

## PUTUSAN

Nomor 2418/Pdt.G/2019/PA.Lpk.



### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama dalam persidangan elektronik (*e-litigas*), telah menjatuhkan putusan sela dalam perkara Perlawanan Eksekusi (*Derden Verzet*) antara pihak-pihak:

1. **Yos Pranata bin Suprayitno**, laki-laki, umur 31 tahun, lahir di Medan 12 Oktober 1998, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta (anak buah kapal), beralamat di Dusun VI Sridadi, Desa Sei. Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, sebagai **Pelawan I**;
2. **Pertiwi Eka Susanti binti Suprayitno**, perempuan, umur 36 tahun, lahir di Jakarta 7 Januari 1983, agama Islam, pekerjaan ibu rumah tangga, beralamat di Dusun VI Sridadi, Desa Sei. Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, sebagai **Pelawan II**;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Salim, S.H., dan Ramlan Damanik, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office Salim & Partners beralamat di Jalan Sudirman Nomor 44 Lubuk Pakam Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor W2-A/10/363/HK.05/XI/2019 tanggal 1 November 2019, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan**;

#### melawan

1. **Pimpinan PT. BANK BRI Syariah di Jakarta Cq Pimpinan PT BANK BRI Syariah Kantor Cabang Medan**, beralamat di Jalan S. Parman Nomor 250 E/8 Medan. Dalam hal ini diwakili oleh Prawoto berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor W2-A/10/416/XII/2019 tanggal 5 Desember 2019, sebagai **Terlawan I**;

2. **Pimpinan PT. BALAI MANDIRI PRASARANA**, beralamat di Jalan Setia Luhur Komplek Griya Millenium Blok B Nomor 7 Medan-Helvetia Kota Medan, sebagai **Terlawan-II**;
3. **Kementerian Keuangan RI di Jakarta Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan**, beralamat di Jalan P. Diponegoro Nomor 30 A Gedung Keuangan Negara Lantai 2 Medan-20152. Dalam hal ini diwakili oleh Tambok Gultom, SH., Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor W2-A/10/10/HK.05/I/2020 tanggal 9 Januari 2020, sebagai **Terlawan-III**;
4. **dr. Farida Hanum Lubis Binti H. Chairudin Lubis**, perempuan, umur 31 tahun, pekerjaan Dokter, Alamat Jalan Ambal No.27-A Kelurahan Sidorejo Hilir, Kecamatan Medan Tembung. Dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. Jalaluddin, SH., MH., dan Muhammad Idham Kholid Lubis, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor W2-A/10/387/HK.05/XI/2019 tanggal 20 November 2019, sebagai **Terlawan-IV**;
5. **Kementerian ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi (BPN) Sumatera Utara Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Deli Serdang**, beralamat di Komplek Perkantoran Pemerintahan Kabupaten Deli Serdang, sebagai **Terlawan V**;
6. **Eninta Bangun Binti Pulung Bangun**, perempuan, umur 59 tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Sridadi Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, sebagai **Turut Terlawan**;

Pengadilan Agama tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara yang diajukan secara elektronik di Pengadilan Agama Lubuk Pakam;

## DUDUK PERKARA

Bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya yang diajukan secara elektronik melalui aplikasi *e-Court* Pengadilan Agama Lubuk Pakam dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor 2148/Pdt.G/2019/PA.Lpk tanggal 4 November 2019 telah mengajukan perkara Perlawanan Eksekusi (*Derden Verzet*) dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pelawan adalah anak kandung dari Alm. Suprayitno dan Eninta Bangun Binti Pulung Bangun (Turut Terlawan);
2. Bahwa Para Pelawan dan Turut Terlawan adalah ahli waris yang sah dari almarhum Suprayitno (selanjutnya disebut sebagai Pewaris) yang meninggal dunia pada tanggal 14 Januari 2011;
3. Bahwa Pewaris almarhum Suprayitno ada meninggalkan warisan sebidang tanah dengan luas 635 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang di atasnya berdiri bangunan rumah permanen yang terletak di Jalan Sri Dadi Desa Sei Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara (yang selanjutnya disebut objek waris), dimana atas objek waris tersebut telah beralih nama menjadi atas nama Turut Terlawan (Eninta Bangun binti Pulungan Bangun) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 540;
4. Bahwa semasa Pewaris hidup, Pewaris, Turut Terlawan dan Para Pelawan tinggal bersama di objek waris sebagai keluarga yang harmonis dan sejak Pewaris almarhum Suprayitno meninggal dunia sampai dengan saat ini, objek waris dihuni atau ditempati oleh Pelawan I dan Turut Terlawan, akan tetapi sejak tahun 2011 sampai dengan saat ini Pelawan I bekerja di kapal sebagai anak buah kapal dan hanya pulang 1 (satu) tahun sekali sedangkan Pelawan II sejak menikah sampai dengan saat ini tinggal bersama suaminya di Jalan Platina 7 B, Lingkungan II, No. 31, Kelurahan Titi Papan, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan sehingga Pelawan II jarang pulang ke rumah atau berkunjung ke tempat tinggal objek waris;
5. Bahwa menurut Kompilasi Hukum Islam jika seorang pewaris meninggal dunia maka akan terbuka hak waris bagi ahli warisnya dengan bagian (porsi) yang ditentukan dalam ketentuan hukum Islam, karena Pewaris

dalam hal perkara aquo meninggalkan 3 (tiga) orang ahli waris yaitu seorang istri, seorang anak laki-laki dan seorang anak perempuan maka pembagian harta warisan adalah 1/8 (satu perdelapan) untuk istri dan sisanya anak laki-laki dua bagian dari anak perempuan sebagaimana ketentuan dalam surat An-Nisa ayat 11-12;

6. Bahwa sampai saat ini objek waris dalam perkara aquo belum pernah dibagi sesuai bagiannya masing-masing ahli waris karena Para Pelawan tidak ingin menjual objek waris tersebut dan menjadikan objek waris sebagai rumah tempat berkumpul keluarga yang secara terus-menerus dihuni oleh Turut Terlawan;
7. Bahwa kemudian pada tanggal 20 Februari 2014 Turut Terlawan mengajukan kredit (Fasilitas Pembiayaan Mudarabah) kepada Terlawan-I sebesar Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dengan jangka waktu pinjaman selama lima tahun (terhitung sejak tanggal 20 Februari 2014 sampai dengan tanggal 20 Februari 2019);
8. Bahwa sebagai jaminan atas penerimaan fasilitas pembiayaan mudarabah tersebut, Turut Terlawan menjaminkan Objek Waris sebidang tanah dengan luas 635 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Sri Dadi Desa Sei Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara;
9. Bahwa Para Pelawan awalnya mengetahui pinjaman kredit Turut Terlawan kepada Terlawan I berjalan dengan lancar tanpa ada suatu masalah apapun, namun pada tanggal 20 Oktober 2019 Para Pelawan mengetahui dan membaca surat Relas Panggilan Nomor 1/Eks.HT/2017/ PA.Lpk dari Pengadilan Agama Lubuk Pakam bahwa Objek Waris telah dilelang dan akan dilakukan eksekusi atas nama Pemohon Eksekusi dr. Farida Hanum Lubis binti H. Chairudin Lubis (Terlawan IV);
10. Bahwa selanjutnya pada hari Rabu tanggal 23 Oktober 2019, Pelawan I bersama Turut Terlawan dengan niat beritikad baik datang menghadiri undangan relas panggilan Nomor 1/Eks.HT/2017/PA.Lpk dari Pengadilan Agama Lubuk Pakam, dengan maksud untuk membicarakan secara kekeluargaan persoalan eksekusi objek waris tersebut, dengan niat ingin

membayar atau melunasi seluruh kewajiban Turut Terlawan, namun hal tersebut ditolak oleh pihak-pihak yang hadir mewakili Terlawan I, dan Terlawan IV dan memerintahkan para Pelawan dan Turut Terlawan untuk segera mengosongkan objek waris paling lama 10 (sepuluh) hari, sehingga para Pelawan selaku ahli waris atas objek perkara/objek waris merasa keberatan dan mengajukan perlawanan eksekusi ini di Pengadilan Agama Lubuk Pakam guna mendapatkan keadilan dan kepastian hukum;

11. Bahwa perlu para Pelawan jelaskan pada saat terjadinya kredit macet Para Pelawan tidak mengetahuinya karena Para Pelawan tidak tinggal satu rumah secara terus menerus dengan Turut Terlawan dan Turut Terlawan tidak pernah memberitahukan kepada Para Pelawan bahwasannya pinjaman fasilitas pembiayaan mudharabah tersebut dalam keadaan macet dan Terlawan I tidak pernah memberitahukan kepada Para Pelawan tentang keadaan Kredit Pembiayaan Mudharabah Turut Terlawan yang macet apalagi mengenai proses lelang terhadap objek waris padahal Terlawan I mengetahui Para Pelawan adalah ahli waris yang sah, seyogyanya jika Terlawan I memberitahukan kepada para Pelawan dan para Pelawan mengetahui pinjaman kredit Turut Terlawan dalam keadaan macet pastinya para Pelawan akan melakukan pembayaran atau pelunasan terhadap pinjaman kredit tersebut karena sudah kewajiban para Pelawan sebagai anak membantu meringankan beban turut Terlawan sebagai orang tua atau melunasi hutang turut Terlawan, sehingga pelelangan dan eksekusi terhadap objek waris tersebut tidak pernah akan terjadi;
12. Bahwa setelah Para Pelawan mendapat penjelasan dari turut Terlawan tentang proses Pembiayaan Mudharabah sampai dengan eksekusi, Para Pelawan menyimpulkan ada ketidakwajaran dalam proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III dimana dalam proses lelang tersebut turut Terlawan tidak pernah diberitahukan dan diikutsertakan dalam menentukan harga nilai limit penjualan objek waris/ objek perkara;

