanggar hak Penggugat sebagai pemilik barang jaminan objek Hak Tanggungan;
 - c. *Turut Tergugat I, sebagai peminat/peserta lelang, tidak melakukan kewajibannya melihat dan memeriksa objek lelang apakah masih*

ditempati/diusahain orang lain sebelum mengikuti lelang, sehingga tidak memenuhi itikad atau niat baik sebagai calon pembeli lelang;

- d. *Turut Tergugat II, sebagai aparat administrasi pertanahan di Kabupaten Deli Serdang yang memproses permohonan balik nama Turut Tergugat I yang dasar permohonannya adalah jual beli lelang yang menurut hemat Penggugat cacat hukum, sehingga akibatnya SHM No. 540/Sei Semayang dari atas nama Eninta Bangun menjadi atas nama dr. Paridah Hanum Lubis Ic. Turut Tergugat I;*
- e. Bahwa demikian pula saat ini Turut Tergugat I juga telah mengajukan surat Permohonan Eksekusi Pengosongan Hak Tanggungan Nomor : 1/Eks HT/2017/PA.Lpk sebagai Pemohon Eksekusi di Pengadilan Agama Lubuk Pakam sesuai dengan risalah Lelang nomor : 1062/2015 tanggal 04 September yang dikeluarkan oleh plh.Kepala KPKNL Medan Ic. Tergugat III yang pada pokoknya memohon kepada Ketua Pengadilan Agama Lubuk Pakam untuk melakukan Eksekusi pengosongan terhadap sebidang tanah seluas 635 M2 berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada/melekat di atasnya sesuai SHM No: 540 An.Eninta Bangun yang dikeluarkan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Deli Serdang yang terletak di Jalan Sri Dadi Desa Sei Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Proivinsi Sumatera Utara;

Secara keseluruhannya tindakan dan perbuatan dari Tergugat-I,II,III aquo, dapat dikualifikasikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum** (*onrechtmatige daad*) dalam pengertian luas dikaitkan dengan Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia serta pedoman yang telah diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tentang penilaian kualitas aset bank umum syariah dan unit usaha syariah maupun fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, oleh karena pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan dilakukan dengan harga yang terlalu rendah *hanya untuk memenuhi/menutupi hutang kredit Penggugat* sangat bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak

penggugat sebagai pemilik barang agunan serta bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I dan Tergugat II (Perusahaan Jasa Pra Lelang), sebagai penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat yang mengakibatkan pelaksanaan lelang secara yuridis cacat hukum atau batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum serta bertentangan dengan Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Prinsip-prinsip yang berlaku dalam pedoman yang telah diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tentang penilaian kualitas aset bank umum syariah dan unit usaha syariah maupun fatwa Dewan Syariah Nasional MUI aquo;

9. Bahwa berkaitan dengan Posita No.8 diatas, hendaknya Tergugat I dan Tergugat II (Perusahaan Jasa PraLelang), sebagai penjual atau kreditur Bank Syariah mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan terlebih dahulu secara langsung kepada Ketua Pengadilan Agama bukan malah langsung mengajukan lelang umum melalui Perantaraan Tergugat III dan akibatnya disini jelas terlihat bahwa Tergugat I dan Tergugat II (Perusahaan Jasa PraLelang) tidak menerapkan prinsip-prinsip perbankan syariah sebagaimana kesepakatan perjanjian yang diperbuat antara Tergugat I dengan Penggugat adalah perjanjian dengan Akad Syariah;
10. Bahwa oleh karena Tergugat-I II,III, dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pengertian luas yang telah mendatangkan kerugian bagi Penggugat baik itu kerugian Materil maupun kerugian Moril, adapun kerugian materil yang dialami oleh Penggugat adalah telah beralihnya sertifikat Hak Milik No. 540/Sei Semayang dari atas nama Eninta Bangun Ic.Penggugat menjadi atas nama dr. Paridah Hanum Lubis Ic.Tergugat IV yang dibeli secara Lelang oleh Tergugat IV dengan harga dibawah harga pasaran mengakibatkan Penggugat dirugikan sebesar lebih kurang **Rp 635.000.000**, (enam ratus tiga puluh lima jura rupiah)
11. Bahwa adapun kerugian moril yang dialami oleh Penggugat adalah rasa malu terhadap masyarakat dan hilangnya harkat dan martabat penggugat

karena adanya pengumuman lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II (Perusahaan Jasa PraLelang) melalui perantara Tergugat III di Media Massa yang apabila ditaksir dalam jumlah uang senilai **Rp.50.000.000.-** (lima puluh juta rupiah); sehingga total jumlah atas kerugian moril dan materil yang harus dibayar adalah sebesar **Rp. 685.000.000,-** (enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) harus dibayar seketika dan tunai sampai berkekuatan hukum tetap kepada Penggugat (in recht van gewijd) ;

12. Bahwa oleh karena itu Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar tetap menjaga kepentingan hukum dan hak-hak Penggugat dari perbuatan-perbuatan Para Tergugat untuk melakukan Eksekusi objek lelang aquo dan menghindari kerugian yang bakal menimpa Penggugat kelak, kiranya berkenan untuk membuat putusan provisional;

13. Bahwa selanjutnya juga karena gugatan aquo didasarkan kepada dalil-dalil serta bukti-bukti yang tidak dapat terbantahkan lagi maka adalah juga sangat beralasan juga kiranya putusan perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu mesti ada verzet, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, dengan ini dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Agama Lubuk Pakam untuk menetapkan suatu hari persidangan dengan memanggil pihak-pihak, selanjutnya memberi putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

1. Menyatakan menghentikan seluruh proses hukum tindak lanjut Permohonan Eksekusi Pengosongan Hak Tanggungan Nomor : 1/Eks HT/2017/PA.Lpk yang diajukan Turut Tergugat I sebagai Pemohon Eksekusi di Pengadilan Agama Lubuk Pakam sesuai dengan risalah Lelang nomor : 1062/2015 tanggal 04 September yang dikeluarkan oleh Pih.Kepala KPKNL Medan Ic. Tergugat III yang pada pokoknya memohon kepada Ketua Pengadilan Agama Lubuk Pakam untuk melakukan Eksekusi pengosongan terhadap sebidang tanah seluas 635 M2 berikut bangunan serta segala sesuatu yang

ada/melekat di atasnya sesuai SHM No: 540 An.Eninta Bangun yang dikeluarkan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Deli Serdang yang terletak di Jalan Sri Dadi Desa Sei Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

2. Menyatakan bahwa kepemilikan atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya milik Penggugat, yang terletak di Jalan Sri Dadi Desa Sei Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara sebagaimana yang termaktub dalam SHM No: 540/Sei Semayang An.Eninta Bangun berada dalam keadaan tetap seperti semula (Status Quo) oleh karenanya Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara Gugatan *aquo* telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menguatkan Putusan Provisi dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, dan Tergugat III adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dalam pengertian luas karena tidak mengikuti Prinsip-prinsip Syariah yang berlaku dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tentang penilaian kualitas aset bank umum syariah dan unit usaha syariah maupun fatwa Dewan Syariah Nasional MUI dan Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia;
4. Menyatakan pelaksanaan Lelang atas barang jaminan milik Penggugat berupa sebidang tanah seluas 635 M2 berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada/melekat di atasnya sesuai SHM No: 540 An.Eninta Bangun, yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II (Perusahaan Jasa Pra Lelang), dengan perantaraan Tergugat III pada t Hari Jumat tanggal 18 Agustus 2015 bertempat di PT. Balai Mandiri Prasarana (Perusahaan Jasa Pra Lelang), dengan harga lelang yang terlalu rendah yaitu sebesar Rp. 200.000.000,- adalah cacat hukum atau batal atau tidak mempunyai

kekuatan hukum karena bertentangan dengan Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tentang penilaian kualitas aset bank umum syariah dan unit usaha syariah maupun fatwa Dewan Syariah Nasional MUI;

5. Menyatakan barang jaminan objek Lelang Hak tanggungan berupa tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada/melekat di atasnya sesuai SHM No: 540 An.Eninta Bangun adalah sah masih milik Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kerugian materil dan moril yang dialami Penggugat sebesar **Rp. 685.000.000,-** (enam ratus delapan puluh lima juta rupiah) secara tanggung renteng;
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi putusan ini;
8. Menyatakan, bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada Verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Membebankan biaya perkara aquo sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan Penggugat dan para Tergugat serta Turut Tergugat telah dipanggil untuk menghadap di persidangan, bahwa Penggugat dan Kuasanya hadir dipersidangan, Bahwa Tergugat I hadir Kuasanya dipersidangan, Tergugat III hadir di persidangan diwakili oleh Tambak Gultom sebagai Kepala Seksi Hukum dan Informasi, Turut Tergugat I dihadiri oleh Kuasanya dipersidangan, sedangkan Tergugat II dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak mengutus orang lain sebagai wakil atau kuasanya yang sah dan ternyata ketidakhadirannya bukan disebabkan suatu alasan yang dibenarkan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan Penggugat dan para Tergugat dengan memberi nasehat kepada Penggugat dan Kuasanya agar harta yang menjadi objek perkara antara Penggugat dan Tergugat diselesaikan secara kekeluargaan, dan mengurungkan niatnya untuk menggugat para Tergugat, akan tetapi tidak berhasil, selanjutnya majelis mengupaya perdamaian melalui Mediasi dengan seorang mediator hakim dan atas kesepakatan pihak Penggugat dan pihak Tergugat I sepakat memilih Mediator hakim bernama, Drs.Ahmadi Yakin,Siregar,SH, dan berdasarkan laporan tertulis hasil mediasi dari Hakim Mediator tertanggal 17 Nopember 2017 dinyatakan upaya damai dalam proses mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan damai; ;

Menimbang, bahwa oleh karena perdamaian dalam perkara ini tidak berhasil maka Majelis kemudian membacakan gugatan Penggugat sesuai suratnya tanggal 24 Agustus 2017, dan selanjutnya Penggugat melakukan dan mengajukan perbaikan surat gugatan *a quo* tertanggal 05 Oktober 2017 pada bahagian identitas yaitu perubahan alamat Tergugat II, dan usia Turut Tergugat I, serta pada bahagian posita angka (3) dan (8) huruf (a) dan (b) yang selengkapnya telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan, dan untuk selanjutnya Penggugat menyatakan tetap mempertahankan isi dan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I** telah memberikan jawabannya secara tertulis tertanggal 04 Januari 2018 sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

I. PENGADILAN AGAMA LUBUK PAKAM TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO KARENA MENYALAHAI KETENTUAN KEWENANGAN ABSOLUT

1. Bahwa Pasal 55 Undang-Undang Nomor. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang pada intinya menyebutkan bahwa sengketa terkait dengan Perbankan Syariah diajukan ke Peradilan Agama **kecuali ditentukan lain dalam akad** yaitu Pengadilan Negeri atau Badan Arbitrase. Adapun mengenai sengketa dengan perbankan syariah

tersebut telah diuji oleh Mahkamah Konstitusi berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Perkara Nomor 93/PUU-X/2012 yang menguji Penjelasan Pasal 55 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

2. Bahwa adalah jelas dan tegas diakui oleh Penggugat sebagaimana butir 1 (*satu*) gugatan *aquo* disebutkan :

“Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan dan menerima fasilitas pembiayaan Mudarabah sebesar Rp. 190.000.000,- sejak penandatanganan akad kredit tanggal 20 Februari 2014....”

Di garis bawah untuk mempertegas.

Sehingga dalil Penggugat tersebut diatas, merupakan **BUKTI SEMPURNA** yang tidak dapat dibantah lagi karena dinyatakan di depan Majelis Hakim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 174 HIR jo Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1925 KUHPerdato :

“Pengakuan yang dilakukan dimuka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu”

3. Bahwa Tergugat I adalah institusi perbankan syariah yang menjalankan usaha berdasarkan prinsip-prinsip syariah berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan telah membuat pengikatan dengan Penggugat sebagaimana yang diakui sendiri oleh Penggugat dalam butir 1 (*satu*) gugatan *aquo* tersebut diatas, bahwa urusan gugatan ini berawal dari adanya Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 336 Tanggal 19 Februari 2014 dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 337 Tanggal 19 Februari 2014, yang keduanya dibuat dihadapan Rita Armelia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I. Adapun klausul yang menunjukkan penyelesaian permasalahan adalah sebagai berikut:

Pasal 6, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 336 Tanggal 19 Februari 2014 dibuat dihadapan Rita Armelia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, tentang Penyelesaian Perselisihan, sebagai berikut :

1. *“Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akad ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat”.*
2. *“Dalam hal ini, penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka **para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikat diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)** menurut peraturan dan prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut”.*

Pasal 6, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 337 Tanggal 19 Februari 2014 dibuat dihadapan Rita Armelia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, tentang Penyelesaian Perselisihan, sebagai berikut :

1. *“Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akad ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat”.*
2. *“Dalam hal ini, penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka **para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikat diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)** menurut peraturan dan prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut”.*

Dipertebal dan di garis bawah untuk mempertegas.

4. Bahwa pilihan hukum untuk penyelesaian perselisihan yang telah disepakati telah diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku yang mana dengan tegas apabila para pihak telah menentukan

pilihan hukum untuk penyelesaian sengketa ke arbitrase, maka Pengadilan tidak berwenang mengadili perkara *aquo* sebagaimana berikut:

**Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan
Kehakiman**

Pasal 59

- (1) Arbitrase merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.
- (2) Putusan arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak.
- (3) Dalam hal para pihak tidak melaksanakan putusan arbitrase secara sukarela, putusan dilaksanakan berdasarkan perintah ketua pengadilan negeri atas permohonan salah satu pihak yang bersengketa.

Penjelasan Pasal 59 Ayat (1)

**Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan
Kehakiman**

Yang dimaksud dengan “arbitrase” dalam ketentuan ini termasuk juga arbitrase syariah.

Bahwa karena pilihan hukum sudah ditentukan dalam suatu perjanjian yaitu Arbitrase dan tidak melalui litigasi di Pengadilan Agama, maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim perkara *aquo* menyatakan dalam putusan sela bahwa Pengadilan Agama Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili perkara *aquo*.

**II. PUTUSAN ATAS GUGATAN PENGGUGAT YANG SAMA SEDANG
DIAJUKAN BANDING OLEH PENGGUGAT BERDASAR REGISTER
PERKARA NOMOR. 149/Pdt.G/Plw/2015/PN.Lbp, DI PENGADILAN
NEGERI LUBUK PAKAM.**

5. Bahwa ternyata perkara *aquo* pernah diajukan gugatan oleh Penggugat sebelumnya berdasarkan Register Perkara Nomor. 149/Pdt.G/Plw/2015/PN.Lbp, di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, yang

dibacakan pada tanggal 16 Mei 2016, dan saat ini sedang diajukan banding oleh Penggugat.

6. Bahwa persamaan tersebut dapat dilihat dengan sangat terang benderang sebagaimana berikut ini:

No	Materi Gugatan	149/Pdt.G/Plw/2015/PN.Lbp	1459/Pdt.G/2017/PA.Lpk
1	Pihak-pihak dalam gugatan	1. Pelawan : Eninta Bangun 2. Terlawan 1:PT Bank Brisyariah 3. Terlawan 2: PT. Balai Mandiri Prasarana Medan 4. Terlawan 3: Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Medan.	1. Penggugat: Eninta Bangun 2. Tergugat 1:PT Bank Brisyariah 3. Tergugat 2: PT. Balai Mandiri Prasarana Medan. 4. Tergugat 3: Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Medan. 5. Dr. Faridah Hanum Lubis Binti Chairudin Lubis : Turut Tergugat I 6. BPN Kab. Deli Serdang : Turut Tergugat II.
2	Hubungan hukum antara para pihak	Pelawan sebagai nasabah dan Terlawan I sebagai Bank.	Penggugat sebagai nasabah dan Tergugat I sebagai Bank.
3	Dasar gugatan	Perbuatan melawan hukum karena Terlawan 1 telah melelang agunan	Perbuatan melawan hukum karena Tergugat 1 telah melelang

			agunan
4	Obyek gugatan	Tanah dan bangunan berdasarkan SHM No. 540.	Tanah dan bangunan berdasarkan SHM No. 540.
4	Petitum	Membatalkan proses lelang.	Membatalkan proses lelang.
5	Status	Banding.	Proses persidangan

Hal ini juga didukung oleh yurisprudensi sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1973, menyatakan:

“Karena perkara ini sama dengan **perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek-obyek perkara dan juga penggugat-penggugatnya**, yang telah mendapat keputusan dari Mahkamah Agung (putusan tanggal 19 Desember 1970 No. 350 K/Sip/1970), seharusnya gugatan dinyatakan **tidak dapat diterima**, bukannya ditolak”

Maka sudah selayaknya gugatan *aquo* untuk **DITOLAK**

II. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCURI LIBELLI*)

5. Bahwa Penggugat dalam menyusun posita gugatan tidak jelas apakah masuk dalam kualifikasi perlawanan gugatan wanprestasi dan atau perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa posita gugatan *aquo* secara keseluruhan membahas mengenai adanya akad sebagaimana secara eksplisit disebutkan oleh Penggugat dalam butir 1 (satu) dan 2 (dua) gugatan *aquo*.
7. Bahwa kemudian dalam posita gugatan *aquo* Pengggat menyatakan secara tegas dan mengakui hanya **“*penggugat ada melakukan pembayaran cicilan kredit selama 9 bulan...*”** angsuran padahal seharusnya telah membayar lebih dari itu, sehingga pernyataannya tersebut merupakan **BUKTI SEMPURNA** yang tidak dapat dibantah lagi karena dinyatakan di depan Majelis Hakim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 174 HIR *jo* Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana hal ini adalah suatu perbuatan wanprestasi yang

dilakukan oleh Penggugat terhadap fasilitas pembiayaan yang telah diberikan oleh Tergugat I.

8. BAHKAN adalah jelas dan tegas Penggugat mendasarkan pada suatu akad pembiayaan mudharabah (vide butir 2 (dua) gugatan aquo) yang sama sekali tidak pernah terjadi dan atau tidak pernah ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat, karena sejatinya dan adalah FAKTA antara Penggugat dengan Tergugat I hanya terikat atas Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 336 Tanggal 19 Februari 2014 dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 337 Tanggal 19 Februari 2014, yang keduanya dibuat dihadapan Rita Armelia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, sehingga gugatan Penggugat menjadi **TIDAK JELAS, KABUR DAN BAHKAN TIDAK BERDASAR**, maka sudah selayaknya gugatan aquo untuk **DITOLAK**
9. Bahwa selain itu permasalahan lelang yang diungkap oleh Penggugat sudah sangat jelas tertera dalam perjanjian dan atau akad pembiayaan murabahah yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, yang pada prinsipnya mencantumkan bahwa : "Dalam hal setelah lewatnya jangka waktu yang diberikan Bank kepada Nasabah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini Nasabah tidak dapat memenuhi, melaksanakan dan memulihkan keadaan, maka Bank tanpa pemberitahuan terlebih dahulu berhak untuk menjual harta benda yang dijaminan oleh Nasabah dan/atau Penjamin kepada Bank.....**maupun dimuka umum (secara lelang)** dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank...." Maka sudah jelas, berdasarkan uraian di atas, urusan lelang diatur dalam perjanjian sehingga Penggugat yang mengajukan perlawanan adalah **logika yang sangat keliru dan menyesatkan**, karena seharusnya gugatan diajukan berdasarkan wanprestasi.
10. Bahwa selanjutnya dalam perkara *aquo*, Penggugat dalam petitumnya bermaksud meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III benar telah melakukan perbuatan melawan hukum, padahal faktanya Penggugat dalam positanya jelas mendalilkan gugatannya berdasarkan gugatan ekonomi syariah (Perbuatan Melawan

Hukum) atas lelang bahkan wanprestasi sehingga tidak ada kesinambungan antara posita dan petitum dengan demikian gugatan Penggugat menjadi **TIDAK JELAS DAN KABUR**, maka sudah selayaknya gugatan aquo untuk **DITOLAK**, karena bertentangan dengan **Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1075 K/Sip/1980 tertanggal 8 Desember 1988**, yang prinsipnya :

“KARENA PETITUM BERTENTANGAN DENGAN POSITA GUGATAN, GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA”.

DALAM POKOK PERKARA

11. Bahwa segala apa yang telah didalilkan dan diuraikan diatas dalam Eksepsi, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan termuat dalam bagian pokok perkara ini ;
12. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat;
13. Bahwa Tergugat I hanya menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang dipandang mempunyai relevansi secara hukum dengan Tergugat I;

PROSEDUR PELELANGAN ATAS AGUNAN YANG MENJADI JAMINAN PEMBIAYAAN PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I SUDAH SESUAI PROSEDUR

14. Bahwa semua permasalahan gugatan a-quo berawal dari Penggugat sendiri, dimana Penggugat memohon kepada Tergugat I untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan dengan jaminan yang ditawarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 540, seluas 635 M², terletak di Jalan Sri Dadi, Desa Sei Semayang, Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara, yang sebelumnya pada sertipikat tertulis atas nama Eninta Bangun dan telah dibebani hak tanggungan peringkat pertama sesuai Sertipikat Hak Tanggungan No. 6652/2014, namun saat ini telah menjadi milik si pemenang Lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor. 1062/2015 tanggal 04 September 2015 yang dikeluarkan oleh KPKNL Medan.

15. Bahwa terkait proses penandatanganan akad pembiayaan dan pengikatan agunan dimaksud telah diketahui dan disetujui oleh Penggugat bahkan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini pihak notaris, yang secara hukum pula telah diproses sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku terlebih pula telah terbit dan dibuat serta disahkan oleh dan dihadapan institusi kenegaraan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

Selain itu pula dalam hal akad pembiayaan dimaksud dibuat secara notariil dan merupakan akta otentik sehingga telah cukup dijadikan sebagai bukti yang otentik, sesuai dengan definisi dari akta otentik dituangkan dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatakan bahwa:

“akta otentik adalah akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya.”

16. Bahwa atas pembiayaan tersebut diatas telah mengalami kesulitan pembayaran dan atau macet sebagaimana telah diakui pula oleh Penggugat (*vide butir 3 (tiga) gugatan aquo*), meski telah pula diberikan kesempatan oleh Tergugat I kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya namun sampai dengan waktu yang telah ditetapkan Penggugat tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya.

17. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat pada gugatan *aquo*, Penggugat tidak lagi melakukan pembayaran angsuran sehingga Penggugat telah wanprestasi, dengan demikian adalah wajar apabila Tergugat I mengirim surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dari bulan Desember 2014 sampai bulan April 2015.

18. Bahwa dikarenakan Penggugat sudah wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya dan Tergugat I telah memberikan waktu yang lebih dari cukup sejak bulan Desember 2014 sampai dilakukannya proses lelang bulan September 2015 atau 10 (sepuluh) bulan telah menunggak, agar supaya Penggugat menyelesaikan kewajibannya.

Sehingga setelah Penggugat diberikan kesempatan untuk melunasi fasilitas pembiayaan yang belum terbayar atau segera melunasi angsuran yang tertunggak, maka adalah wajar apabila Tergugat I, demi menyelamatkan aset Tergugat I yang merupakan institusi perbankan syariah yang menyimpan dan menyalurkan dana masyarakat sebagaimana diamanatkan oleh undang-undang, mengajukan lelang terhadap agunan yang telah dijadikan jaminan.

19. Bahwa adalah dalil yang menyesatkan butir 4 (empat) gugatan *aquo*, JUSTRU Tergugat I telah sekian lama memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, jika pun memang Penggugat mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya dan atau dengan menjual secara sukarela sehingga mendapatkan harga jual yang di inginkan oleh Penggugat (*quad non*), maka seharusnya telah jauh jauh hari melakukan penjualan untuk penyelesaian kewajiban tersebut dalam tempo waktu dan kesempatan yang telah diberikan oleh Tergugat I. NAMUN demikian berdasarkan Pasal 2 Akta Pengikatan Hak Tanggungan yang prinsipnya *“Jika Debitor tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian....”*

Sehingga adalah jelas dan tegas seluruh proses lelang yang telah dilakukan adalah telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dan tidak pula bertentangan dengan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tahun 1993, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tentang Penilaian kualitas aset bank umum syariah dan unit usaha syariah maupun Dewan Syariah Nasional MUI, bahkan tidak pula

melanggar Pasal 20 ayat 2 Undang-undang Nomor. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

20. Bahwa terkait proses restrukturisasi sebagaimana diungkap oleh Pengugat, bahwa persetujuan restrukturisasi tersebut sepenuhnya adalah kesepakatan para pihak yang akan membuatnya, dalam hal ini Tergugat I tidak sepakat untuk dilakukan restrukturisasi. Adapun dasar hukum untuk dilakukannya restrukturisasi adalah Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah yang telah diubah berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah, yang mana mengatur mengenai persyaratan restrukturisasi, yang selanjutnya diatur melalui Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor. 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Asset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Adapun restrukturisasi tersebut harus dilandasi oleh analisa yang mendalam oleh bank yang dalam hal ini Tergugat I, sehingga Tergugat I mempunyai keyakinan bahwa Penggugat dapat membayar angsurannya setelah dilakukan restrukturisasi. Namun dalam hal Tergugat I tidak mempunyai keyakinan Penggugat dapat menyelesaikan kewajibannya sehingga adalah wajar apabila Tergugat I mengajukan lelang terhadap agunan yang menjadi jaminan atas pembiayaan yang telah diberikan.

21. Bahwa adalah jelas dan tegas Penggugat mendasarkan pada suatu akad pembiayaan mudharabah (vide butir 2 (dua) gugatan aquo) yang sama sekali tidak pernah terjadi dan atau tidak pernah ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat, karena sejatinya antara Penggugat dengan Tergugat I hanya terikat atas Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 336 Tanggal 19 Februari 2014 dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 337 Tanggal 19 Februari 2014, yang keduanya dibuat dihadapan Rita Armelia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang.

22. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak teliti dan tidak cermat dalam menggunakan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai dasar perlawanannya, sehingga jelas bahwa gugatan *aquo* hanya sekedar permainan untung-untungan belaka, maka adalah wajar apabila gugatan Penggugat **DITOLAK**.

23. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat terkait limit lelang, antara lain dalam butir 5, 6 dan 7 gugatannya terkait dengan nilai limit lelang menjadi bias dan *ngawur*. Mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara dapat memaklumi ketidakcermatan Penggugat serta mengabaikan pernyataan Penggugat terkait dengan nilai limit lelang tersebut.

24. Bahwa seluruh proses lelang yang dilakukan telah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah *jo* Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang pada saat lelang dilakukan masih berlaku.

25. Bahwa proses pembiayaan kepada Penggugat oleh Tergugat I sampai dengan pembebanan hak tanggungan telah memberikan dasar hukum yang kuat bagi Tergugat I untuk mendapatkan haknya yaitu pelunasan atas seluruh hutang Penggugat dengan menjual agunan melalui pelelangan umum sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun yang dimaksud dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan :

“Apabila debitur 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 asset tersebut.”