13. Bahwa Terlawan I juga tidak pernah memberikan hak kepada ibu kandung para Pelawan yaitu Turut Terlawan untuk terlebih dahulu menjual sendiri barang jaminan dalam kredit tersebut dan atau Terlawan I tidak memberikan waktu yang cukup kepada turut Terlawan untuk menjual sendiri barang jaminan dalam kredit tersebut. Karena berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku hak dan waktu yang cukup kepada turut Terlawan untuk menjual sendiri terlebih dahulu barang yang dijaminkannya atas pembayaran hutangnya adalah hak mutlak yang tidak boleh dikebiri atau dihilangkan oleh Terlawan I dan jika hak tersebut belum diberikan maka Terlawan I melalui Terlawan II dan Terlawan III tidak dapat melakukan lelang atas jaminan dan jika sudah dilakukan maka lelang tersebut adalah tidak sah dan oleh karenanya lelang tersebut patut dinyatakan tidak mengikat secara hukum;
14. Bahwa adapun dalam hubungan pinjaman kredit dengan Turut Terlawan, Terlawan I telah tidak transparan dan tidak beritikad baik kepada turut Terlawan dimana Terlawan I tidak pernah memberikan dokumen/surat perjanjian kredit/akad pembiayaan mudharabah, tidak ada memberikan surat peringatan dan juga tidak ada memberitahukan kepada turut Terlawan berapa sisa outstanding hutang turut Terlawan;
15. Bahwa adapun Nilai Limit objek waris yang ditentukan oleh Terlawan-I, Terlawan-II dan Terlawan III yang ditawarkan kepada masyarakat adalah sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang mana harga tersebut tidak wajar atau jauh dari taksiran nilai harga jual objek waris yaitu Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
16. Bahwa adapun perbuatan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III dalam prosedur pelaksanaan lelang terhadap objek waris (objek perkara) adalah Perbuatan Melawan Hukum karena alasan sebagai berikut:
  - Dilakukan tanpa ada pemberitahuan kepada Para Pelawan sebagai ahli waris yang sah;
  - Melaksanakan proses lelang dan eksekusi sebelum jatuh tempo perjanjian akad kredit antara Turut Terlawan dan Terlawan I yaitu berakhir pada tanggal 20 Februari 2019;

- Menetapkan harga lelang objek waris yang tidak wajar jauh di bawah harga pasaran;
  - Melanggar prosedur pelaksanaan lelang;
17. Bahwa hal-hal yang disebutkan dalam poin 16 jelas bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan antara lain: Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/13/pbi/2011 Tentang Penilaian kualitas aktiva Bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 16/PJOK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 115/DSN-MUI/LX/2A 17 Tentang Akad Mudharabah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 89/DSN-MUI/XIII2013 Tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah;
18. Bahwa dalam proses pelelangan objek waris yang dilakukan Terlawan I melalui Terlawan II dan Terlawan III, Terlawan IV sebagai pemenang lelang juga tidak memperhatikan situasi objek lelang, dimana objek lelang masih dalam keadaan dihuni oleh Turut Terlawan, hal tersebut merupakan itikad tidak baik dari Terlawan IV dalam membeli objek waris dimana seharusnya Terlawan IV lebih teliti dan hati-hati serta melihat langsung objek lelang tersebut karena seolah-olah Terlawan IV hanya ingin memperoleh keuntungan yang besar dengan membeli objek waris jauh dibawah harga pasar tanpa terlebih dahulu meninjau atau melihat objek lelang secara langsung, hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan IV karena telah merugikan Para Pelawan selaku ahli waris yang sah;
19. Bahwa untuk menghindari peralihan hak objek waris kepada pihak lain, maka Terlawan V dilarang untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 540 atas nama Turut Terlawan (Eninta Bangun binti Pulungan Bangun), karena adanya hak-hak Para Pelawan sebagai ahli waris yang sah;

20. Bahwa untuk menyelesaikan akad pembiayaan mudharabah Turut Terlawan kepada Terlawan I, maka Para Pelawan bersedia membayar nilai akad pembiayaan mudharabah sebesar Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Terlawan I, karena hutang Turut Terlawan merupakan tanggungjawab Para Pelawan sebagai anak yang berbakti kepada orang tua dan setiap hutang harus ditunaikan (dilunasi) karena akan menjadi beban sampai akhirat sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No 115/DSN-MUI/LX/2A 17 Tentang Akad Mudharabah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 89/DSN-MUI/XIII2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah;
21. Bahwa atas dasar dan uraian tersebut di atas sudah sepatutnya pelelangan atas objek jaminan milik ahli waris (para Pelawan dan Turut Terlawan) oleh Terlawan I melalui bantuan Terlawan II dan Terlawan III maka demi hukum pelelangan dan eksekusi tersebut patut dinyatakan tidak sah dan harus dinyatakan tidak mengikat secara hukum karena alasan-alasan yang disampaikan Para Pelawan sebagaimana tersebut di atas adalah alasan yang dibenarkan oleh hukum dan sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku khususnya menyangkut tentang ketentuan perbankan dan hukum kewarisan;
22. Bahwa berdasarkan penjelasan dan uraian-uraian hukum sebagaimana tersebut diatas beralasan hukum menyatakan perlawanan eksekusi para Pelawan selaku ahli waris sangat berdasar, patut dan layak untuk dikabulkan sehingga oleh sebab itu beralasan hukum jika Para Pelawan bermohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini juga menghukum Terlawan I, II, III, IV dan Terlawan V serta Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
23. Bahwa selanjutnya oleh karena perlawanan ini diajukan dengan bukti-bukti autentik yang diyakini sah dan benar sehingga Para Pelawan dengan ini memohon kepada Pengadilan Agama Lubuk Pakam untuk memutuskan dengan keputusan yang dapat dijalankan lebih dahulu atau dengan putusan serta merta (*uitvoerbear bij vorrad*) meskipun ada bantahan, banding ataupun kasasi dari para Terlawan dan Turut Terlawan;



Berdasarkan dalil-dalil perlawanan yang telah dikemukakan di atas maka Para Pelawan mohon dengan hormat agar bapak Ketua Pengadilan Agama Lubuk Pakam untuk menetapkan Majelis Hakim dan hari persidangan, serta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut.

**Dalam Provisi**

1. Menyatakan menghentikan seluruh proses hukum Permohonan Eksekusi Pengosongan Hak Tanggungan Nomor 1/Eks.HT/2017/PA.Lpk yang diajukan Terlawan IV sebagai Pemohon Eksekusi terhadap Objek Waris (Objek Perkara) di Pengadilan Agama Lubuk Pakam;
2. Menyatakan sebidang tanah dengan luas 635 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Sri Dadi Desa Sei Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara atas nama Turut Terlawan (Eninta Bangun binti Pulungan Bangun) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 540 adalah Objek Waris dari Pewaris almarhum Suprayitno yang menjadi hak ahli waris yang sah yaitu Para Pelawan dan Turut Terlawan, dalam keadaan semula (status quo) oleh karenanya Terlawan I, II, III, IV, V dan Turut Terlawan tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apa pun sampai gugatan perkara aquo telah berkekuatan hukum tetap;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan dan Turut Terlawan adalah ahli waris yang sah menurut hukum dari Almarhum Suprayitno yang berhak atas warisan sebidang tanah dengan luas 635 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Sri Dadi Desa Sei Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara (objek waris) atas nama Eninta Bangun binti Pulungan Bangun sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 540, yang belum pernah dibagi kepada ahli warisnya;
3. Menyatakan batal demi hukum penetapan eksekusi yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor 1/Eks.HT/2017/PA.Lpk,

sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6652/2014 dan kutipan risalah lelang nomor 1062/2015 karena bertentangan dengan ketentuan-ketentuan antara lain Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/13/pbi/2011 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 16/PJOK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No 115/DSN-MUI/LX/2A 17 Tentang Akad Mudharabah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 89/DSN-MUI/XIII2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah;

4. Menyatakan batal demi hukum proses lelang terhadap objek waris/perkara sebidang tanah dengan luas 635 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Sri Dadi Desa Sei Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara yang dilakukan oleh Terlawan I melalui Terlawan II dan Terlawan III sesuai kutipan risalah lelang nomor 1062/2015;
  5. Menyatakan sisa hutang Turut Terlawan yang wajib dibayarkan kepada Terlawan I adalah sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah);
  6. Memerintahkan Terlawan-I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 540 atas nama Eninta Bangun binti Pulungan Bangun kepada Para Pelawan selaku ahli waris yang sah;
  7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*Uit VoorBaar Bij Voorad*) walaupun ada upaya hukum, banding maupun kasasi ;
  8. Menghukum Terlawan I,II,III,IV,V dan Turut Terlawan, agar mematuhi isi putusan ini;
  9. Menghukum Terlawan I,II,III,IV,V dan Turut Terlawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
- Atau, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, para pihak yang berperkara hadir di persidangan, kecuali Terlawan II, dan Terlawan V. Pelawan diwakili oleh kuasanya bernama Muhammad Salim, S.H, dan Ramlan Damanik, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office Salim & Partners beralamat di Jalan Sudirman Nomor 44 Lubuk Pakam Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor W2-A/10/363/HK.05/XI/2019 tanggal 1 November 2019. Terlawan I diwakili oleh Prawoto berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor W2A/10/416/XII/2019 tanggal 5 Desember 2019. Terlawan III diwakili oleh Tambok Gultom, SH., Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor W2-A/10/10/HK.05/I/2020 tanggal 9 Januari 2020, dan Terlawan IV dikuasakan kepada Drs. Jalaluddin, SH., MH., dan Muhammad Idham Kholid Lubis, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor W2-A/10/387/HK.05/XI/2019 tanggal 20 November 2019;

Bahwa Majelis Hakim telah memberi nasihat kepada para pihak yang berperkara supaya menyelesaikan perkara ini secara damai, namun tidak berhasil. Para pihak yang berperkara telah melakukan mediasi bersama mediator hakim bernama Drs. Ahmadi Yakin Siregar, SH., MH., namun mediasi tersebut tidak juga berhasil.