26. Bahwa sehubungan dengan nilai limit yang ditentukan sendiri secara sepihak oleh **Penggugat** berdasarkan nilai pasarnya dalam gugatannya sebesar Rp. 835.000.000,- adalah suatu nilai yang tidak ada dasarnya sehingga harus diabaikan, sehingga posita gugatan *aquo* menjadi sumir dan tidak jelas, maka adalah wajar apabila gugatan *aquo* **DITOLAK**.

LELANG YANG TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I MELALUI TERGUGAT II dan TERGUGAT III TIDAK DAPAT DIBATALKAN

27. Bahwa lelang yang dilakukan untuk pemenuhan dan pelunasan kewajiban Penggugat sebagaimana Risalah Lelang Nomor. 1062/2015 tanggal 04 September 2015 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun ketentuan tersebut menyatakan sebagai berikut:

Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, **tidak dapat dibatalkan.**"

28. Bahwa gugatan *aquo* mendasarkan pada bukti yang lemah apalagi otentik sebagaimana telah diuraikan secara jelas oleh Tergugat I, sehingga Tergugat I tidak berkewajiban untuk mengganti kerugian materiil ataupun moral/immateriil Penggugat.

29. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 10 (sepuluh) dan 11 (sebelas) gugatan serta bagian petitum gugatan mengenai permintaan Penggugat kepada Tergugat I untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) yang tidak menguraikan secara detail sebesar apa kerugian materiil yang dialaminya BAHKAN telah pula menyampaikan kerugian immateriil sebesar Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*). YANG NYATA-NYATA dan jelas sebagai dalil yang tidak berdasar, mengada-ada dan bersifat untung-untungan saja, sehingga hal tersebut adalah dalil yang mengada-ada oleh karena itu perlawanan yang demikian harus

DITOLAK atau **SETIDAK TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA**, karena bertentangan dengan :

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (“MA”) menyatakan :

Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 :

“gugatan kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna”

Putusan MA No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 :

“Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut”.

Putusan MA No. 1954 K/Pdt/1987 :

“Menimbang bahwa karena kerugian yang diakibatkan karena perbuatan Tergugat yang melawan hukum tidak dibuktikan, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak”.

PERMOHONAN UITVOERBAAR BIJ VOORAD YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK DAPAT DIKABULKAN KARENA JELAS-JELAS BERTENTANGAN DAN TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU.

30. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 13 (tiga belas) gugatan dan petitum gugatan a-quo mengenai permohonan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa permohonan *Uitvoerbaar Bij Voorraad* yang diajukan oleh Penggugat jelas-jelas tidak sesuai dengan ketentuan atau bertentangan dengan pasal 180 HIR jo SEMA No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil serta SEMA No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil, pada point 4 di sebutkan :

“Mahkamah Agung memberi petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim

Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau penyewa yang beritikad baik;*
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah mengenai putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;*
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;*
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;*
- g. Pokok sengketa mengenai bezitrecht”..*

Berdasarkan seluruh dalil-dalil serta fakta hukum yang diuraikan diatas, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Lubuk Pakam tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard / NO***);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Menyatakan prosedur pelelangan atas agunan yang menjadi jaminan pembiayaan Penggugat kepada Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sepenuhnya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adinya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, Tergugat III telah memberikan jawabannya secara tertulis tidak bertanggal pada pokoknya dalam kesimpulannya dikutip sebagai berikut

1. Bahwa dikarenakan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbutan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat III dan juga tidak dapat membuktikan adanya kerugian yang dideritanya, terlebih lagi antara Tergugat III dengan Penggugat sama sekali tidak mempunyai keterkaitan / hubungan hukum, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;
2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Medan in casu Tergugat III berdasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglamen) Sataadsblaad 1908; 189 sebagaimana yang telah diubah dengan Sataadsblaad 1930 : 85 jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk pelaksanaan lelang jo Peraturan Menteri keuangan Nomor 106/PMK.06/2013;
3. Bahwa tidak ada satupun dalil dari Penggugat yang membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat III bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan nyatanya pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilakukan Tergugat III atas permintaan Tergugat I telah berdasarkan hukum. Dengan demikian, lelang yang dilakukan Tergugat III tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum;

Hal ini sebagaimana ketentuan yang ada dalam buku II Mahkamah Agung tentang Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan :

“ Bahwa suatu pelanggaran yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat III yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara a quo;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut :

Dalam Provisi:

Menolak permohonan Penggugat agar putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, verzet, banding maupun kasasi;

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, (***Niet Onvankelijk Verklaard***)

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, (***Niet Onvankelijk Verklaard***):
3. Menyatakan tindakan Tergugat III terkait dengan pelaksanaan lelang atas sebidang tanah seluas 635 m2 berikut bangunan rumah yang terdapat di atasnya, yang terletak di Jalan Sri Dadi, Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 540/Sei Semayam atas nama Ernita Bangun in casu objek perkara a quo bukan

merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena telah sesuai dengan prosedur maupun ketentuan hukum yang berlaku;

4. Menyatakan menolak tuntutan ganti rugi baik secara materil maupun moril/immateril yang dimintakan Penggugat;
5. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1062/2015 tanggal 21 Agustus 2015 sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara;

Bahwa untuk selengkapnya cukuplah Majelis Hakim menunjuk Jawaban Tergugat III yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan perkara quo;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah memberikan jawabannya secara tertulis tertanggal 25 Januari 2018 sebagai berikut

Dalam Eksepsi

I. Tentang gugatan *Error In Persona*

- Bahwa gugatan ekonomi syariah yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I merupakan gugatan yang salah alamat karena Turut Tergugat I sama sekali tidak memiliki keterkaitan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, antara Turut Tergugat I dengan Penggugat sama sekali tidak terdapat hubungan hukum, hal tersebut sejalan dengan maksud yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan ***“syarat mutlak untuk menuntut orang didepan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”***;
- Bahwa oleh karena tidak adanya keterkaitan atau perselisihan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia menyatakan gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*) dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

II. Tentang gugatan kabur (*obscuur libel*)

- Bahwa posita gugatan Penggugat menceritakan Penggugat melalaikan kewajibannya membayar cicilan kreditnya (*cedera janji/wanprestasi*), sedangkan pada amar petitum Penggugat menyatakan perbuatan Tergugat I, II dan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum, oleh karena antara posita dengan petitum tidak berkesesuaian, maka dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, hal tersebut sejalan dengan maksud yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1980 tanggal 8 Desember 1988 yang menyatakan **“*Karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima*”**, oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia untuk menolak gugatan Penggugat;

III. Tentang Pengadilan Agama Lubukpakam tidak berwenang mengadili perkara Aquo karena menyalahi ketentuan wewenang absolut

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Agama Lubukpakam yang mengikut sertakan Turut Tergugat I sebagai pemenang lelang atas sebidang tanah seluas 635 M² berikut bangunan rumah di atasnya, setempat dikenal Jalan Sri Dadi, Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang sesuai SHM Nomor 540 atas nama Eninta Bangun dan SHM tersebut sudah dibalik namakan atas nama pemenang lelang yaitu dr. Faridah Hanum Lubis telah sesuai dengan posedur yang ditentukan oleh BPN Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa dengan demikian Penggugat harus terlebih dahulu mengembalikan fungsi asal kedudukan SHM semula dengan memproses gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan proses peralihan tersebut, maka Pengadilan Agama Lubukpakam yang di ajukan Penggugat sesuai dengan maksud Pasal 53 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia untuk menolak gugatan Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

- Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
- Bahwa Turut Tergugat I sebagai pemenang lelang terhadap objek seluas 635 M² berikut bangunan rumah di atasnya, setempat dikenal Jalan Sri Dadi, Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang sesuai SHM Nomor 540 atas nama Eninta Bangun, telah sesuai dengan prosedur lelang yang ditetapkan oleh Tergugat I dan Tergugat III dengan ketentuan persyaratan lelang yang Tergugat I telah menyampaikan kepada Tergugat III yang sebagaimana telah dituangkan di dalam jawaban Tergugat III pada halaman 5 angka 10 huruf a sampai dengan huruf i;
- Bahwa Turut Tergugat I ditetapkan sebagai pembeli atau sebagai pemenang lelang perlu ditegaskan kepada Penggugat bahwa terkait nilai limit dalam pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh Tergugat III sebagaimana ketentuan Pasal 35 PMK lelang dan Turut Tergugat I melakukan penawaran lelang telah sesuai prosedur;
- Bahwa Turut Tergugat I sebagai pemenang lelang melakukan balik nama SHM No. 540 Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal atas nama Eninta Bangun menjadi atas nama dr. Faridah Hanum Lubis telah sesuai dengan persyaratan yang ditentukan oleh Kantor BPN Deli Serdang;
- Bahwa Tergugat III dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas objek berperkara telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat, begitu juga Turut Tergugat I sebagai pemenang lelang beriktikad baik dan telah sesuai dengan prosedur yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III;-
- Bahwa hal tersebut diatas telah sesuai dengan maksud yang dituang didalam Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan
Halaman 31 dari 75 halaman Putusan No.1459/Pdt.G/2017/PA-Lpk

Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan
“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

Menimbang, bahwa oleh karena **Tergugat II** dan **Turut Tergugat II** tidak pernah hadir menghadap di persidangan, maka jawaban Tergugat II dan Turut Tergugat II atas gugatan Penggugat tersebut, tidak dapat didengar;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Jawaban Tergugat III, dan jawaban Turut Tergugat I, Penggugat telah memberikan Replik sebagai berikut :

- a. **Replik Terhadap jawaban Tergugat I** , tanggal 15 Februari .sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

I. Tentang Pengadilan Agama Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili perkara *aquo* karena menyalahi ketentuan kewenangan absolut.

- Bahwa setelah Penggugat membaca , mencermati jawaban Tergugat I pada bagian eksepsi ini, terhadap eksepsi ini Tergugat I menyatakan dan menguraikan pada pokoknya bahwa Pengadilan Agama Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili perkara *aquo* karena berdasarkan pasal 6 akad pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor : 336 Tanggal 19 Februari 2014 dan akad pembiayaan Murabahah Bil Wakalah nomor 337 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat dihadapan Rita Armelia SH Notaris di kabupaten Deli Serdang tentang penyelesaian perselisihan pada ayat (2) ,...maka Para pihak bersepakat dan dengan ini berjanji serta

mengikatkan diri satu terhadap yang lain untuk menyelesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) ...dst;

- Bahwa berkaitan dengan pilihan hukum untuk penyelesaian yang telah disepakati aquo Penggugat sama sekali tidak memiliki pengetahuan tentang itu karena **penggugat tidak pernah diberikan bukti** berupa salinan/copy akad pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor : 336 Tanggal 19 Februari 2014 dan akad pembiayaan Murabahah Bil Wakalah nomor 337 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat dihadapan Rita Armelia SH Notaris di kabupaten Deli Serdang oleh Tergugat I dan informasi ada 2 akad yang ditanda tangani penggugat dengan Tergugat I baru diketahui Penggugat saat membaca jawaban dari Tergugat I dalam persidangan perkara ini;
- Bahwa oleh karena itupula maka Penggugat tidak sama sekali mengetahui prosedur jika terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan akad yang diperbuat antara Penggugat dan tergugat I ketika itu;
- Bahwa begitu pula jika benar pasal 6 akad aquo dijalankan oleh Tergugat I, pada kenyataannya Penggugat yang mengalami kredit macet tidak pernah diajak untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana tercantum dalam pasal 6 ayat (1) akad aquo, dan faktanya penyelesaian permasalahan kredit macet oleh tergugat I langsung melakukan proses lelang eksekusi hak tanggungan objek jaminan milik Penggugat;
- Bahwa pasal 6 ayat (2) akad aquo tidak relevan lagi dijadikan dasar penyelesaian perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat I karena pasal 6 ayat (2) akad aquo tidak dapat dilaksanakan lagi karena Tergugat I telah menempuh upaya hukum dengan telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek hak tanggungan milik Penggugat melalui Tergugat II dan diteruskan melalui Perantaraan Tergugat III dan objek Hak Tanggungan tersebut telah terjual dan dibeli oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat I juga telah mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan Hak Tanggungan Nomor : 1/Eks

HT/2017/PA.Lpk yang diajukan Turut Tergugat I sebagai Pemohon Eksekusi di Pengadilan Agama Lubuk Pakam;

- Bahwa Tergugat I juga mempertegas dengan menyinggung Putusan Mahkamah Konstitusi Reg.Nomor : 93/PUU-X/2012 yang menguji penjelasan pasal 55 ayat 2 UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, untuk hal ini **Penggugat sangat setuju atas penegasan Tergugat I tersebut, dengan uraian sebagai berikut :**

Apapun sengketa dibidang ekonomi syariah yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama meliputi :

- 1. Sengketa dibidang ekonomi syariah antara lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan syariah dengan nasabahnya ;**
- 2. Sengketa dibidang ekonomi syariah antara sesama lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan syariah ;**
- 3. Sengketa dibidang ekonomi syariah orang-orang yang beragama islam, yang mana akad perjanjiannya disebutkan tegas kegiatan usaha yang dilakukan adalah berdasarkan prinsip-prinsip syariah;**

- Bahwa demikian pula dijelaskan sesuai dengan **Peraturan Mahkamah Agung RI No.14 tahun 2016 tentang tata cara penyelesaian perkara ekonomi syariah** dimana **Perma ini mengatur prosedur penyelesaian sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Agama** diantara para pelaku ekonomi syariah yang terikat perjanjian akad syariah atas dasar prinsip-prinsip syariah;