Bahwa perkara ini diajukan secara elektronik melalui aplikasi e-Court Pengadilan Agama Lubuk Pakam dan para Terlawan telah menandatangani Surat Persetujuan Beracara Secara Elektronik dan Ketua Majelis telah membuat Jadwal Persidangan (*Court Calender*) yang disepakati pada pihak yang berperkara;

Bahwa para pihak menerangkan telah menerima surat perlawanan Pelawan dan Kuasa Pelawan menerangkan tidak mengajukan perbaikan surat perlawanan;

**Jawaban Terlawan I**

Bahwa Terlawan I telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

## **Dalam Eksepsi**

### **I. Pengadilan Agama Lubuk Pakam Tidak Berwenang Mengadili Perkara *Aquo* Karena Menyalahi Ketentuan Kewenangan Absolut. Seharusnya Gugatan Diajukan Ke Basyarnas.**

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 Terlawan 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 Turut Terlawan sebagaimana yang diakui sendiri oleh Para Pelawan, bahwa urusan Perlawanan ini berawal dari adanya akad pembiayaan antara Turut Terlawan dengan Terlawan 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 keduanya dibuat dihadapan Rita Armelia,SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang ditandatangani oleh Terlawan I dengan Turut Terlawan.
3. Bahwa 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 keduanya dibuat di hadapan Rita Armelia,SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang bunyinya sebagai berikut:

#### **Pasal 6 Penyelesaian Perselisihan:**

1. *Apabila di kemudian 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 menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.*

2. *Dalam hal, penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut.*
3. *Para Pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa putusan yang ditetapkan oleh Basyarnas tersebut sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir.*
4. *Tanpa mengurangi tempat Pokok Basyarnas di Jakarta yang ditentukan di dalam Peraturan dan Prosedur Arbitrase Basyarnas, para Pihak bersepakat memilih tempat pelaksanaan arbitrase di kota tempat cabang Bank berada. Namun penunjukan dan pembentukan Arbiter atau Majelis Arbitrase dilakukan oleh Ketua Basyarnas.*
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 diatur dalam per Undang-Undang sebagai berikut:

**Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 3:**

*"Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase".*

**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".*

5. Bahwa karena 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*.

**II. Eksepsi Para Penggugat Tidak Berwenang Dan Tidak Berhak Mengajukan Perlawanan Terhadap Terlawan I (*Diskualifikasi In Person*).**

6. Bahwa perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan adalah perlawanan pihak ketiga karena Para Pelawan bukanlah pihak yang berhak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 540 dengan Surat Ukur nomor 244/Sei Semayang/2009 tanggal 28 Juli 2009 dengan luas 635 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 29 Juli 2009 tercatat atas nama Eninta Bangun (Turut Terlawan).
7. Bahwa menurut pendapat Retnowulan Sutantio (Renowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkantawirnata, SH; Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, CV Mandar Maju cetakan VIII, 1997, Bandung, halaman 143), agar Para Pelawan dapat mengajukan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*), maka Para Pelawan harus dapat membuktikan bahwa barang yang disita adalah miliknya. Hal ini sejalan dengan Buku II

Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung Tahun 2013 pada halaman 141 angka 4 dan angka 5 yang berbunyi sebagai berikut:

**Angka 4:**

*“Dalam perlawanan pihak ketiga tersebut Pelawan harus dapat membuktikan bahwa barang yang disita itu miliknya, dan apabila ia berhasil membuktikan, maka ia akan dinyatakan sebagai Pelawan yang benar dan sita akan diperintahkan untuk diangkat “.*

**Angka 5:**

*“Apabila Pelawan tidak dapat membuktikan bahwa ia adalah pemilik dari barang yang disita maka Pelawan akan dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar atau tidak jujur dan sita akan dipertahankan“.*

8. Bahwa ternyata perkara *aquo* didasarkan pada adanya lelang yang dilakukan oleh Terlawan I terhadap agunan milik Turut Terlawan yang dijadikan jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Turut Terlawan berdasarkan Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* Nomor 336 tanggal 19 Februari 2014 dan Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* Nomor 337 tanggal 19 Februari 2014 keduanya dibuat dihadapan Rita Armelia, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang. Jaminan tersebut berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 540 dengan Surat Ukur nomor 244/Sei Semayang/2009 tanggal 28 Juli 2009 dengan luas 635 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 29 Juli 2009 tercatat atas nama Eninta Bangun (Turut Terlawan).
9. Bahwa Para Pelawan dalam perlawanannya mengaku sebagai ahli waris dari almarhum Suprayitno dan berhak atas bagian dari obyek waris berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 540, namun faktanya bertolak belakang dengan pengakuan tersebut bahwa berdasarkan nama yang tercatat pada Sertifikat Hak Milik Nomor 540 adalah Eninta Bangun yang alas haknya diperoleh berdasarkan Waris yaitu berdasarkan surat pernyataan Ahli Waris yang dibuat oleh para ahli waris dari almarhum Suprayitno tanggal 28-01-2011 dan diketahui oleh Asli Sembiring, Kepala

Desa Sunggal Nomor 473.3/07, Tanggal 31-01-2011 dan Drs.Sari Guna Tanjung, Msi Camat Sunggal Nomor 41/SKW/2011, Tanggal 31-01-2011. Dan berdasarkan Akta Penyerahan Hak Waris Nomor 335 Tanggal 19-02-2014 yang dibuat oleh Rita Armelia, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang. Dengan demikian sangat jelas bahwa yang berhak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 540 adalah Eninta Bangun (Turut Terlawan) sebagaimana diakui pula dengan tegas oleh Para Penggugat pada butir 3 perlawanan aquo “.....dimana atas obyek waris tersebut telah beralih nama menjadi atas nama Turut Terlawan (Eninta Bangun binti Pulungan Bangun) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 540”, sehingga dalil Para Pelawan 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 berbunyi:

**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”;*

10. Bahwa berdasarkan apa yang telah Terlawan I uraikan di atas jelas membuktikan bahwa Para Pelawan bukanlah pihak yang berwenang dan tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan perlawanan sehingga tidak memiliki legal standing untuk mengajukan perlawanan aquo, maka sudah selayaknya perlawanan aquo ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

**III. Perkara Aquo Merupakan Perkara Yang Sama Terhadap Perkara Yang Pernah Diajukan Dengan Nomor Register Perkara 1459/Pdt.G/2017/PA.Lpk Di Pengadilan Agama Lubuk Pakam Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap (*Ne Bis In Idem*)**

11. Bahwa ternyata perkara aquo merupakan perkara yang sama yang pernah diajukan di Pengadilan Agama Lubuk Pakam dengan nomor register perkara 1459/Pdt.G/2017/PA.Lpk yang telah memperoleh



kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisde*), sehingga bertentangan dengan asas *Ne Bis In Idem* yaitu asas yang menentukan bahwa suatu perkara yang sama tidak boleh diadili untuk kedua kalinya. Hal ini berkaitan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap tidak boleh dirubah atau diganggu gugat.

12. Bahwa persamaan tersebut dapat terlihat sangat jelas sebagaimana berikut:

No	Materi Gugatan	1459/Pdt.G/2017/PA.Lpk	2418/Pdt.G/2019/PA.Lpk
1	Pihak-Pihak dalam gugatan/perlawanan	Penggugat : Eninta Bangun	Pelawan I : Yos Pranata Bin Suprayitno
		Tergugat I : PT Bank BRIsyariah	Pelawan II : Pertiwi Eka Susanti Binti Suprayitno
		Tergugat II : PT Balai Mandiri Prasarana Medan	Terlawan I : PT Bank BRIsyariah
		Tergugat III : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan	Terlawan II : PT Balai Mandiri Prasarana
		Turut Tergugat I : dr.Faridah Hanum Lubis Binti Chairudin Lubis	Terlawan III : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan
		Turut Tergugat II : Kantor Pertanahan (BPN) Kab.Deli Serdang	Terlawan IV : dr.Farida Hanum Siregar Binti H.Chairuddin Lubis
			Terlawan V : Kantor Pertanahan (BPN) Kab.Deli Serdang Turut Terlawan : Eninta Bangun Binti Pulungan Bangun
2	Hubungan Hukum antara para pihak	Penggugat sebagai nasabah dan Tergugat I sebagai Bank	Para Pelawan sebagai anak kandung Turut Terlawan yang merupakan nasabah dari Tergugat I (Bank)
3	Dasar Gugatan/Perlawanan	Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat I telah melelang agunan milik Penggugat (Eninta Bangun)	Perlawanan karena Tergugat I melelang agunan milik Turut Terlawan (Eninta Bangun)
4	Obyek Gugatan/Perlawanan	Tanah dan Bangunan berdasarkan SHM No. 540	Tanah dan Bangunan berdasarkan SHM No. 540
5	Petitum	Membatalkan proses lelang	Membatalkan proses lelang
6	Status	Putusan Akhir ( <i>Inkracht Van Gewisde</i> )	Proses Sidang

13. Bahwa perkara yang diajukan oleh Para Pelawan sangat jelas terlihat dan terang benderang telah memenuhi unsur untuk dapat dikatakan bahwa suatu perkara adalah *Ne Bis In Idem* yang mana hal tersebut telah diatur di dalam Pasal 1917 KUHPerdara dan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 1917 KUHPerdara:**

*“Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula”.*

**Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan:**

*“Hakikat dari asas hukum *ne bis in idem* adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (*subject*) maupun barang yang disengketakan (*object*) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama”.*

**Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 menyatakan:**

*“Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan penggugat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 1121 K/Sip/1970 No. 350 K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak”.* Dengan demikian berdasarkan fakta dan Yurisprudensi tersebut di atas dan demi terciptanya kepastian hukum maka sudah sepantasnya perlawanan Para Pelawan dalam perkara aquo ditolak.

**IV. GUGATAN PELAWAN TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCURI LIBELLI*)**

14. Bahwa Para Pelawan dalam mendalilkan perlawanannya mendasarkan Turut Terlawan memperoleh fasilitas pembiayaan Mudharabah (*vide* butir 7 perlawanan aquo) yang sama sekali tidak pernah terjadi dan atau tidak pernah ditandatangani oleh Terlawan I dan Turut Terlawan karena sejatinya dan faktanya antara Terlawan I dan Turut Terlawan hanya terikat berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 336 tanggal 19 Februari 2014 dan Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* Nomor 337 tanggal 19 Februari 2014 keduanya dibuat di hadapan Rita Armelia, SH Notaris di Kabupaten Deli

Serdang, sehingga perlawanan Para Pelawan menjadi tidak jelas, kabur dan bahkan tidak berdasar, maka sudah selayaknya perlawanan aquo untuk ditolak.

15. Bahwa Para Pelawan dalam petitumnya meminta sisa hutang Turut Terlawan yang wajib dibayarkan kepada Terlawan I adalah sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dan ini tentunya semakin tidak jelas dan sampai-sampai Terlawan I tidak habis pikir karena Turut Terlawan sudah tidak memiliki fasilitas pembiayaan lagi atau sudah tidak memiliki hutang lagi kepada Terlawan I dan telah dinyatakan lunas sehingga buat apa bayar-bayar lagi. Mohon kepada Majelis Hakim untuk mengabaikan permintaan tersebut karena tidak jelas dan kabur dan bahkan tidak berdasar, maka sudah selayaknya perlawanan aquo untuk ditolak.
16. Bahwa selanjutnya dalam perkara aquo, Para Pelawan dalam petitumnya meminta agar Terlawan I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 540 atas nama Erninta Bangun, kepada Para Pelawan, padahal Para Pelawan bukan pemilik Sertifikat tersebut sudah diserahkan kepada Tergugat III sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1062/2015 tanggal 04 September 2015, sehingga menjadi tidak jelas dan kabur kepada siapa harusnya Para Pelawan meminta pengembalian Sertifikat tersebut, maka mohon kepada Majelis Hakim untuk mengabaikan permintaan tersebut.

#### **DALAM PROVISI**

17. Bahwa dalil Para Pelawan yang meminta Sertifikat Hak Milik Nomor 540 dikembalikan pada keadaan semula (status quo) sangatlah tidak masuk akal dan mengada-ada saja, karena Terlawan I telah melakukan seluruh proses baik pembiayaan, pengikatan jaminan dan lelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga Terlawan I berhak untuk dilindungi undang-undang dan wajib secara hukum untuk tidak menanggung kerugian dari adanya perlawanan aquo, sehingga sudah selayaknya permintaan tersebut untuk ditolak.

## **DALAM POKOK PERKARA**

18. Bahwa segala apa yang telah didalilkan dan diuraikan di atas dalam Eksepsi, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan termuat dalam bagian pokok perkara ini.
19. Bahwa Terlawan I menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Para Pelawan, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat dalam jawaban ini.
20. Bahwa Terlawan I hanya menjawab dalil-dalil gugatan Para Pelawan yang dipandang mempunyai relevansi secara hukum dengan Terlawan I.

## **V. Prosedur Pembiayaan Dan Pengikatan Jaminan Dari Terlawan I Seluruhnya Telah Dilakukan Berdasarkan Ketentuan Hukum Yang Berlaku, Maka Telah Sesuai Dengan Prinsip I'tikad Baik Sehingga Tidak Dapat Menanggung Kerugian Dan Justru Secara Hukum Wajib Untuk Dilindungi Justru Para Pelawan Lah Yang Tidak Memiliki I'tikad Baik.**

21. Bahwa semua permasalahan perlawanan *aquo* berawal dari Turut Terlawan yang memperoleh fasilitas pembiayaan berdasarkan Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* Nomor 336 tanggal 19 Februari 2014 dan Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* Nomor 337 tanggal 19 Februari 2014 keduanya dibuat dihadapan Rita Armelia,SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang.
22. Bahwa atas fasilitas pembiayaan tersebut Turut Terlawan menjaminan sebidang tanah dan/atau tanah dan bangunan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 540 dengan Surat Ukur nomor 244/Sei Semayang/2009 tanggal 28 Juli 2009 dengan luas 635 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 29 Juli 2009 tercatat atas nama Eninta Bangun (Turut Terlawan) yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 71/2014 tanggal 1 Oktober 2014 dibuat dihadapan oleh Rita Armelia,SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Deli Serdang dan telah terbit pula Sertifikat Hak

Tanggungan Nomor 6652/2014 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 10 November 2014.

23. Bahwa ternyata Sertifikat Hak Milik Nomor 540 telah turun waris ke atas nama Eninta Bangun (Turut Terlawan) sehingga bertentangan dengan dalil Para Pelawan pada butir 6 yang menyatakan bahwa sampai saat ini objek waris dalam perkara *aquo* belum pernah dibagi sesuai bagiannya masing-masing ahli waris.....dst, sehingga Para Pelawan telah memberikan keterangan palsu dalam persidangan dapat diancam dengan ancaman dipidana sebagaimana Pasal 242 KUHP.
24. Bahwa seluruh dokumen Akad dan dokumen pengikatan jaminan telah dibuat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku oleh pejabat publik yang berwenang, dan merupakan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan memiliki pembuktian yang sempurna berdasarkan Pasal 1868 dan Pasal 1870 KUHPerdara sehingga Terlawan I telah melakukan tindakannya berdasarkan i'tikad baik sesuai dengan Pasal 1338 jo Pasal 1340 jo Pasal 1341 KUHPerdara, maka Terlawan I berhak untuk dilindungi undang-undang dan wajib secara hukum untuk tidak menanggung kerugian dari adanya perlawanan *aquo*.

#### **VI. Agunan Yang Menjadi Jaminan Telah Diikat Hak Tanggungan Sehingga Terlawan I Berhak Melakukan Lelang Apabila Turut Terlawan Wanprestasi**

25. Bahwa pada dasarnya Para Pelawan telah mengetahui atas fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada Turut Terlawan, sebagaimana pengakuannya berdasarkan butir 7 perlawanan *aquo* yang menyatakan bahwa pada tanggal 20 Februari 2014 Turut Terlawan mengajukan kredit kepada Terlawan I sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah), sehingga pastinya Para Pelawan sudah mengetahui konsekuensi apabila nasabah wanprestasi atau macet maka agunan yang dijaminakan akan dilelang guna pemenuhan pelunasan atas fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Turut Terlawan.
26. Bahwa sebagaimana diakui oleh Para Pelawan (vide butir 7 dan butir 8 perlawanan *aquo*), Para Pelawan telah menjelaskan hubungan hukum

antara Terlawan I dan Turut Terlawan terkait dengan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Terlawan I kepada Turut Terlawan dengan jaminan berupa sebidang tanah dan/atau tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 540 dengan Surat Ukur nomor 244/Sei Semayang/2009 tanggal 28 Juli 2009 dengan luas 635 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 29 Juli 2009 tercatat atas nama Eninta Bangun (Turut Terlawan). Dengan demikian Para Pelawan telah mengakui hubungan hukum tersebut pernah ada dan telah disetujui serta mengikat para pihak.