- **Bahwa berkaitan dengan hal tersebut diatas maka sudah tepat kiranya Eksepsi Tergugat I mengenai Komptensi Absolut ini ditolak dan selanjutnya memutuskan bahwa Pengadilan Agama Lubuk Pakam berwenang untuk memeriksa perkara a quo**

II. Putusan atas Gugatan Penggugat yang sama sedang diajukan banding oleh Penggugat berdasar Register Perkara Nomor : 149/Pdt.G/Plw/2015/PN.Lbp, di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

- Bahwa Tergugat I keliru memahami persoalan hak Penggugat untuk menuntut, hak untuk menuntut secara perdata adalah hak dari Penggugat yang ingin memperoleh keadilan atas upaya hukum yang dilakukannya;
- Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam juga tidak ada salahnya karena Penggugat mengajukan Gugatan yang sifatnya Perlawanan kepada Pihak-pihak yaitu PT.Bank BRISyariah sebagai Terlawan I, PT.Balai Mandiri Prasarana Medan sebagai Terlawan II dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan sebagai Terlawan III sedangkan di Pengadilan Agama Lubuk Pakam Penggugat mengajukan Gugatan Ekonomi Syariah yang pihak-pihaknya tidaklah sama sebagaimana dijelaskan Tergugat I dalam tabelnya;
- Bahwa oleh karenanya eksepsi yang disampaikan Tergugat I hendaknya ditolak karena yang disampaikan Tergugat I bukan hal yang harus dipermasalahkan terkait upaya hukum Gugatan Perlawanan dengan Gugatan Ekonomi Syariah yang dilakukan Penggugat dalam perkara aquo;

III. Tentang Gugatan penggugat tidak jelas / kabur (obscur libell)

- Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat I dalam Bahagian eksepsi ini hanyalah putaran kehendak diri sepihak Tergugat I semata tanpa mengikuti aturan atau prosedur yang ada dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa disamping itu, dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat I pada eksepsinya pada nyatanya adalah sudah termasuk kedalam pokok perkara, dan untuk itu patut dan beralasan hukum kiranya berkenan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengesampingkan eksepsi Tergugat I tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

- Bahwa Penggugat dengan ini membantah seluruh dalil-dalil jawaban Tergugat I dalam pokok perkara kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya, dan memohon kiranya hal-hal yang diungkapkan di dalam eksepsi secara mutatis-mutandis menjadi bahagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;

- Bahwa dalam hal ini Penggugat membantah dalil-dalil Tergugat I tersebut, antara lain yaitu :
 1. Bahwa perlu Penggugat Jelaskan kembali , benar Penggugat adalah debitur dari Tergugat I yang pada hakikatnya Penggugat mengikatkan diri melalui akad perjanjian kredit dengan Tergugat I adalah adanya saling percaya dimana Penggugat selama ini telah memberikan kepercayaan penuh terhadap isi akad perjanjian yang telah diperbuat dengan Tergugat I akan tetapi azas kepercayaan sesuai prinsip syariah yang diberikan Penggugat tidaklah sepenuhnya dijalankan oleh Tergugat I hal mana adalah Tergugat I hanya mementingkan kepentingan sendiri tanpa memikirkan dampak yang ditimbulkan dengan telah terlaksananya pelalangan jaminan objek hak tanggungan milik penggugat diikuti dengan adanya peran serta pihak-pihak tergugat lainnya dan serta kehadiran turut tergugat I dalam perkara aquo;
 2. Bahwa semenjak Penggugat menjadi debitur, Penggugat tidak pernah menerima akad pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor : 336 Tanggal 19 Februari 2014 dan akad pembiayaan Murabahah Bil Wakalah nomor 337 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat dihadapan Rita Armelia SH Notaris di kabupaten Deli Serdang dari Tergugat I, dan begitupula akte pemberian hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan, dan atau dokumen lainnya yang berkaitan dengan akad kredit tersebut, walaupun Penggugat sudah memintanya berkali-kali kepada Tergugat I dan karena itulah maka Penggugat tidak pernah mengetahui secara jelas isi daripada akad perjanjian kredit yang telah ditanda tangani antara Penggugat dengan Tergugat I hal ini juga telah disampaikan Penggugat melalui kuasanya terdahulu saat mengajukan Gugatan Perlawanan di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam;
 3. Bahwa karena akte akad Pembiayaan atau dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan akad pembiayaan tersebut tidak kunjung diberikan oleh Tergugat I, maka hal ini mengakibatkan Penggugat tidak mengetahui dengan persis apa saja yang menjadi hak dan kewajiban

Penggugat dan apa saja hak dan kewajiban Tergugat I dalam perjanjian kredit tersebut;

4. Bahwa sebelumnya Penggugat sudah melakukan pembayaran secara terus menerus kreditnya selama sembilan (9) bulan, namun pada bulan ke sepuluh (10) penggugat mengalami musibah, penggugat menderita sakit keras hingga butuh perawatan intensif dari medis hingga beberapa bulan lamanya, dan hal inilah yang mengakibatkan usaha Penggugat Terpuruk dan macet dalam melakukan pembayaran kreditnya kepada Tergugat I karena uang dari hasil usaha Penggugat dipergunakan untuk biaya pengobatan Penggugat hingga sembuh, dan perlu diketahui juga hanya Penggugatlah yang dapat menjalankan usaha tersebut karena Pengugat adalah seorang janda;
5. Bahwa Penggugat membantah dalil jawaban Tergugat I sampaikan pada angka 22, angka 29 karena Penggugat mengajukan gugatan ini bukan sekedar permainan untung untungan belaka dan gugatan yang diajukan Penggugat ini jelas untuk menuntut keadilan atas tindakan Tergugat I yang mengajukan lelang objek hak tanggungan milik Penggugat yang sesuka hati menjual dengan harga dibawah harga pasar yang berlaku;
6. Bahwa dan juga kemudian Tergugat I secara sepihak melaksanakan lelang hak tanggungan objek perkara tanpa sepengetahuan Pengggugat, hal ini mengakibatkan Penggugat merasa tertekan dan cemas, karena Penggugat tidak mempunyai tempat tinggal lagi selain objek perkara aquo;
7. Bahwa berdasarkan peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 93/PMK.6/2010, sebagaimana diubah dengan peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/2013 tentang secara tegas menyebutkan : BAHWA SEPATUTNYA SEBELUM DILAKSANAKAN LELANG, DEBITUR HARUS DIBERITAHU DAN PROSES PERLELANGAN DIUMUMKAN SECARA TERBUKA PADA MEDIA CETAK SURAT KABAR UMUM;
8. Bahwa pada prinsip dasar jual beli menurut hukum adalah dilakukan secara tunai dan terang, namun dalam perkara aquo Penggugat menilai

Tergugat I telah mengetahui objek lelang adalah milik Penggugat, dan juga Tergugat I mengetahui jika Penggugat TIDAK DIIKUT SERTAKAN DALAM PENYELENGGARAAN LELANG TERSEBUT;

9. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984, secara tegas menyebutkan TIDAK DIBENARKAN MELAKUKAN PENJUALAN OBJEK OLEH KREDITUR TANPA ADA FIAT DARI PENGADILAN;
10. Bahwa apalagi sebelum lelang, Tergugat I sama sekali tidak pernah memberikan Surat Peringatan membayar kredit, mau itu Surat Peringatan satu (1), Surat Peringatan dua (2) dan Surat Peringatan (3) kepada Penggugat, yang pada mekanismenya hal tersebut harus disampaikan secara langsung kepada Penggugat guna mengingatkan apabila Penggugat lalai dalam melaksanakan kewajibannya tersebut;
11. Bahwa dalam proses lelang Tergugat I telah melakukan penawaran yang dianggap tidak wajar dan jauh dari harga nilai pasar yaitu sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) yang kemudian lelang tersebut dimenangkan oleh Turut Tergugat I;
12. Bahwa berdasarkan permintaan informasi yang Penggugat peroleh sesuai Surat Keterangan Taksiran Harga tanah dan bangunan No. 593/2129/2017 yang dibuat oleh Kepala Desa Sei Semayang tertanggal 18 September 2017 adalah sebagai berikut :
Luas tanah 635 M2
Harga tanah : Rp. 800.000 s/d Rp. 1.100.000, M2 (delapan ratus ribu rupiah s/d satu juta seratus ribu rupiah per meter)
Harga Bangunan : Rp. 1.500.000 M2 (satu juta lima ratus ribu rupiah per meter)
13. Bahwa jika dibandingkan dengan nilai lelang yang dilakukan Tergugat I sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus ribu rupiah), maka dalam ini Penggugat jelas mengalami kerugian materi sebesar Rp. 635.000.000 (enam ratus tiga puluh lima juta rupiah);
14. Bahwa dalam hal ini seharusnya Tergugat I tidak melihat masalah hukum ini dari segi aspek bisnis semata, melainkan juga Tergugat I

harus juga dapat melihat masalah ini dari sudut aspek kemanusiaan, dimana Tergugat I adalah Badan Hukum yang berbasis syariah agama islam yang seharusnya memberi toleransi kepada sesama umat islam terlebih lagi Tergugat I juga tidak pernah melakukan Konversi akad murabahah sebagaimana diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor :49/DSN-MUI/II/2005 tanggal 16 Muharram 1426 H/ 25 Pebruari 2005 M;

15. Bahwa Tergugat I dalam hal ini dalam melakukan kegiatan Pelelangan secara umum tidak mengikuti prinsip-prinsip syariah sebagaimana ditentukan Undang-undang yaitu hendaknya Tergugat I melalui Tergugat II mengajukan terlebih dahulu permohonan untuk meletakkan Sita Eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan milik Penggugat dari Pengadilan Agama karena akad yang ditanda tangani antara Tergugat I dengan Penggugat adalah akad syariah dan seterusnya Pengadilan Agama akan memperingatkan Penggugat untuk memenuhi kewajibannya dan jika Penggugat tidak mengindahkannya maka Pengadilan Agama akan meletakkan sita eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan dan seterusnya Pengadilan Agama akan melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat III, dan semuanya haruslah ada terlebih dahulu dokumen-dokumennya yang diperoleh Tergugat I melalui Tergugat II melalui Pengadilan Agama untuk menjadi acuan melakukan pelelangan secara umum melalui Tergugat III;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian hukum yang disampaikan diatas, jelas ada beberapa prosedur atau syarat lelang hingga penjualan objek hak tanggungan milik Penggugat yang tidak dilaksanakan oleh Tergugat I, dan hal inilah mengakibatkan PROSES LELANG yang diajukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III cacat demi hukum dan juga lelang yang sudah dilaksanakan tersebut harus juga dibatalkan demi hukum.

Bahwa berdasarkan uraian uraian hukum diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Agama Lubuk Pakam Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan :

- **Dalam Provisi :**

Mengabulkan Permohonan Provisi yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya

- **Dalam Eksepsi :**

Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya

- **Dalam Pokok Perkara :**

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Atau apabila Pengadilan Agama Lubuk Pakam Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

b. Replik Terhadap jawaban Tergugat III, tanggal 15 Februari 2018 sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI :

A. Eksepsi Mohon dikeluarkan sebagai Pihak

- Bahwa antara Tergugat I dan Tergugat III adalah serangkaian pihak yang tidak dapat dipisahkan, maka seyogianya Tergugat III juga harus ditarik kedalam perkara aquo, agar tidak dianggap kurangnya pihak;
- Bahwa dalam pandangan Penggugat adalah tidak berdasar dimana gugatan perkara aquo telah jelas siapa saja Pihak yang harus ditarik agar gugatan tidak kurang pihak nantinya dan karena Tergugat III adalah Pihak yang telah memproses Lelang aquo sebagaimana telah disebutkan dan diakui Terlawan III dalam Jawaban yang disampaikannya, maka berkaitan dengan Eksepsi ini hendaknya ditolak;

B. Eksepsi Gugatan Error In Persona

- Bahwa Tergugat III kurang memahami gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara aquo, dalam hal ini Tergugat III telah melakukan kegiatan Pelelangan yang tidak mengikuti prinsip-prinsip syariah sebagaimana ditentukan yaitu hendaknya Tergugat III memeriksa apa sudah ada dokumen permohonan sita eksekusi dari

Pengadilan Agama yang dimohonkan oleh Tergugat I melalui Tergugat II karena akad yang ditanda tangani antara Tergugat I dengan Penggugat adalah akad syariah dan jikalau Penggugat wanprestasi maka Tergugat I melalui Tergugat II hendaknya memohon melalui Pengadilan Agama untuk memperingatkan Penggugat untuk memenuhi kewajibannya dan jika Penggugat tidak mengindahkannya maka Pengadilan Agama akan meletakkan sita eksekusi terlebih dahulu dan seterusnya akan melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat III;

- Bahwa disini Tergugat III juga tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan penawaran dan harga jual lelang, sehingga melanggar hak Penggugat sebagai pemilik barang jaminan objek Hak Tanggungan dimana pelelangan dilakukan dengan harga yang terlalu rendah hanya untuk memenuhi/menutupi hutang kredit Penggugat kepada Tergugat I akibatnya Penggugat dirugikan;
- Bahwa dengan demikian telah terjadi perselisihan hukum antara Tergugat III dengan Penggugat sehingga wajar Tergugat III ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo dan alasan Tergugat III yang menyatakan Gugatan Penggugat salah alamat (error in persona) hendaknya ditolak atau setidaknya tidaknya diabaikan;

C. Eksepsi Gugatan Obscuur Libel

- Bahwa sebagaimana dijelaskan Penggugat selama ini penggugat tidak pernah diberikan bukti berupa salinan/copy akad pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor : 336 Tanggal 19 Februari 2014 dan akad pembiayaan Murabahah Bil Wakalah nomor 337 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat dihadapan Rita Armelia SH Notaris di kabupaten Deli Serdang oleh Tergugat I;
- Bahwa apa yang disampaikan Tergugat III adalah benar akan tetapi karena ke dua akad pembiayaan tidak pernah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat maka Penggugat menyampaikan alasan dalam gugatan aquo bahwa antara penggugat selaku debitur terikat dalam satu perjanjian akad dengan Tergugat I selaku Kreditur sehingga sangat beralasan jika argumentasi posita dibuat karena Penggugat tidak

mengetahui akad pembiayaan yang sesungguhnya dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, dan informasi adanya 2 akad pembiayaan baru kali ini diketahui Penggugat itupun diperoleh dari jawaban yang disampaikan Tergugat I dan Tergugat III;

- Bahwa berkaitan dengan akad perjanjian tidaklah keliru karena memang benar faktanya Penggugat tidak mendapatkan dokumen akad pembiayaan dari Tergugat I sehingga alasan-alasan eksepsi Tergugat III mohon untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya untuk diabaikan;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Penggugat dengan ini membantah seluruh dalil-dalil jawaban Tergugat III dalam pokok perkara kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya, dan mohon hal-hal yang diungkapkan di dalam eksepsi secara mutatis-mutandis menjadi bahagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa sebenarnya yang menjadi unsur pokok dalam gugatan Penggugat ini adalah salah satunya Perbuatan melawan hukum Tergugat III, dimana dalam proses lelang tersebut Tergugat III tidak melakukan kewajibannya mengoptimalkan penawaran dan harga jual lelang, sehingga melanggar hak Penggugat sebagai pemilik barang jaminan objek Hak Tanggungan dimana pelelangan dilakukan dengan harga yang terlalu rendah hanya untuk memenuhi/menutupi hutang kredit Penggugat kepada Tergugat I akibatnya Penggugat dirugikan;
3. Bahwa dalam proses lelang yang diajukan Tergugat I melalui Tergugat II kepada Tergugat III telah melakukan penawaran yang dianggap tidak wajar dan jauh dari harga nilai pasar yaitu sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) yang kemudian lelang tersebut dimenangkan oleh Turut Tergugat I;
4. Bahwa berdasarkan permintaan informasi yang Penggugat peroleh sesuai Surat Keterangan Taksiran Harga tanah dan bangunan No. 593/2129/2017 yang dibuat oleh Kepala Desa Sei Semayang tertanggal 18 September 2017 adalah sebagai berikut :

Luas tanah 635 M2

Harga tanah : Rp. 800.000 s/d Rp. 1.100.000, M2 (delapan ratus ribu rupiah s/d satu juta seratus ribu rupiah per meter)

Harga Bangunan : Rp. 1.500.000 M2 (satu juta lima ratus ribu rupiah per meter)

5. Bahwa berdasarkan peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 93/PMK.6/2010, sebagaimana diubah dengan peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/2013 secara tegas menyebutkan : BAHWA SEPATUTNYA SEBELUM DILAKSANAKAN LELANG, DEBITUR HARUS DIBERITAHU DAN PROSES PERLELANGAN DIUMUMKAN SECARA TERBUKA PADA MEDIA CETAK SURAT KABAR UMUM, namun Peraturan Menteri Keuangan tersebut diabaikan oleh Tergugat III ;
6. Bahwa pada prinsip dasar jual beli menurut hukum adalah dilakukan secara tunai dan terang, dan dalam perkara aquo Penggugat menilai Tergugat III telah mengetahui objek lelang adalah milik Penggugat yang dilelang tidak sesuai dengan harga pasar, dan juga Tergugat III mengetahui jika Penggugat TIDAK DIKUT SERTAKAN DALAM PENYELENGGARAAN LELANG TERSEBUT ;
7. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984, secara tegas menyebutkan TIDAK DIBENARKAN MELAKUKAN PENJUALAN OBJEK OLEH KREDITUR TANPA ADA FIAT DARI PENGADILAN dan dalam hal ini belum ada satu Permohonan atau penetapan atas Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan Tergugat I melalui tergugat II ke Pengadilan Agama Lubuk Pakam akibat Penggugat tidak dapat melunasi hutangnya sesuai akad pembiayaan yang diperbuat;
8. Bahwa hendaknya Tergugat III memeriksa apa sudah ada dokumen permohonan sita eksekusi dari Pengadilan Agama yang dimohonkan oleh Tergugat I melalui Tergugat II karena akad yang ditanda tangani antara Tergugat I dengan Penggugat adalah akad syariah dan jikalau Penggugat wanprestasi maka Tergugat I melalui Tergugat II hendaknya memohon terlebih dahulu melalui Pengadilan Agama untuk memperingatkan Penggugat untuk memenuhi kewajibannya dan jika Penggugat tidak

mengindahkannya maka Pengadilan Agama akan meletakkan sita eksekusi terlebih dahulu dan seterusnya Pengadilan Agama akan melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat III;

9. Bahwa proses lelang tersebut secara nyata diselenggarakan tanpa ada FIAT dari pengadilan Agama, dan menurut Penggugat proses lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat III adalah cacat hukum dan lelang harus dinyatakan batal demi hukum.

Bahwa berdasarkan uraian uraian hukum diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Agama Lubuk Pakam Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan :

- Dalam Provisi :

Mengabulkan Permohonan Provisi yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya

- Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya

- Dalam Pokok Perkara :

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Atau apabila Pengadilan Agama Lubuk Pakam Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

- c. Replik Terhadap jawaban Turut Tergugat I tanggal 08 Maret 2018** sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI :

I. Eksepsi Gugatan Error In Persona

- Bahwa Turut Tergugat I kurang memahami gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara aquo, dalam hal ini Turut Tergugat I adalah Pihak yang membeli secara lelang objek jaminan hutang milik Penggugat yang saat ini juga faktanya Turut Tergugat I juga telah mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan Hak Tanggungan Nomor : 1/Eks HT/2017/PA.Lpk kepada Pengadilan Agama Lubuk Pakam;

- Bahwa dengan sehingga wajar Turut Tergugat I ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo da n alasan Turut Tergugat I yang menyatakan Gugatan Penggugat salah alamat (error in persona) hendaknya ditolak atau setidaknya tidaknya diabaikan;

II. Eksepsi Gugatan Obscuur Libel

- Bahwa apa yang disampaikan Turut Tergugat I adalah keliru karena peran Turut Tergugat I ditarik sebagai pihak hanya pelengkap agar Gugatan tidak menjadi kurang pihak dan secara jelas Penggugat menyampaikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III sudah sesuai antara posita dan petitum yang dimohonkan jikalau pun Turut tergugat I diwajibkan untuk patuh dan taat terhadap putusan yang akan diambil oleh majelis hakim itu sudah merupakan ketentuan dari Hukum Acara Perdata yang berlaku;
- Bahwa dengan demikian alasan-alasan eksepsi Turut Tergugat I tidaklah mengandung kebenaran dan mohon untuk ditolak atau setidaknya tidaknya untuk diabaikan;

III. Tentang Pengadilan Agama Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili perkara aquo karena menyalahi ketentuan wewenang absolut

- Bahwa dalil eksepsi yang disampaikan Turut Tergugat I sesungguhnya keliru karena pokok dari isi Gugatan yang diajukan Penggugat adalah mengenai Gugatan Ekonomi Syariah dimana sesuai Putusan Mahkamah Konstitusi Reg.Nomor : 93/PUU-X/2012 yang menguji penjelasan pasal 55 ayat 2 UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, Apapun sengketa dibidang ekonomi syariah yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama meliputi :

- 4. Sengketa dibidang ekonomi syariah antara lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan syariah dengan nasabahnya ;**
- 5. Sengketa dibidang ekonomi syariah antara sesama lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan syariah ;**

6. Sengketa dibidang ekonomi syariah orang-orang yang beragama islam, yang mana akad perjanjiannya disebutkan tegas kegiatan usaha yang dilakukan adalah berdasarkan prinsip-prinsip syariah;

- Bahwa demikian pula dijelaskan sesuai dengan **Peraturan Mahkamah Agung RI No.14 tahun 2016 tentang tata cara penyelesaian perkara ekonomi syariah** dimana **Perma ini mengatur prosedur penyelesaian sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Agama** diantara para pelaku ekonomi syariah yang terikat perjanjian akad syariah atas dasar prinsip-prinsip syariah;
- Bahwa dalil Turut Tergugat I yang sepertinya menyarankan kepada penggugat untuk terlebih dahulu mengembalikan fungsi asal kedudukan SHM semula ke Pengadilan Tata Usaha Negara bukan merupakan dalil tidak berwenangnya Pengadilan Agama Lubuk Pakam mengadili perkara aquo, karena sangat jelas Gugatan ini adalah Gugatan yang berkaitan dengan ekonomi syariah;
- **Bahwa berkaitan dengan hal tersebut diatas maka sudah tepat kiranya Eksepsi Turut Tergugat I mengenai Kompetensi Absolut ini ditolak dan selanjutnya memutuskan bahwa Pengadilan Agama Lubuk Pakam berwenang untuk memeriksa perkara a quo**

DALAM POKOK PERKARA :

10. Bahwa Penggugat dengan ini membantah seluruh dalil-dalil jawaban Turut Tergugat I dalam pokok perkara kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya, dan mohon hal-hal yang diungkapkan di dalam eksepsi secara mutatis-mutandis menjadi bahagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
11. Bahwa Turut Tergugat I ditarik sebagai Pihak dalam perkara aquo karena ada hak Penggugat sebagai pemilik barang jaminan objek Hak Tanggungan telah dilakukan pelelangan oleh Tergugat III dengan harga yang terlalu rendah hanya untuk memenuhi/menutupi hutang kredit Penggugat kepada Tergugat I akibatnya Penggugat dirugikan;

12. Bahwa dalam proses lelang yang diajukan Tergugat I melalui Tergugat II kepada Tergugat III telah melakukan penawaran yang dianggap tidak wajar dan jauh dari harga nilai pasar yaitu sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) yang kemudian lelang tersebut dimenangkan oleh Turut Tergugat I menurut hemat Penggugat tidaklah adil dan jika Turut Tergugat I menyadarinya maka tidaklah mungkin tindakan Turut Tergugat I dapat dikatakan sebagai pemenang lelang yang beritikad baik;
13. Bahwa berdasarkan permintaan informasi yang Penggugat peroleh sesuai Surat Keterangan Taksiran Harga tanah dan bangunan No. 593/2129/2017 yang dibuat oleh Kepala Desa Sei Semayang tertanggal 18 September 2017 adalah sebagai berikut :
- Luas tanah 635 M2
 - Harga tanah : Rp. 800.000 s/d Rp. 1.100.000, M2 (delapan ratus ribu rupiah s/d satu juta seratus ribu rupiah per meter)
 - Harga Bangunan : Rp. 1.500.000 M2 (satu juta lima ratus ribu rupiah per meter)
14. Bahwa berdasarkan peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 93/PMK.6/2010, sebagaimana diubah dengan peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/2013 secara tegas menyebutkan : BAHWA SEPATUTNYA SEBELUM DILAKSANAKAN LELANG, DEBITUR HARUS DIBERITAHU DAN PROSES PERLELANGAN DIUMUMKAN SECARA TERBUKA PADA MEDIA CETAK SURAT KABAR UMUM, akan tetapi proses pelalangan objek hak tanggungan milik Penggugat diduga telah disembunyikan keberadaannya dimana selanjutnya Turut Tergugat I menjadi pemenangnya ;
15. Bahwa Turut Tergugat I tidak berhak menyatakan bahwa Tergugat III tidak ada melakukan Perbuatan Melawan Hukum terkait proses pelelangan, apakah Turut Tergugat I tidak menyadari jika harga pelalangan dibawah harga pasar jelas sangat merugikan Penggugat, disini Turut Tergugat I cermati secara seksama dengan memakai hati nurani dan rasa kemanusiaan apakah pembelian tanah dan bangunan seharga Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) yang dilakukan Turut Tergugat I sudah

sesuai dengan kaidah hukum syariah, karena dalam hal ini jelas perkara gugatan yang diajukan berkaitan dengan akad perjanjian syariah;

16. Bahwa dengan demikian alasan-alasan yang disampaikan Turut Tergugat I sangatlah mengada-ada dan keliru sehingga sewajarnya untuk ditolak ataupun diabaikan secara keseluruhan;

Bahwa berdasarkan uraian uraian hukum diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Agama Lubuk Pakam Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan :

- Dalam Provisi :

Mengabulkan Permohonan Provisi yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya

- Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya

- Dalam Pokok Perkara :

Mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya

Atau apabila Pengadilan Agama Lubuk Pakam Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut Tergugat I, telah memberikan dupliknya secara tertulis tertanggal 22 Februari 2018 sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I bertetap pada eksepsi yang telah diajukan terdahulu, dan oleh karenanya mohon agar dalil-dalil yang telah diajukan dalam Eksepsi dan Jawaban tersebut dianggap termuat dan secara *mutatis mutandis* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil yang diuraikan dalam Duplik ini ;

2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang terdapat dalam Replik Penggugat tanggal 15 Februari 2018, kecuali yang dengan tegas-tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat I ;
3. Bahwa adalah jelas dan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat pada Repliknya tersebut merupakan dalil yang tidak jelas bahkan sebagai pengulangan atas gugatan Penggugat, hal mana **JUSTRU** mencerminkan dan dapat dikwalifisir sebagai ketidakmampuan Penggugat untuk mempertahankan dalil-dalil gugatannya, bahkan Penggugat sama sekali tidak membantah atas dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat I sehingga demikian dapat dikwalifisir telah mengakui dengan tegas dalil-dalil sebagaimana jawaban Tergugat I serta membuktikan pula gugatan *a-quo* adalah sebagai gugatan yang secara absolut bukan kewenangan dari Pengadilan Agama Lubuk Pakam untuk mengadili dan memeriksanya serta gugatan *a-quo* juga sebagai gugatan yang NE BIS IN IDEM, dan TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCURI LIBELLI*);

PENGADILAN AGAMA LUBUK PAKAM TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO KARENA MENYALAHI KETENTUAN KEWENANGAN ABSOLUT

4. Bahwa sesuai Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang pada intinya menyebutkan bahwa sengketa terkait dengan Perbankan Syariah diajukan ke Peradilan Agama **kecuali ditentukan lain dalam akad** yaitu Pengadilan Negeri atau Badan Arbitrase. Adapun mengenai sengketa dengan perbankan syariah tersebut telah diuji oleh Mahkamah Konstitusi berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Perkara Nomor 93/PUU-X/2012 yang menguji Penjelasan Pasal 55 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, sehingga karena pilihan hukum untuk penyelesaian perselisihan yang telah disepakati telah diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku yang mana dengan tegas apabila para pihak telah menentukan pilihan hukum untuk penyelesaian sengketa ke arbitrase, maka Pengadilan tidak berwenang mengadili perkara *aquo*, serta pilihan

hukum sudah ditentukan dalam suatu perjanjian yaitu Arbitrase dan tidak melalui litigasi, maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim perkara *aquo* menyatakan dalam putusan sela bahwa **Pengadilan Agama Lubuk pakam tidak berwenang mengadili perkara *aquo***. maka sejalan dengan uraian diatas, terlebih pula dengan memperhatikan pula ketentuan lain Pasal 1338 KUHPerdara, yakni :

“Bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”.