27. Bahwa antara Terlawan I dan Para Pelawan telah menandatangani Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* Nomor 337 tanggal 19 Februari 2014 keduanya dibuat dihadapan Rita Armelia, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang. Kemudian untuk menjamin fasilitas pembiayaan yang telah diberikan oleh Terlawan I kepada Turut Terlawan tersebut, Turut Terlawan telah bersedia untuk memberikan jaminan berupa sebidang tanah dan/atau tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 540 dengan Surat Ukur nomor 244/Sei Semayang/2009 tanggal 28 Juli 2009 dengan luas 635 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 29 Juli 2009 tercatat atas nama Eninta Bangun (Turut Terlawan) yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 71/2014 tanggal 1 Oktober 2014 dibuat di hadapan oleh Rita Armelia, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Deli Serdang dan telah terbit pula Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6652/2014 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 10 November 2014.
28. Bahwa ternyata dalam pelaksanaan akad sebagaimana tersebut di atas, Turut Terlawan telah gagal bayar sehingga Terlawan I telah

memberikan peringatan secara lisan baik melalui telepon maupun bertatap muka langsung, namun tidak juga membuahkan hasil sehingga Terlawan I memberikan peringatan secara tertulis sebanyak tiga kali berturut-turut dari bulan Desember 2014 sampai bulan April 2015 yang telah diberitahukan kepada Turut Terlawan agar Turut Terlawan menyelesaikan kewajibannya.

29. Bahwa dikarenakan Turut Terlawan setelah diperingati sebanyak tiga kali tetap juga tidak mengindahkan kewajibannya dan telah diberikan waktu yang lebih dari cukup untuk menyelesaikan tunggakannya dengan cara menjual sukarela sehingga mendapatkan harga jual yang diinginkan oleh Turut Terlawan, namun tidak juga membuahkan hasil, maka adalah wajar apabila Terlawan I mengajukan lelang melalui Terlawan II dan Terlawan III, mengingat Terlawan I merupakan institusi Perbankan Syariah yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah yang diawasi pula oleh Dewan Pengawas Syariah yang mana Terlawan I menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan kemudian menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan, sehingga dengan tidak dipenuhinya kewajiban Turut Terlawan bahkan dapat dikatakan sebagai nasabah macet, maka hal tersebut telah mendzolimi para nasabah simpanan yang berhak mendapatkan bagi hasil atas simpanan sejumlah dana yang dipercayakan untuk dikelola oleh Terlawan I;
30. Bahwa proses pembiayaan kepada Turut Terlawan oleh Terlawan I sampai dengan pemberian hak tanggungan telah memberikan dasar hukum yang kuat bagi Terlawan I untuk mendapatkan haknya yaitu pelunasan atas seluruh hutang Turut Terlawan 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 27/PMK.06/2016 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”.*

**Pasal 6 huruf (e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016:**

*”Lelang eksekusi terdiri dari Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)”.*

31. Bahwa sebagaimana tertuang di dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 71/2014 tanggal 1 Oktober 2014 dibuat dihadapan oleh Rita Armelia,SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Deli Serdang jo Pasal 11 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memuat janji-janji yang salah satunya adalah sebagai berikut: *“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.....dst.”* Dengan demikian Terlawan I memiliki kewenangan untuk melakukan penjualan secara lelang tanpa persetujuan Turut Terlawan karena janji-janji yang terdapat pada Pasal 11 Undang-undang Hak Tanggungan termuat pula pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 71/2014 tanggal 1 Oktober 2014 yang telah disepakati dan ditandatangani serta mengikat para pihak.
32. Bahwa terkait dengan penentuan nilai limit obyek lelang yang merupakan hak Terlawan I hal ini telah diatur berdasarkan Pasal 1 ayat (28) dan Pasal 1 ayat (19) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang selanjutnya berbunyi:



**Pasal 1 ayat (28):**

*“Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual”.* Yang dimaksud penjual adalah sebagaimana diatur didalam Pasal 1 ayat (19) yang berbunyi:

**Pasal 1 ayat (19):**

*“Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang”.*

33. Bahwa dengan demikian Terlawan I yang merupakan badan hukum dan sebagai pemegang hak tanggungan berwenang untuk menjual obyek jaminan secara lelang karena telah diatur berdasarkan 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 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sehingga Terlawan I telah melakukannya berdasarkan itikad baik dan tidak bertentangan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, dengan demikian Terlawan I tidak dapat menanggung kerugian sebagaimana dimaksud Pasal 1340 dan 1341 KUHPerdara. Terkait dengan Peraturan lain yang disebutkan oleh Para Pelawan karena tidak relevan dengan perkara *aquo* maka tidak perlu Terlawan I tanggapi.

**VII. Terlawan I Menolak Dengan Tegass Petikum Mengenai Permohonan *Uitvoerbaar Bij Voorraad*.**

34. Bahwa permohonan *Uitvoerbaar Bij Voorraad* yang diajukan oleh Para Pelawan 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”;*

35. Bahwa perlawanan Para Pelawan disamping tidak termasuk pada ketentuan sebagaimana 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 tersebut di atas, maka sudah selayaknya gugatan aquo ditolak atau setidaknya tidak diterima;

**VIII. Lelang Yang Telah Dilakukan Oleh Terlawan I Melalui Terlawan II Dan Terlawan III Telah Sesuai Prosedur Hukum Yang Berlaku Dan Tidak Dapat Dibatalkan;**

36. Bahwa lelang yang dilakukan untuk pemenuhan dan pelunasan kewajiban Turut Terlawan sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor 1062/2015 tanggal 04 September 2015 telah sesuai dengan

ketentuan hukum yang berlaku sehingga berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan. Adapun ketentuan tersebut menyatakan sebagai berikut:

**Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/Pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:**

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

37. Bahwa sudah jelas lelang yang dilakukan oleh Terlawan I melalui Terlawan II dan Terlawan III sudah sesuai prosedur sehingga tidak ada alasan untuk membatalkannya. Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh Terlawan I di atas, mohon kiranya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* Menolak Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya perlawanan Para Pelawan Tidak Dapat Diterima.

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 Terlawan I secara keseluruhan.
2. Menolak gugatan Para Pelawan seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima.
3. Menyatakan bahwa Pengadilan Agama Lubuk Pakam tidak berwenang memeriksa perkara *aquo*.

**DALAM PROVISI**

Menolak permohonan Para Pelawan seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak perlawanan Para Pelawan seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Menyatakan Terlawan I telah melaksanakan tindakannya berdasarkan itikad baik sehingga dilindungi oleh undang-undang dan tidak dapat menanggung kerugian dari perkara aquo.
3. Menyatakan proses lelang yang dilakukan Terlawan I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
4. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sepenuhnya yang timbul dalam perkara ini atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

### **Jawaban Terlawan III**

Bahwa Terlawan III telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

#### **Dalam Eksepsi**

Bahwa Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Terlawan III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan III.

#### **A. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 (selanjutnya disebut PMK Lelang), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Kantor Cabang Medan in casu Tergugat I. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa:
  - (2) *Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang.*
  - (3) *Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang.*
2. Bahwa selain itu, Terlawan I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Terlawan III telah membuat surat pernyataan Nomor B

1545/KC Medan-S.Parman/07/2015 tanggal 8 Juli 2015 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Medan selaku penjual bertanggung jawab terhadap apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun sehubungan dengan penjualan melalui lelang atas agunan/jaminan objek perkara a quo dan Bank dengan pernyataan tersebut turut membebaskan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan serta Pejabat Lelang dari Kantor PT Balai Mandiri Prasrana dari segala tuntutan dan gugatan yang timbul saat sekarang ataupun di kemudian hari.

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya, termasuk gugatan a quo, sepenuhnya berada pada pemilik barang/Kreditur in casu Terlawan I sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara a quo.

#### **B. Eksepsi Gugatan *Error In Persona***

1. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Pelawan I dan II kepada Terlawan III merupakan gugatan yang salah alamat karena Terlawan III sama sekali tidak memiliki keterkaitan dengan gugatan yang diajukan oleh Para Pelawan a quo dan antara Terlawan III dengan Para Pelawan t pun sama sekali tidak terdapat hubungan hukum.
2. Bahwa dikarenakan sudah jelas yang dipermasalahkan oleh Para Pelawan terkait pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo adalah atas permintaan Terlawan I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini dilakukan karena debitur in casu Turut Terlawan tidak bisa memenuhi kewajiban pembayaran angsuran untuk pelunasan kredit dalam waktu yang telah disepakati dan ditentukan dalam perjanjian Pembiayaan Mudarabah

antara Turut Terlawan dengan Terlawan I dan menjadi kredit macet. Hal ini diakui sendiri dengan tegas oleh Para Penggugat dalam posita surat gugatannya.

3. Bahwa atas dasar tersebut pada angka 2 di atas, Terlawan I menyatakan Debitur in casu Penggugat telah cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajiban kreditnya kepada Kreditur in casu Terlawan I sehingga Terlawan I mengajukan permohonan lelang atas objek perkara a quo kepada Terlawan III guna mengambil pelunasan utang Debitur.
4. Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa gugatan Para Pelawan dengan dalil dan tuntutan kepada Terlawan III yang menyatakan Terlawan III telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan gugatan yang salah alamat (*error in persona*).
5. Bahwa selain itu, sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan bahwa: "*Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.*"
6. Bahwa dengan tidak adanya keterkaitan atau pun perselisihan hukum antara Para Penggugat dengan Terlawan III, sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*) dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### **C. Eksepsi Nebis In Idem.**

1. Bahwa Objek perkara dalam perkara a quo sebidang tanah dengan luas 635 m<sup>2</sup> yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Sri Dadi Desa Sei Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara atas nama Eninta Bangun binti Pulungan Bangun in casu Turut Terlawan telah pernah diajukan gugatan ke Pengadilan Agama Lubuk Pakam dengan nomor Perkara No. 1459/PDT.G/2017/PA.Lpk tanggal 24 Agustus 2017.

2. Bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Isi Putusan Banding No. 1459/Pdt.G/2017/PA.LPK yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

- Menyatakan permohonan banding Pembanding dapat diterima;
- Membatalkan putusan Pengadilan Agama Lubuk Pakam No. 1459/Pdt.G/2017/PA.Lpk tanggal 19 April 2018 Miladiyah bertepatan dengan tanggal 3 Syaban 1439 Hijriyah;

Dengan Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili perkara No. 1459/Pdt.G/2017/PA.Lpk tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat Tidak dapat diterima *Niet Onvanklijke Verklaard* (NO);
2. ....
3. Bahwa Debitur in casu Turut Terlawan telah mengajukan Kasasi atas putusan Pengadilan Tinggi Agama Medan tanggal 18 Oktober 2018 Nomor 62/Pdt.G/2018/PTA Mdn pada tanggal 13 Nopember 2018.
4. Bahwa Pelawan I dan II adalah anak dari Eninta Bangun in casu Turut Terlawan, berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya gugatan Pelawan dinyatakan tidak dapat diperiksa kembali karena memiliki para pihak yang sama, objek yang sama, dan materi pokok yang sama (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Terlawan III tidak akan menjawab dalil-dalil yang

dikemukakan Para Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan III.

2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Pelawan dalam mengajukan gugatan terhadap Terlawan III adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah seluas 635 m<sup>2</sup> 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 Semayang atas nama Eninta Bangun, untuk selanjutnya disebut "objek perkara".
3. Bahwa Turut Terlawan telah mengadakan hubungan hukum dengan Terlawan I sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian (akad) pembiayaan mudharabah dengan membuka usaha penjualan tabung gas dan air isi ulang yang menyertakan objek perkara a quo sebagai jaminan atas penerimaan fasilitas pembiayaan tersebut.
4. Bahwa Turut Terlawan selaku Debitur dari Terlawan I mengalami kemacetan dalam membayar angsuran pinjamannya sebagaimana yang telah diperjanjikan.
5. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Nomor B 1545/KC Medan-S.Parman/07/2015 tanggal 8 Juli 2015, PT. BRI Syariah Kantor Cabang Medan *in casu* Terlawan I telah menyatakan Debitur wanprestasi serta telah diberikan surat peringatan I, II, dan III.
6. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak.
7. Bahwa di samping itu, sebagaimana ketentuan yang ada dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), dalam suatu akad (kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu) terdapat asas amanah/ menepati janji, yaitu setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai



dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cedera janji.

8. Bahwa oleh karenanya, sudah sepatutnya apabila para pihak sudah terikat dalam suatu akad, apa-apa yang diperjanjikan di dalamnya harus ditaati dan dilaksanakan sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan Pasal 44 KHES yang berbunyi: *"Semua akad yang dibentuk secara sah berlaku sebagai nash syari'ah bagi mereka yang mengadakan akad."*
9. Bahwa dikarenakan Debitur *in casu* Turut Terlawan tidak bisa memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dan ditetapkan menjadi kredit macet, Tergugat I, melalui Surat Nomor B 1533/KC Medan-S.Parman/07/2015 tanggal 8 Juli 2015, mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara a quo kepada Tergugat III dengan disertai dokumen persyaratan lelang yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.
10. Bahwa terkait dengan persyaratan lelang tersebut, Terlawan I telah menyampaikan kepada Terlawan III, diantaranya sebagai berikut:
  - a. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit sebagaimana yang tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 336 tertanggal 19 Februari 2014 dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 337 tertanggal 19 Februari 2014;
  - b. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6652/2014 tanggal 10 November 2014 dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 71/2014 tanggal 1 Oktober 2014;
  - c. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 540 tanggal 29 Juli 2009 atas nama Eninta Bangun;
  - d. Salinan/fotokopi perincian utang/jumlah kewajiban Debitur yang harus dipenuhi sebagaimana yang tertuang dalam Surat Nomor B 1509/KC Medan-S.Parman/07/2015 tanggal 8 Juli 2015 perihal Perincian Hutang; Hal ini membuktikan bahwa Debitur *in casu* Penggugat masih memiliki kewajiban yang sudah selayaknya harus dipenuhi kepada Kreditur *in casu* Tergugat I.
  - e. Salinan/fotokopi bukti bahwa Debitur wanprestasi, berupa:

- i. Surat Nomor B.89/KC-MDN/UH/I/2014 tanggal 12 Desember 2014 hal Surat Peringatan I (Pertama);
- ii. Surat Nomor B.90/KC-MDN/UH/I/2014 tanggal 30 Desember 2014 hal Surat Peringatan II (Kedua);
- iii. Surat Nomor B.057/KC-MDN/UH/II/2015 tanggal 6 April 2015 hal Surat Peringatan III (Ketiga).

Berdasarkan surat-surat tersebut, Terlawan I telah memperingatkan secara patut agar Penggugat melaksanakan kewajibannya. Namun pada kenyataannya, Penggugat telah lalai memenuhi akad yang telah disepakati.

- f. Surat Pernyataan Nomor B 1545/KC Medan-S.Parman/07/2015 tanggal 8 Juli 2015 dari Pemohon Lelang, PT Bank BRISyariah Kantor Cabang Medan in casu Terlawan I, yang berisi bahwa bank selaku Kreditur berhak atas agunan objek perkara a quo dan untuk itu bank akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun. Di samping itu, bank juga menyatakan membebaskan Pejabat Lelang dari KPKNL Medan serta dari Kantor PT Balai Mandiri Prasarana dari segala tuntutan dan gugatan yang timbul saat sekarang ataupun di kemudian hari;
- g. Salinan/fotokopi Surat Nomor 1824/KC Medan-S.Parman/08/2015 tanggal 18 Agustus 2015 perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Lelang yang memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Debitor, namun Debitor tidak melakukan upaya hukum atas pemberitahuan tersebut;
- h. Pengumuman lelang ulang melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" yang terbit di Kota Medan pada hari Jumat, tanggal 14 Agustus 2015. Dengan demikian, pelaksanaan lelang a quo telah memenuhi asas publisitas sehingga pihak-pihak yang berkepentingan terhadap objek lelang in casu objek perkara dan khalayak ramai mengetahui akan adanya pelaksanaan lelang. Pengumuman lelang hanya dilaksanakan sebanyak satu kali dikarenakan lelang a quo merupakan lelang ulang dari lelang yang sebelumnya tanggal 7 Juli 2015 dimana pengumuman-

nya cukup satu kali sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 47 PMK Lelang.

- i. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 261/KET-12.07/VI/2015 tanggal 19 Juni 2015 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yang menerangkan atas objek perkara a quo telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 540/Sei Semayang a.n. Eninta Bangun yang dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama pada Perseroan Terbatas PT Bank BRI Syariah berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 71/2014 tanggal 1 Oktober 2014;

Bahwa dengan demikian, atas objek perkara a quo berlaku ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

11. Bahwa atas objek perkara a quo sebagaimana tersebut di atas, telah dibebani hak tanggungan peringkat pertama dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6652/2014 tanggal 10 November 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 71/2014 tanggal 1 Oktober 2014 sehingga atas objek perkara berlaku ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.
12. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara tersebut adalah atas permintaan Terlawan I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
13. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa: *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*
14. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah *“Demi Keadilan Berdasarkan*

*Ketuhanan Yang Maha Esa*” dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

15. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan yang disampaikan Terlawan I dan alasan tersebut, maka tidak ada kewenangan Terlawan III untuk tidak menerima permohonan lelang dari Tergugat I atau bahkan menolaknya sebagaimana Pasal 12 PMK Lelang.
16. Bahwa pada hari Jumat tanggal 21 Agustus 2015, Terlawan III cq Pejabat Lelang pada KPKNL Medan telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 1062/2015 yang dalam lelang tersebut ditetapkan sebagai pemenang adalah Saudara Muchtar Ritonga kuasa dari Faridah Hanum Lubis karena merupakan peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi terakhir yang telah mencapai/melampaui harga limit yang ditetapkan oleh Penjual.
17. Bahwa Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana Pasal 1 angka 32 PMK Lelang.
18. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan Terlawan III terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan immateriil/moril.
19. Bahwa dalil tersebut hanyalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
20. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh KPKNL Medan in casu Terlawan III didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*),

*Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013.

**A. Wewenang Tergugat III dalam Melaksanakan Lelang atas Objek Perkara A Quo**

1. Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat I dengan surat permohonan lelangnya Nomor B 1533/KC Medan-S.Parman/07/2015 tanggal 8 Juli 2015 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang, Tergugat III tidak berwenang menolak pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo*. Hal ini sesuai dengan Pasal 12 PMK Lelang yang menyebutkan bahwa: “Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.
2. Bahwa jelas Terlawan III atas permintaan dari Terlawan I berdasarkan ketentuan dalam peraturan tersebut, mempunyai wewenang untuk melaksanakan lelang bahkan tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya.
3. Bahwa berdasarkan permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan I yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang, Terlawan III melalui surat Nomor S-1357/WKN.02/KNL.01/2015 tanggal 13 Agustus 2015 perihal Penetapan Jadwal Lelang Ulang telah memberitahukan kepada Tergugat I mengenai jadwal atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* dengan ketentuan-ketentuan atau persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Penjual in casu Tergugat I sebelum lelang dilaksanakan.