Adalah jelas dan tegas antara Penggugat dan Tergugat I telah setuju dan sepakat serta saling mengikatkan diri serta tunduk atas adanya Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 336 Tanggal 19 Februari 2014 dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 337 Tanggal 19 Februari 2014, yang keduanya dibuat dihadapan Rita Armelia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I.

5. Bahwa Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 336 Tanggal 19 Februari 2014 dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 337 Tanggal 19 Februari 2014, yang keduanya dibuat dihadapan Rita Armelia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, adalah perjanjian otentik yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna berdasarkan Pasal 1868 Jo 1870 KUHPerdara, adapaun akta otentik tersebut telah dibacakan oleh pejabat publik yang telah dipahami oleh para pihak sehingga dimengerti oleh para pihak yang menandatangani. Dalam hal dalil Penggugat yang menyatakan tidak mengerti dan tidak memahami akad yang telah ditandatanganinya merupakan alasan yang tidak dapat diterima bahkan terkesan mengada ada sehingga harus diabaikan.
6. Bahwa adalah jelas dan tegas serta diakui oleh Penggugat, bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah saling mengikatkan diri dan tunduk berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 336 Tanggal 19 Februari 2014 dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 337 Tanggal 19 Februari 2014, yang keduanya dibuat dihadapan

Rita Armelia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I. Adapun klausul yang menunjukkan penyelesaian permasalahan adalah sebagai berikut:

Pasal 6, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 336 Tanggal 19 Februari 2014 dibuat dihadapan Rita Armelia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, tentang Penyelesaian Perselisihan, sebagai berikut :

1. *“Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akad ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat”.*
2. *“Dalam hal ini, penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka **para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikat diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)** menurut peraturan dan prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut”.*

Pasal 6, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 337 Tanggal 19 Februari 2014 dibuat dihadapan Rita Armelia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, tentang Penyelesaian Perselisihan, sebagai berikut :

3. *“Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa d alam pelaksanaan Akad ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikan se c ara musyawarah untuk mufakat”.*
4. *“Dalam hal ini, penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka **para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikat diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikan melalui Badan***

Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut peraturan dan prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut”.

Dipertebal dan di garis bawah untuk mempertegas.

Sehingga adalah wajar apabila Majelis Hakim perkara *aquo* menyatakan dalam putusan sela bahwa **Pengadilan Agama Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili perkara *aquo***. BAHKAN oleh karena gugatan *aquo* kabur (obscur libel), maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim perkara *aquo* menyatakan gugatan DITOLAK atau setidaknya-tidaknya dinyatakan TIDAK DITERIMA.

PUTUSAN ATAS GUGATAN PENGGUGAT YANG SAMA SEDANG DIAJUKAN BANDING OLEH PENGGUGAT BERDASARKAN REGISTER PERKARA NOMOR. 149/Pdt.G/Plw/2015/PN.Lbp, DI PENGADILAN NEGERI LUBUK PAKAM.

7. Bahwa adalah fakta dan tidak dibantah oleh Penggugat berdasarkan Register Perkara Nomor. 149/Pdt.G/Plw/2015/PN.Lbp, di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, yang dibacakan pada tanggal 16 Mei 2016, saat ini sedang diajukan banding oleh Penggugat. Adapun gugatan tersebut memiliki kesamaan yang hakiki dengan gugatan *aquo* yaitu terkait dengan lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor. 1062/2015 tanggal 04 September 2015 yang dikeluarkan oleh KPKNL Medan.
8. Bahwa dalih Penggugat yang menyatakan bahwa gugatan sebelumnya adalah perlawanan bukan merupakan alasan yang kuat karena faktanya obyek yang dijadikan permasalahan dan para pihak adalah sama dengan alasan yang sama pula. Hal ini sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung No. 647 K/sip/1973** terkait dengan *ne bis in idem* yang berbunyi sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1973, menyatakan:

“Karena perkara ini sama dengan **perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek-obyek perkara dan juga penggugat-penggugatnya**, yang telah mendapat keputusan dari Mahkamah Agung (putusan tanggal 19 Desember 1970 No. 350

Halaman 52 dari 75 halaman Putusan No.1459/Pdt.G/2017/PA-Lpk

K/Sip/1970), seharusnya gugatan dinyatakan **tidak dapat diterima**, bukannya ditolak”

Sehingga berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdara, suatu perkara harus dinyatakan *ne bis in idem* apabila obyek gugatan adalah sama, para pihaknya sama dan alasan gugatan sama.

9. Bahwa jelas berdasarkan apa yang telah diuraikan oleh Tergugat I tersebut sehubungan dengan perkara *ne bis in idem* yang diperiksa atau diputus pada peradilan yang sama, maka berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan *Azas Nibis In Idem*, Majelis Hakim wajib memberikan pertimbangan terkait perkara serupa. Bahwa dengan mempertimbangkan azas kepastian hukum, maka adalah wajar dan beralasan apabila Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menolak gugatan atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan karena *ne bis in idem*.

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCURI LIBELLI*).

10. Bahwa Penggugat jelas telah mengakui telah terikat atas suatu akad pembiayaan dengan Tergugat I dimana Penggugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana bunyi repliknya *“...benar Penggugat adalah debitur dari Tergugat I yang hakikatnya Penggugat mengikatkan diri melalui akad perjanjian kredit...”* sehingga sudah sewajarnya dalam hal gugatan *aquo* didasarkan atas suatu perjanjian maka harus diajukan berdasarkan wanprestasi sehingga Penggugat dalam menyusun posita gugatan tidak jelas apakah masuk dalam kualifikasi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa karena Penggugat mendasarkan gugatannya pada suatu perjanjian atau akad, maka seharusnya, apabila Penggugat merasa dirugikan, mengajukan gugatan berdasarkan wanprestasi, namun faktanya Penggugat dalam petitumnya bermaksud meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, padahal faktanya Penggugat dalam positanya jelas

mendalihkan gugatannya berdasarkan perjanjian sehingga tidak ada kesinambungan antara posita dan petitum dengan demikian gugatan Penggugat menjadi **TIDAK JELAS DAN KABUR**, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk **DITOLAK**. Adapun pernyataan Tergugat I tersebut sejalan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1980 tertanggal 8 Desember 1982 :

Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2123 K/Sip/1996 tertanggal 29 Juni 1998 :

Dalam menilai ada tidaknya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak maka fokus pemeriksaan Hakim harus ditujukan pada apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.

II. DALAM POKOK PERKARA

12. Bahwa segala apa yang telah didalilkan dan diuraikan diatas dalam Eksepsi, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan termuat dalam bagian pokok perkara ini;
13. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat;
14. Bahwa Tergugat I hanya menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang dipandang mempunyai relevansi secara hukum dengan Tergugat I;
15. Bahwa adalah jelas dan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat pada Repliknya bagian Pokok Perkara butir 1 (*satu*), 2 (*dua*), 3 (*tiga*), dan 4 (*empat*) tersebut merupakan dalil yang tidak jelas bahkan mencerminkan dan dapat dikwalifisir sebagai ketidakmampuan Penggugat untuk mempertahankan dalil-dalil gugatannya, bahkan Penggugat sama sekali tidak membantah atas dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat I sehingga demikian dapat dikwalifisir telah

mengakui dengan tegas dalil-dalil sebagaimana jawaban Tergugat I. Sehingga dalil Penggugat tersebut diatas, merupakan **BUKTI SEMPURNA** yang tidak dapat dibantah lagi karena dinyatakan di depan Majelis Hakim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 174 HIR jo Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1925 KUHPerdata :

“Pengakuan yang dilakukan dimuka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu”

PROSEDUR PELELANGAN ATAS AGUNAN YANG MENJADI JAMINAN PEMBIAYAAN PELAWAN KEPADA TERLAWAN I SUDAH SESUAI PROSEDUR

16. Bahwa adalah jelas dan diakui oleh Penggugat, permasalahan gugatan a-quo berawal dari Penggugat sendiri, dimana Penggugat memohon kepada Tergugat I untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan dengan jaminan yang ditawarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 540, seluas 635 M², terletak di Jalan Sri Dadi, Desa Sei Semayang, Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara, yang sebelumnya pada sertipikat tertulis atas nama Eninta Bangun dan telah dibebani hak tanggungan peringkat pertama sesuai Sertipikat Hak Tanggungan No. 6652/2014, namun saat ini telah menjadi milik si pemenang Lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor. 1062/2015 tanggal 04 September 2015 yang dikeluarkan oleh KPKNL Medan.

17. Bahwa atas proses penandatanganan akad pembiayaan dan pengikatan agunan dimaksud Penggugat mendalilkan bahwa *“Penggugat tidak mengetahui dengan persis apa saja yang menjadi hak dan kewajiban Penggugat dan apa saja hak dan kewajiban Tergugat I dalam perjanjian kredit tersebut.”* (Quad-non) vide gutir 3 (tiga) gugatan a-quo, **adalah sebagai dalil yang mengada-ngada** dimana adalah jelas proses pembiayaan dimaksud telah diketahui dan disetujui oleh Penggugat

bahkan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini pihak notaris, yang secara hukum pula telah diproses sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku terlebih pula telah terbit dan dibuat serta disahkan oleh dan dihadapan institusi kenegaraan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

18. Selain itu pula dalam hal akad pembiayaan dimaksud dibuat secara notariil dan merupakan akta otentik sehingga telah cukup dijadikan sebagai bukti yang otentik sehingga mempunyai kekuatan bukti yang sempurna, sesuai dengan definisi dari akta otentik yang dituangkan dalam pasal 1868 Jo pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatakan bahwa:

“akta otentik adalah akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya.”

19. Bahwa atas pembiayaan tersebut diatas telah mengalami kesulitan pembayaran dan atau macet sebagaimana telah diakui pula oleh Penggugat (*vide butir 4 (empat) gugatan aquo*), meski telah pula diberikan kesempatan oleh Tergugat I kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya namun sampai dengan waktu yang telah ditetapkan Penggugat tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya.

20. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat pada gugatan *aquo*, Penggugat tidak lagi melakukan pembayaran angsuran sehingga Penggugat telah wanprestasi *“.....usaha Penggugat terpuruk dan macet dalam melakukan pembayaran kreditnya kepada Tergugat I...”* vide butir 4 (empat) gugatan *aquo*, dengan demikian dengan tegas pula Tergugat I menolak butir 10 (gugatan) *aquo*, adalah Fakta bahwa karena Penggugat telah menunggak selanjutnya wajar apabila Tergugat I telah mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dari bulan Desember 2014 sampai bulan April 2015. Sehingga adalah dalil yang mengada-ada dan menyesatkan butir 10 (sepuluh) gugatan *aquo*, yang mendalilkan bahwa Penggugat tidak pernah menerima surat

peringatan, adalah jelas dan tegas Penggugat telah mengetahui dan paham atas proses lelang tersebut.

21. Bahwa dikarenakan Penggugat sudah wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya dan Tergugat I telah memberikan waktu yang lebih dari cukup sejak bulan Desember 2014 sampai dilakukannya proses lelang bulan bulan agustus 2015 atau **10 (sepuluh) bulan telah menunggak**, agar supaya Penggugat menyelesaikan kewajibannya sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor. 1062/2015 tanggal 04 September 2015 yang dikeluarkan oleh KPKNL Medan. Sehingga setelah Penggugat diberikan kesempatan untuk melunasi fasilitas pembiayaan yang belum terbayar atau segera melunasi angsuran yang tertunggak, maka adalah wajar apabila Tergugat I, demi menyelamatkan aset Tergugat I yang merupakan institusi perbankan syariah yang menyimpan dan menyalurkan dana masyarakat sebagaimana diamanatkan oleh undang-undang, mengajukan lelang terhadap agunan yang telah dijadikan jaminan.
22. Bahwa adalah dalil yang menyesatkan butir 6, 7, 8, dan 9 gugatan *aquo*, JUSTRU Tergugat I telah sekian lama memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, jika pun memang Penggugat mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya dengan menjual secara sukarela sehingga mendapatkan harga jual yang diinginkan oleh Penggugat (*quad non*), maka seharusnya telah jauh jauh hari melakukan penjualan untuk penyelesaian kewajiban tersebut dalam tempo waktu dan kesempatan yang telah diberikan oleh Tergugat I. BAHKAN selanjutnya telah pula disampaikan surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat baik untuk proses lelang pertama ataupun proses lelang yang kedua, antara lain melalui surat Nomor. 096/BLM-SUMUT/VI/2015 tanggal 4 Juni 2015 serta diumumkan disurat kabar umum yakni di Koran Tribun Medan tanggal 14 Agustus 2015, sehingga demikian berdasarkan Pasal 2 Akta Pengikatan Hak Tanggungan yang prinsipnya "*Jika Debitor tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi*

utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian....”

Maka adalah jelas dan tegas seluruh proses lelang yang telah dilakukan adalah telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dan tidak pula bertentangan dengan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tahun 1993, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tentang Penilaian kualitas aset bank umum syariah dan unit usaha syariah maupun Dewan Syariah Nasional MUI, bahkan tidak pula melanggar Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Nomor. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan :

(1). 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 kreditor-kreditor lainnya.*

(2). Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

23. Bahwa adalah jelas dan tidak dibantah oleh Penggugat, terkait proses restrukturisasi sebagaimana diungkap oleh Pengugat dimaksud faktanya Penggugat tidak teliti dan tidak cermat dalam menggunakan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai dasar perlawanannya, sehingga jelas bahwa gugatan *aquo* hanya sekedar permainan untung-untungan belaka, maka adalah wajar apabila gugatan Penggugat **DITOLAK**, dimana persetujuan restrukturisasi tersebut sepenuhnya adalah kesepakatan para pihak yang akan membuatnya, dalam hal ini Tergugat I tidak sepakat untuk dilakukan restrukturisasi, sebagaimana telah ditentukan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah yang telah diubah berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah, yang mana mengatur mengenai persyaratan restrukturisasi, yang selanjutnya diatur melalui Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor. 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Asset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

24. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat terkait besaran nilai lelang, antara lain dalam butir 11, 12 dan 13 Replik *aquo*, sebagai dalil yang bias dan *ngawur*, karena tidak berdasar, BAHKAN kebingungan Penggugat tersebut tampak jelas pada butir 13 (tiga belas) Replik *aquo* dimana tercantum Rp. 200.000.000, TAPI tertulis dua ratus ribu rupiah. Mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara dapat memaklumi ketidakcermatan Penggugat serta mengabaikan pernyataan Penggugat terkait dengan besaran nilai lelang dan klaim kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut.

25. Bahwa seluruh proses lelang yang dilakukan telah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah jo Pasal 3 Peraturan

Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

26. Bahwa adalah jelas dan tegas proses pembiayaan kepada Penggugat oleh Tergugat I sampai dengan pembebanan hak tanggungan telah memberikan dasar hukum yang kuat bagi Tergugat I untuk mendapatkan haknya yaitu pelunasan atas seluruh hutang Penggugat dengan menjual agunan melalui pelelangan umum sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun yang dimaksud dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan :

“Apabila debitur 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 asset tersebut.”

27. Bahwa sehubungan dengan nilai limit yang ditentukan sendiri secara sepihak oleh Penggugat berdasarkan nilai pasarnya dalam gugatan dan Repliknya sehingga mengklaim kerugian materiil sebesar Rp. 635.000.000,- dan Moril sebesar Rp. 50.000.000,- adalah suatu nilai yang tidak ada dasarnya sehingga harus diabaikan, sehingga posita gugatan *aquo* menjadi sumir dan tidak jelas, maka adalah wajar apabila gugatan *aquo* **DITOLAK**.

LELANG YANG TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I MELALUI TERGUGAT II dan TERGUGAT III TIDAK DAPAT DIBATALKAN

28. Bahwa adalah jelas dan tegas serta tidak dibantah oleh Penggugat lelang yang dilakukan untuk pemenuhan dan pelunasan kewajiban Penggugat sebagaimana Risalah Lelang Nomor. 1062/2015 tanggal 04
Halaman 60 dari 75 halaman Putusan No.1459/Pdt.G/2017/PA-Lpk

September 2015 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun ketentuan tersebut menyatakan sebagai berikut:

Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

*"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, **tidak dapat dibatalkan.**"*

29. Bahwa gugatan *aquo* mendasarkan pada bukti yang lemah apalagi otentik sebagaimana telah diuraikan secara jelas oleh Tergugat I, sehingga Tergugat I tidak berkewajiban untuk mengganti kerugian materiil ataupun moral/imateriil Penggugat. Sehingga dalil gugatan Penggugat tersebut adalah sangat janggal dan membingungkan karena memang tidak ada dasarnya sehingga orang yang paling pintar sekalipun tidak dapat memahami dasar adanya kerugian materiil immateriil tersebut karena memang pada dasarnya tidak ada kerugian, kecuali Penggugat bermaksud untuk mendapatkan sesuatu yang bukan haknya atau Penggugat bermaksud mendapatkan keuntungan yang berlebihan dari gugatan *aquo*, hal mana sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 No 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI No 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, oleh karena itu gugatan yang demikian harus **DITOLAK** atau **SETIDAK TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.**

30. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat butir 14 (empat belas) Replik *aquo*, sebagaimana dalilnya *"...Tergugat I juga tidak pernah melakukan konversi akad murabahah sebagaimana diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor. 49/DSN-MUI/III/2005 tanggal 16 Muharram 1426 H/25 Februari 2005"* adalah jelas dan tegas Penggugat TELAH GAGAL PAHAM atas ketentuan tersebut bahwa berdasarkan Fatwa

Dewan Syariah Nasional MUI Nomor. 49/DSN-MUI/II/2005 tanggal 16 Muharram 1426 H/25 Februari 2005, dijelaskan bahwa LKS boleh melakukan konversi dengan membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaan murabahahnya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, **tetapi masih prospektif.**

Adalah jelas dan tegas konversi akad dimaksud merupakan alternatif penyelesaian yang dapat dilaksanakan sepanjang Tergugat I melihat dan dapat mempertimbangkan bahwa nasabah atau Penggugat tersebut masih prospektif, namun dalam hal Tergugat I tidak mempunyai keyakinan Penggugat dapat menyelesaikan kewajibannya sehingga adalah wajar apabila Tergugat I mengajukan lelang terhadap agunan yang menjadi jaminan atas pembiayaan yang telah diberikan.

31. Bahwa disamping itu, Tergugat I telah terbukti menjalankan bisnisnya menurut prinsip syariah, adalah Fakta jelas seluruh proses lelang dan eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat I sudah sesuai prosedur sehingga tidak ada alasan untuk membatalkannya. Adapun permintaan Penggugat untuk membatalkan pelelangan dan atau eksekusi adalah suatu permintaan yang mengada-ada saja dan tidak beralasan sehingga sudah sepantasnya ditolak, sehingga adalah jelas dapat dikwalifisir gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah hanya upaya untuk menunda-nunda atau menghalangi Tergugat I memperoleh haknya kembali berupa pemulihan pembiayaan yang telah disalurkan kepada Penggugat, padahal hakikatnya pembiayaan yang disalurkan kepada Penggugat berasal dari dana nasabah lainnya, sebagaimana fungsi perbankan menyimpan dana masyarakat dan menyalurkannya sebagai upaya membantu pemerintah menggerakkan roda perekonomian setempat, sebagaimana pula yang telah diamanatkan oleh undang-undang, oleh karenanya cukup alasan secara hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menolak gugatan dari Penggugat dan dapat melanjutkan proses eksekusi meskipun terdapat upaya banding dan atau kasasi.

PERMOHONAN UITVOERBAAR BIJ VOORAD YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK DAPAT DIKABULKAN KARENA JELAS-JELAS BERTENTANGAN DAN TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU.

32. Bahwa permohonan *Uitvoerbaar Bij Voorad* yang diajukan oleh Penggugat jelas-jelas tidak sesuai dengan ketentuan atau bertentangan dengan pasal 180 HIR jo SEMA No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil serta SEMA No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil.

33. Bahwa gugatan *aquo* mendasarkan pada bukti yang lemah apalagi otentik bahkan tidak ada dasarnya sama sekali sebagaimana telah diuraikan secara jelas oleh Tergugat sehingga tidak pada tempatnya putusan dalam perkara gugatan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sehingga permintaan Penggugat agar putusan perkara ini dijalankan terlebih dahulu harus **DITOLAK**.

Berdasarkan seluruh dalil-dalil serta fakta hukum yang diuraikan diatas, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Lubuk Pakam tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard / NO***);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Menyatakan prosedur pelelangan atas agunan yang menjadi jaminan pembiayaan Penggugat kepada Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sepenuhnya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adinya (*ex aequo et bono*).

Bahwa Tergugat III, telah memberikan **Duplik**, tanpa tanggal bulan Februari 2018 pada initinya adalah sebagai berikut;

1. Bahwa dalil-dalil Penggugat baik dalam surat gugatannya maupun Repliknya tersebut adalah dalil yang mengada-ngada dikarenakan Tergugat III telah melaksanakan Lelang terhadap objek perkara *a quo* atas permintaan dari Tergugat I sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dengan tidak secara melawan hukum sebagaimana yang telah diuraikan dalam jawaban Tergugat III terdahulu;
2. Bahwa Penggugat sendiri tidak mampu menguraikan ketentuan hukum mana yang tidak dipenuhi bahkan dilanggar oleh Tergugat III terkait dengan pelaksanaan Lelang atas objek perkara *a quo* bahkan tidak menanggapi dalil-dalil Tergugat III untuk sebagian;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat III yang merupakan suatu tindakan perbutan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan baik dalam gugatan maupun Replik Penggugat ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* bekenan untuk

memutus dengan amar sebagaimana telah disampaikan Tergugat III pada jawaban terdahulu;

Bahwa selengkapnya cukuplah Majelis Hakim menunjuk duplik Tergugat III yang telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan perkara a quo;

Bahwa Turut Tergugat I, telah memberikan **Duplik** tertanggal 22 Maret 2018, sebagai berikut

Dalam Eksepsi

IV. Tentang gugatan *Error In Persona*

- Bahwa Turut Tergugat I pihak yang membeli cera lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku melalui Tergugat II (KPKNL) berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan (UUHT), sehingga tidak ada hubungan hukum apapun antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, walaupun secara fakta Turut Tergugat I mengajukan permohonan eksekusi Nomor 1/Eks HT/2017/PA. LPK kepada Pengadilan Agama Lubukpakam, penarikan Turut Tergugat I oleh Penggugat sebagai pihak adalah tidak tepat sesuai dengan maksud yurisprudensi Mahkamah Agung Ri Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan **“syarat mutlak untuk menunut orang didepan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”**;
- Bahwa oleh karena tidak adanya keterkaitan atau perselisihan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia menyatakan gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*) dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

V. Tentang gugatan kabur (*obscuur libel*)

- Bahwa dalil Penggugat yang menyampaikan Turut Tergugat I adalah keliru sangat tidak berdasarkan hukum karena terbukti posita gugatan Penggugat menceritakan Penggugat melalaikan kewajibannya membayar cicilan kreditnya (*cedera janji/wanprestasi*), sedangkan pada amar petitum Penggugat menyatakan perbuatan Tergugat I, II dan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum, oleh karena antara posita dengan petitum tidak berkesesuaian, maka dengan demikian gugatan

Penggugat tidak jelas dan kabur, hal tersebut sejalan dengan maksud yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1980 tanggal 8 Desember 1988 yang menyatakan **“Karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima”**, oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia untuk menolak gugatan Penggugat;

VI. Tentang Pengadilan Agama Lubukpakam tidak berwenang mengadili perkara Aquo karena menyalahi ketentuan wewenang absolut

- Bahwa eksepsi yang disampaikan Turut Tergugat I tidak keliru bahkan sangat tepat karena Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Agama Lubukpakam yang mengikut sertakan Turut Tergugat I sebagai pemenang lelang atas sebidang tanah seluas 635 M² berikut bangunan rumah di atasnya, setempat dikenal Jalan Sri Dadi, Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang sesuai SHM Nomor 40 atas nama Eninta Bangun dan SHM tersebut sudah dibalik namakan atas nama pemenang lelang yaitu dr. Farida Hanum Lubis telah sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh BPN Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa dengan demikian Penggugat harus terlebih dahulu mengembalikan fungsi asal kedudukan SHM semula dengan memperoses gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan proses peralihan tersebut, maka Pengadilan Agama Lubukpakam yang di ajukan Penggugat sesuai dengan maksud Pasal 53 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia untuk menolak gugatan Penggugat; -

Dalam Pokok Perkara

- Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
- Bahwa Turut Tergugat I sebagai pemenang lelang terhadap objek seluas

635 M² berikut bangunan rumah di atasnya, setempat dikenal Jalan Sri Dadi, Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang sesuai SHM Nomor 40 atas nama Eninta Bangun, telah sesuai dengan prosedur lelang yang ditetapkan oleh Tergugat I dan Tergugat III dengan ketentuan persyaratan lelang yang Tergugat I telah menyampaikan kepada Tergugat III yang sebagaimana telah dituangkan di dalam jawaban Tergugat III pada halaman 5 angka 10 huruf a sampai dengan huruf i;

- Bahwa Turut Tergugat I ditetapkan sebagai pembeli atau sebagai pemenang lelang perlu ditegaskan kepada Penggugat bahwa terkait nilai limit dalam pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh Tergugat III sebagaimana ketentuan Pasal 35 PMK lelang dan Turut Tergugat I melakukan penawaran lelang telah sesuai prosedur;
- Bahwa Turut Tergugat I sebagai pemenang lelang melakukan balik nama SHM No. 450 atas nama Eninta Bangun menjadi atas nama dr. Faridah Hanum Lubis telah sesuai dengan persyaratan yang ditentukan oleh Kantor BPN Deli Serdang;
- Bahwa Tergugat III dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas objek perkara telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat, begitu juga Turut Tergugat I sebagai pemenang lelang beriktikad baik dan telah sesuai dengan prosedur yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum dan telah memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara;
- Bahwa hal tersebut diatas telah sesuai dengan maksud yang dituang didalam Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan ***“Bahwa suatu pelelangan yang telah terlaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan “***

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*

berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa tentang jalannya pemeriksaan lebih jauh dipersidangan selengkapnya telah dicatat dalam Berita Acara Sidang, sehingga untuk mempersingkat uraian putusan ini cukuplah kiranya dengan menunjuk kepada Berita Acara Sidang tersebut yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, mempunyai keterkaitan dengan objek agunan berada di wilayah hukum Pengadilan Agama Lubuk Pakam, sesuai dengan pasal 142 ayat ayat (5) R.Bg. berbunyi: Dalam gugatannya mengenai barang tetap, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri (baca Agama) di wilayah letak barang tetap tersebut, Jika barang–barang tetap itu terletak didalam wilayah beberapa Pengadilan negeri (baca Agama), gugatan diajukan kepada salah satu Ketua Pengadilan Negeri (baca Agama) tersebut diatas....”, oleh karena para Tergugat masih berdomisili dalam wilayah hukum Pengadilan Agama Lubuk Pakam, maka Pengadilan Agama Lubuk Pakam berwenang untuk mengadili dan memeriksa perkara ini (*Aktor sekuitur Forum Rae*);

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok masalah dalam perkara ini adalah Penggugat mohon ditetapkan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III serta Turut Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Melawan Hukum karena tidak mengikuti prinsip-prinsip syariah yang berlaku Peraturan

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan menyatakan pelaksanaan lelang atas barang jaminan Penggugat berupa sebidang tanah seluas 635M2 yang dilakukan para Tergugat dan Turut Tergugat adalah cacat hukum atau batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum...dst. alasan mana selengkapnya telah dimuat dan terurai dalam bahagian posita pada duduk perkara diatas;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal serta waktu yang telah ditentukan, Penggugat dan para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, telah dipanggil untuk menghadap di persidangan, atas panggilan tersebut Penggugat diwakili kuasa hukumnya hadir dipersidangan dan Tergugat I hadir Kuasanya dipersidangan, Tergugat III hadir Kuasanya dipersidangan serta Turut Tergugat I diwakili kuasa insidentil hadir dipersidangan, sedangkan Tergugat II dan Turut Tergugat II, keduanya tidak pernah hadir di persidangan dan tidak mengutus orang lain sebagai Kuasa atau wakilnya yang sah, oleh karenanya pemanggilan kepada para pihak telah sesuai dengan ketentuan Pasal 145 ayat (1) dan (2), jo. Pasal 718 ayat (1) R.Bg. dan pemanggilan kepada masing-masing pihak tersebut telah dilaksanakan secara resmi dan patut, sehingga dengan demikian panggilan tersebut telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim di persidangan telah berusaha untuk mendamaikan pihak-pihak berperkara dengan cara memberikan nasehat kepada Penggugat akan tetapi tidak berhasil; dan proses Mediasi yang dilaksanakan oleh Drs. Ahmadi Yakin Siregar,SH, sebagai Mediator Hakim Pengadilan Agama Lubuk Pakam untuk mendamaikan pihak-pihak berperkara, ternyata gagal memperoleh kesepakatan damai, oleh karenanya upaya Majelis untuk mendamaikan para pihak dan proses Mediasi telah sesuai dengan bunyi pasal 154 Rbg, jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2016 tentang Mediasi di Pengadilan, sehingga pemeriksaan perkara ini telah beralasan hukum untuk dilanjutkan;

Menimbang, bahwa karena mediasi dengan cara penasehatan tidak berhasil maka dibacakanlah gugatan Penggugat melalui Kuasanya dengan perbaikan gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat diwakili kuasanya dalam perkara ini telah mengajukan perubahan gugatan, maka bila dihubungkan dengan psl. 127 Rv *berdasar kepentingan Beracara (Dulmatigheid) yang berbunyi “ Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi gugatannya sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya “*. Dengan demikian berarti menurut hukum, Penggugat berhak mengajukan perubahan gugatan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, oleh karenanya pengajuan perubahan gugatan oleh Penggugat diwakili Kuasanya dapat diterima secara formil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut masing-masing Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I, telah memberikan jawaban secara tertulis di persidangan, dan atas jawaban masing-masing Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I, Penggugat telah memberikan repliknya secara tertulis masing-masing kepada Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I dan ditanggapi kembali dengan Duplik oleh masing Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I,

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan, sehingga jawaban oleh masing-masing dari Tergugat II dan Turut Tergugat II tidak dapat didengar, sehingga dengan demikian hak jawab Tergugat II dan Turut Tergugat II gugur;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan serta Replik Penggugat dan Jawaban maupun duplik dari Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I, Majelis memberi pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat tertanggal 24 Agustus 2017 dan perubahannya tertanggal 5 Oktober 2017 pada poin angka 1 (satu) gugatan *a quo* bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I *in casu* PT BRI Syariah Kantor Cabang Medan atas adanya suatu akad pembiayaan Mudharabah sebesar Rp.190.000,000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) dengan membuka usaha penjualan tabung gas dan air isi ulang (RO) selama jangka waktu 5 Tahun (enam puluh bulan) terhitung sejak penanda tangan akad kredit tanggal 20 Pebruari 2014 s/d 20 Pebruari 2019 dengan cicilan pembayarannya sebesar Rp. 5,600,000,- Untuk setiap bulannya melalui sistem

auto debet dari Rekening yang dibuka Penggugat pada saat penanda tangan akad kredit aquo dan hal tersebut Penggugat telah menerima pasilitas tersebut dari Tergugat I *in casu* PT BRI Syariah Kantor Cabang Medan.

Menimbang, bahwa berdasarkan poin 1 gugatan a quo yang menurut Penggugat antara Penggugat dan Tergugat I terikat dengan adanya suatu akad pembiayaan Mudharabah sebesar Rp.190.000,000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) ..dst dalam jawabannya Tergugat I membantah dan menyatakan bahwa sama sekali tidak pernah terjadi dan atau tidak pernah ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat, karena sejatinya antara Penggugat dengan Tergugat I hanya terikat atas Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 336 Tanggal 19 Februari 2014 dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 337 Tanggal 19 Februari 2014, yang keduanya dibuat dihadapan Rita Armelia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang.

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I selanjutnya menyatakan bahwa akad yang dijalankan oleh Tergugat I dengan Penggugat adalah Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 336 Tanggal 19 Februari 2014 dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 337 Tanggal 19 Februari 2014, yang keduanya dibuat dihadapan Rita Armelia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I. bahwa pada **Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2)** , Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 336 Tanggal 19 Februari 2014 dibuat dihadapan Rita Armelia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, dan **Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2)**, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 337 Tanggal 19 Februari 2014 dibuat dihadapan Rita Armelia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang ada mengatur jika terjadinya perselisihan ataupun sengkata antara Penggugat dan Tergugat sepakat untuk bermusyawarah untuk mufakat dan pada ayat 2 dinyatakan “ ***para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikat diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut peraturan dan prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut***”.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya menyatakan bahwa berkaitan dengan pilihan hukum untuk penyelesaian yang telah disepakati aquo

Penggugat sama sekali tidak memiliki pengetahuan tentang itu karena **penggugat tidak pernah diberikan bukti** berupa salinan/copy akad pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor : 336 Tanggal 19 Februari 2014 dan akad pembiayaan Murabahah Bil Wakalah nomor 337 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat dihadapan Rita Armelia SH Notaris di kabupaten Deli Serdang oleh Tergugat I dan informasi ada 2 akad yang ditanda tangani penggugat dengan Tergugat I baru diketahui Penggugat saat membaca jawaban dari Tergugat I dalam persidangan perkara ini; dan selanjunya Penggugat menyatakan bahwa oleh karena itupula maka Penggugat tidak sama sekali mengetahui prosedur jika terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan akad yang diperbuat antara Penggugat dan tergugat I ketika itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban Tergugat I yang sangat terikat dengan Penggugat atas adanya suatu perbuatan hukum yaitu terjadinya suatu akad pembiayaan syariah, yang semula dalilkan oleh Penggugat sebagai **akad Mudharabah** namun dibantah oleh Tergugat I dan menyatakan yang sebenarnya adalah **akad Murabahah** yang diakui oleh Penggugat dengan dalih tidak pernah mengetahui sebelumnya dengan alasan tidak ada diberikan salinan akad tersebut oleh Tergugat I *in casu* PT BRI Syariah Kantor Cabang Medan sebagai Kreditur kepadaPenggugat sebagai Debitur. oleh karenanya Majelis berpendapat bahwa Penggugat dalam mengajukan perkara *a quo* tidak mengetahui dan telah salah dan keliru dalam menetapkan suatu akad yang dijadikan dasar gugatannya dalam perkara ini, dan Majelis berpendapat bahwa akad adalah merupakan suatu hal yang paling pokok dalam suatu perkara ekonomii syariah *in casu* gugatan *a quo*, sehingga ketidak jelasan Penggugat dalam menentukan suatu akad dalam perkara ini adalah suatu perbuatan yang sangat keliru karena **akad Mudharabah** dan **akad Murabahah adalah** berbeda antara satu dengan yang lainnya, oleh karenanya Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah kabur;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan pilihan hukum yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I, sebagaimana akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 336 Tanggal 19 Februari 2014 dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 337 Tanggal 19 Februari 2014,

yang keduanya dibuat dihadapan Rita Armelia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I yang tidak dibantah kebenarannya oleh Penggugat, Majelis berpendapat bahwa tentang pilihan hukum yang telah dibuat dan disetujui oleh kedua belah pihak yang melakukan akad *in casu* Penggugat *a quo* dan Tergugat I tanpa alasan degan dalih apapun adalah sesuatu hal yang harus dijalankan oleh Penggugat maupun Tergugat I, bahwa pilihan hukum tersebut sebagaimana dalil jawaban Tergugat I poin 3 adalah ketentuan **Pasal 6 ayat (2)**, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 336 , dan Nomor. 337 keduanya tertanggal 19 Februari 2014 dibuat dihadapan Rita Armelia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, berbunyi :

*“2. Dalam hal ini, penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka **para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikat diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)** menurut peraturan dan prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut”.*

Bahwa terhadap dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I diatas tentang pilihan hukum tersebut, kendatipun Penggugat dalam Repliknya untuk Tergugat I berdalih menyatakan tidak mengetahui penyelesaian hukum *melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)* akan tetapi Penggugat tidak membantah telah menandatangani kedua akad Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 336 , dan Nomor. 337 keduanya tertanggal 19 Februari 2014 dibuat dihadapan Rita Armelia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, sehingga dalil replik Penggugat tersebut adalah suatu yang tidak dapat diterima, Oleh karenanya Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah tidak jelas / kabur.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur maka jawaban dari Tergugat I dan Tergugat III serta jawaban Turut Tergugat I beserta dupliknya masing-masing, majelis tidak mempertimbangkannya lebih lanjut;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah kabur oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima/ *Niet onvanklijke verklaard* (NO).

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, maka sesuai dengan ketentuan pasal 192 ayat (1) Rbg, semua biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat untuk membayarnya ;

MENGINGAT

Bunyi pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku serta dalil-dalil yang berkenaan dengan perkara ini ;

MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima/ *Niet onvanklijke verklaard* (NO).;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara sejumlah Rp.4.081.000,00 (empat juta delapan puluh satu ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 5 April 2018 Miladiyah, bertepatan dengan tanggal 18 Rajjab 1439 Hijriyah, oleh kami Dra. Hj. Samlah. selaku Ketua Majelis, Drs. Irpan Nawi Hasibuan,SH. dan Drs. Husnul Yakin, SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang **dibacakan** pada hari Kamis tanggal **19 April 2018 Miladiyah**, bertepatan dengan tanggal 3 Sya'ban 1439 Hijriyah, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi Hakim-Hakim Anggota, dengan dibantu Nur Azizah,SH. sebagai Panitera Pengganti dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat III. Diluar hadirnya Turut Tergugat I tanpa hadirnya Tergugat II dan Turut Tergugat II;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Drs.Irpan Nawi Hasibuan,SH.

Dra.Hj. Samlah

Hakim Anggota,

Drs. Husnul Yakin,SH,.MH.

Panitera Pengganti,

Nur Azizah,.SH.

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran -----	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses -----	Rp. 50.000,00
3. Biaya Panggilan- Panggilan-----	Rp.3.990.000,00
4. Biaya Redaksi-----	Rp. 5.000,00
5. <u>Biaya Materai -----</u>	<u>Rp. 6.000,00</u>

Jumlah-----Rp.4.081.000,00

(empat juta delapan puluh satu ribu rupiah)