**B. Terlawan III dengan Para Pelawan Tidak Mempunyai Hubungan Hukum Tertentu Sehingga Antara Terlawan III dan Para Pelawan Tidak Ada Perselisihan Hukum Apapun.**

1. Bahwa setelah dibaca dengan cermat, surat gugatan Para Pelawan t tidak mampu menjelaskan dengan tegas hubungan hukum yang bagaimana yang terjalin antara Para Pelawan dengan Terlawan III sedangkan Terlawan III hanyalah sebagai perantara dalam penjualan objek perkara a quo yang dilakukan di hadapan umum melalui lelang.
2. Bahwa Terlawan III dengan tegas sampaikan tidak ada hubungan hukum apapun antara Terlawan III dengan Para Pelawan terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan objek perkara a quo yang dimintakan oleh Terlawan I.
3. Bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum antara Para Pelawan dengan Terlawan III, mana mungkin ada perselisihan hukum antara keduanya yang bahkan menimbulkan kerugian di pihak tertentu.
4. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan bahwa, *“Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.”*
5. Bahwa dengan demikian, sudah sepantasnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

**KESIMPULAN TANGGAPAN/JAWABAN TERLAWAN III**

1. Bahwa dikarenakan Para Pelawan dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Terlawan III, terlebih lagi antara Tergugat III dengan Pelawan sama sekali tidak memiliki keterkaitan/hubungan hukum, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil Pelawan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

2. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan KPKNL Medan in casu Terlawan III berdasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblaad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblaad 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 Pelawan yang membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Terlawan III bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan nyatanya pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo yang dilakukan Terlawan III atas permintaan Terlawan I telah berdasar hukum. Dengan demikian, lelang yang dilakukan Terlawan III tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.  
Hal ini sebagaimana ketentuan yang ada di dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan: *“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”*
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Terlawan III yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Pelawan , maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Para Pelawan ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Terlawan 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 Pelawan untuk seluruhnya;

**Dalam Eksepsi:**

1. Menerima eksepsi-eksepsi Pelawan III;

2. Menyatakan Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1062/2015 tanggal 21 Agustus 2015 sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

Dan apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**Jawaban Terlawan IV**

Bahwa Terlawan V mengajukan jawaban sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi**

**1. Tentang Pengadilan Agama Lubukpakam tidak berwenang mengadili perkara aquo karena menyalahi ketentuan wewenang absolut**

- Bahwa Pelawan I dan Pelawan II mengajukan perlawanan eksekusi di Pengadilan Agama Lubukpakam yang mengiikut sertakan Terlawan IV sebagai pemenang lelang yang beriktikad baik atas sebidang tanah seluas 635 M<sup>2</sup> 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. Farida Hanum Lubis telah sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa dengan demikian Pelawan I dan Pelawan II harus terlebih dahulu mengembalikan fungsi asal kedudukan SHM semula dengan memproses gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dengan proses peralihan tersebut, maka Pengadilan Agama Lubukpakam yang diajukan Pelawan I dan Pelawan II tidak berwenang memproses gugatan Pelawan I dan Pelawan II, maka Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang mengadili perkara tersebut hal ini sesuai dengan maksud



Pasal 53 UU RI Nomor 5 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU RI Nomor 5 Tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia untuk menolak gugatan perlawanan eksekusi Pelawan I dan Pelawan II;

- Bahwa Pelawan I dan Pelawan II serta Turut Terlawan yang kaitannya dengan sengketa Perbankan Syariah yang diajukan ke Pengadilan Agama Lubukpakam merupakan bukan kewenangan Pengadilan Agama Lubukpakam karena Turut Terlawan menerima fasilitas pembiayaan *Mudhorobah* sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) sejak penanda tangan Akad Kredit tanggal 20 Februari 2014 dan telah membuat pengikatan dengan Turut Terlawan sebagaimana yang diakui sendiri oleh Turut Terlawan didepan Notaris Rita Armelia, SH Notaris Kabupaten Deli Serdang Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* Nomor 336 tanggal 19 Februari 2014 dan Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* Nomor 337 tanggal 19 Februari 2014 yang ditanda tangani oleh Turut Terlawan dengan Terlawan I, adapun klausul yang menunjukkan penyelesaian permasalahan adalah sebagai berikut: Pasal 6 Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* Nomor 336 19 Februari 2014 dan Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* Nomor 337 19 Februari 2014 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”;*
- Bahwa dengan demikian untuk menyelesaikan perselisihan yang telah disepakati, telah diatur dalam perundang-undangan yang berlaku, yang

mana dengan tegas para pihak telah menentukan pilihan hukum untuk penyelesaian sengketa *Arbitrase* maka Pengadilan Agama Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili perkara aquo;

## **2. Tentang gugatan Pelawan I dan Pelawan tidak jelas/kabur (*Obscuur libel*)**

- Bahwa Pelawan I dan Pelawan II di dalam menyusun posita gugatan tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*) dapat dilihat pada posita halaman 3 angka 5, Pelawan I dan Pelawan II menjelaskan tentang *waris mal waris* sedangkan dipetitum Pelawan I dan Pelawan II tidak meminta ditetapkan sebagai ahli waris dan juga tidak meminta objek sengketa ditetapkan sebagai harta warisan;
- Bahwa kedudukan Turut Terlawan (Eninta Bangun) didalam gugatan Pelawan I dan Pelawan II yang seharusnya sebagai Terlawan karena merupakan pihak atau ahli waris, sedangkan Turut Terlawan bukanlah pihak, oleh karena antara posita dengan petitum tidak berkesesuaian, maka dengan demikian gugatan Pelawan I dan Pelawan II tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*) hal tersebut sejalan dengan maksud Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1980 tanggal 8 Desember 1988 yang mengatakan "*Karena petitum bertentang dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima*", oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia untuk menolak gugatan Pelawan I dan Pelawan II;

### **Dalam Pokok Perkara**

- Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, Terlawan IV menolak seluruh dalil-dalil Pelawan I dan Pelawan II, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
- Bahwa Terlawan IV sebagai pemenang lelang terhadap objek seluas 635 M<sup>2</sup> 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/dilaksanakan oleh Terlawan III hal ini berdasarkan kepada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana

diatur dalam peraturan lelang (Vendu Reglamen) *Staatsblad* 1908 sebagaimana *Staatsblad* yang telah dirubah dengan *Staatsblad* 1930, 85 Jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMKI 06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK 06/2013;

- Bahwa Terlawan IV ditetapkan sebagai pembeli atau sebagai pemenang lelang perlu ditegaskan kepada Pelawan I dan Pelawan II, bahwa terkait nilai limit dalam pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh Terlawan III sebagaimana ketentuan Pasal 35 PMK lelang dan Terlawan IV melakukan penawaran lelang telah sesuai prosedur;
- Bahwa Terlawan IV sebagai pemenang lelang melakukan baik nama SHM Nomor 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 Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa Terlawan III dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas objek perkara telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Pelawan I dan Pelawan II dan juga Terlawan IV sebagai pemenang lelang yang beriktikad baik dan telah sesuai dengan prosedur yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan III;
- Bahwa pada pada hari Rabu, 23 Oktober 2019 Pengadilan Agama Lubukpakam memanggil untuk dilaksankannya sidang *Aanmaning* atas permohonan eksekusi pengosongan pemenag lelang hak tanggungan perbankan syariah tanggal 7 Desember 2016 dan sudah dibuat penetapan Nomor 1/Eks.HT/2017/PA. Lpk yang hadir saat itu Turut Terlawan (Eninta Bangun) dan Terlawan IV (dr. Faridah Hanum Lubis) sedang pihak-pihak lainnya tidak hadir dan saat itu tidak tercapai kesepakatan;
- Bahwa hal tersebut diatas telah sesuai dengan maksud yang dituangkan dalam 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”;*

#### **Dalam Provisi**

- Bahwa yang tidak dituangkan didalam posita/gugatan dalam provisi tidak bisa diminta didalam petitum amar putusan, oleh karena itu gugatan provisi Pelawan I dan Pelawan II kabur (*Obscuur Libel*) sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia untuk menolaknya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas maka dengan ini Terlawan IV memohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menolak gugatan Pelawan I dan Pelawan II;

Berdasarkan alasan tersebut di atas Terlawan IV memohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

#### **Dalam Eksepsi**

- Mengabulkan eksepsi Terlawan IV;

#### **Dalam Provisi**

- Menolak gugatan provisi Para Pelawan;

#### **Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Perlawanan Para Pelawan seluruhnya;

#### **Jawaban Turut Terlawan**

Bahwa Turut Terlawan mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Terlawan pada pokoknya membenarkan dan tidak ada membantah seluruh dalil-dalil gugatan Perlawanan Eksekusi yang diajukan para Pelawan dalam perkara ini, namun dalam kesempatan ini ada beberapa hal yang ingin saya sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Bahwa benar Para Pelawan adalah anak kandung saya (turut Terlawan) dan merupakan ahli waris yang sah dari alm Suprayitno (meninggal dunia tanggal 11 Januari 2011);
3. Bahwa benar suami saya (alm.Suprayitno) ada meninggalkan harta warisan sebidang tanah dengan luas 635 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang di atasnya berdiri bangunan rumah permanen yang terletak di Jalan Sri Dadi Desa Sei Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli

Serdang Propinsi Sumatera Utara yang mana saat ini objek waris tersebut telah beralih menjadi atas nama saya (turut Terlawan) dan sampai saat ini belum pernah dibagi kepada anak-anak saya (para Pelawan);

4. Bahwa benar pada tahun 2014 saya ada meminjam uang/mengajukan kredit kepada PT. Bank BRI Syariah sebesar Rp. 190.000.000,- dengan jangka waktu pinjaman selama 5 tahun (terhitung tanggal 20 Februari 2014 s/d 20 Februari 2019) dan sebagai jaminannya saya ada menjaminkan objek waris sebidang tanah dengan luas 635 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang di atasnya berdiri bangunan rumah permanen yang terletak di Jalan Sri Dadi Desa Sei Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara;
5. Bahwa atas pinjaman kredit tersebut, para Pelawan mengetahuinya dan ikut menandatangani surat-surat/dokumen dalam akad perjanjian kredit tersebut namun pihak PT. Bank BRI Syariah tidak ada memberikan salinan/copy-an dokumen/akad perjanjian kredit tersebut kepada saya dan bahkan pada saat kredit macet pihak PT. BRI Syariah juga tidak ada memberitahukan kepada kedua anak saya (para Pelawan) yang mana pada saat itu ikut menandatangani surat/akad perjanjian kredit tersebut sehingga anak saya (para Pelawan) marah dan menuntut saya di Pengadilan;
6. Bahwa pada bulan Oktober 2014 pembayaran kredit saya macet dikarenakan saya sakit dan usaha Depot Air Minum Isi Ulang saya juga mengalami kesulitan/tidak berjalan lancar sehingga saya tidak bisa mencicil angsuran kredit saya kepada PT. BRI Syariah Unit Diski Medan Sunggal, sementara pada saat itu saya tinggal sendiri di rumah/objek waris sedangkan kedua anak saya yaitu Pelawan I bekerja ikut Kapal keluar Negeri hanya pulang dalam setahun sekali sedangkan Pelawan II tinggal bersama suaminya di Belawan dan jarang datang ke rumah, namun demikian saya pun tetap bertanggungjawab dan berniat untuk melunasi seluruh kewajiban saya kepada PT. Bank BRI Syariah;
7. Bahwa saya juga telah beberapa kali mendatangi Kantor PT. Bank BRI Syariah dengan maksud niat baik untuk meminta waktu/tempo pembayaran/cicilan kredit saya yang macet, namun salah satu pegawai PT.

Bank BRI Syariah bernama Prawoto menghalangi saya dengan mengatakan bahwa pimpinan tidak bersedia menemui saya dan terakhir saya mendatangi PT. Bank BRI Syariah bersama rekan saya sambil membawa uang tunai sebesar Rp. 200.000.000,- dengan maksud dan tujuan melunasi hutang-hutang saya kepada pihak PT. Bank BRI Syariah, namun lagi-lagi saya dihalangi oleh salah satu pegawai PT. Bank BRI Syariah dan saya tidak diperbolehkan menemui kepala cabang PT. Bank BRI Syariah;

8. Bahwa perlu saya sampaikan kembali selama kredit macet tersebut saya tidak pernah ada menerima surat teguran I, II dan III dari PT. Bank BRI Syariah sebagaimana aturan/prosedur yang berlaku dan saya langsung menerima surat eksekusi/pengosongan rumah/objek waris padahal saya tidak pernah diberitahukan dan diikutsertakan dalam pelelangan rumah/objek waris tersebut dan saya juga tidak pernah diberi kesempatan untuk menjual sendiri objek yang menjadi agunan tersebut, padahal salah satu Pegawai PT. Bank BRI Syariah atas nama Prawoto sering mendatangi rumah saya bahkan Prawoto malah menawarkan rumah saya untuk dijual dengan mengatakan berapa mau dijual saya jawab Rp. 800.000.000,- kemudian Prawoto mengatakan kalau Rp. 700.000.000,- ibu mau? Saya jawab mau, jumpakan saya dengan pembelinya”, itupun Prawoto bertanya di atas kereta;
9. Bahwa saya bersama anak saya (para Pelawan) berniat dan sepakat untuk melunasi seluruh hutang saya di PT. Bank BRI Syariah dikarenakan objek agunan tersebut merupakan objek warisan peninggalan suami saya yaitu alm. Suprayitno dan merupakan hak anak-anak saya (para Pelawan) selaku ahli waris;
10. Bahwa saya tidak ridho dan tidak ikhlas sampai kapanpun apabila objek waris tersebut tetap dieksekusi atau dialihkan kepemilikannya kepada orang lain, apalagi diperoleh dengan cara-cara yang tidak sesuai prosedur hukum dan Syariah Perbankan, biar lah Allah SWT yang memberikan hukuman kepada orang-orang yang berbuat curang dan zhalim kepada saya;
11. Bahwa saya bermohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memberikan

putusan seadil-adilnya tanpa ada memihak kepada siapapun, karena saya sudah lelah/capek mengadu ke sana ke mari;

Bahwa berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan yang telah dikemukakan dan diuraikan di atas, berkenan kiranya Majelis Hakim, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini sebagai berikut:

#### **Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Terlawan dan Turut Terlawan untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, dimohonkan agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

#### **Replik Pelawan**

Bahwa Kuasa Pelawan mengajukan Replik sebagai berikut:

#### **Untuk Terlawan I**

Bahwa pada prinsipnya Para Pelawan tetap pada Gugatan yang diajukan dan untuk itu para Pelawan membantah dan menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan Terlawan I, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas oleh para Pelawan dan untuk itu para Pelawan akan menguraikan secara rinci yaitu sebagai berikut:

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

1. **Tentang Pengadilan Agama Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili perkara aquo karena menyalahi ketentuan kewenangan absolut, seharusnya gugatan diajukan ke Basyarnas;**

Bahwa berdasarkan jawaban Terlawan I dalam eksepsinya tersebut di atas, para Pelawan akan menanggapi sebagai berikut:

- Bahwa Terlawan I pada poin 2 dalam eksepsinya menyebutkan “.....bahwa urusan perlawanan ini berawal dari adanya akad pembiayaan antara Turut Terlawan dengan Terlawan 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 mana

keduanya dibuat di hadapan Notaris Rita Armelia, SH Notaris Kabupaten Deli Serdang;

- Bahwa para Pelawan menolak dengan tegas dalil eksepsi tersebut di atas, yang mana pada kenyataannya kedua akad pembiayaan tersebut tidaklah dibuat di hadapan maupun di depan Notaris Rita Armelia, SH, Notaris Kabupaten Deli Serdang melainkan para Pelawan dan Turut Terlawan dalam hal menandatangani dokumen–dokumen terkait akad pembiayaan tersebut dilakukan di kantor Terlawan I dan salah satu staf pegawai Notaris pernah datang ke rumah dengan menyuruh Turut Terlawan dan para Pelawan untuk menandatangani dokumen-dokumen tanpa ada dibacakan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 huruf m dan dipertegas kembali dalam Pasal 44 Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana membacakan akta sampai pada penandatanganan adalah satu kesatuan dari peresmian akta (*verlijen*);
- Bahwa menurut Herlien Budiono (2008), suatu akta Notaris merupakan suatu keterangan notaris dalam kedudukannya sebagai pejabat umum yang menjamin: 1). Kehadiran (para) penghadap, 2). Pada tempat tertentu, 3). Pada tanggal tertentu, 4). Benar (para) penghadap memberikan keterangan sebagaimana tercantum dalam akta, atau benar terjadi keadaan sebagaimana disebut dalam akta, 5). Benar ditandatangani oleh (para) penghadap untuk akta pihak (*partij acte*);
- Bahwa sampai saat ini, para Pelawan dan Turut Terlawan tidak pernah bertemu ataupun berhadapan dengan Notaris Rita Armelia, SH, Notaris di Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa di samping itu Terlawan I juga tidak pernah memberikan salinan/copy kedua akad pembiayaan tersebut yang mana pemberian salinan/copy kedua akad pembiayaan tersebut merupakan hak debitur, sehingga Turut Terlawan dan Para



Pelawan yang ikut menandatangani pada saat itu tidak mengetahui tentang prosedur apabila terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan akad pembiayaan yang dibuat antara Turut Terlawan dan Terlawan I;

- Bahwa perlu dijelaskan, selama mengalami kredit macet turut Terlawan maupun para Pelawan tidak pernah diundang atau diajak untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 ayat 1 akad pembiayaan sesuai yang disampaikan Terlawan I dalam jawabannya, yang mana Terlawan I langsung melakukan pelelangan eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan tanpa prosedur dan terlalu prematur;
- Bahwa para Pelawan bukanlah pihak yang terikat dengan ketentuan dalam akad pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* Nomor 336 tanggal 19 Februari 2014 dan akad pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* nomor 337 tanggal 19 Februari 2014 sebagaimana yang telah disepakati oleh Terlawan I dan Turut Terlawan, melainkan para Pelawan adalah orang yang haknya dizolimi akibat dari proses lelang terhadap objek perkara yang dilakukan oleh Terlawan I, serta para Pelawan maupun Turut Terlawan tidak pernah menerima salinan/copy akad pembiayaan tersebut dan Terlawan I juga tidak pernah menjelaskan dan menjalankan isi akad pembiayaan sebagaimana dalil Terlawan I dalam eksepsinya poin 3 yaitu “..... Pasal 6 tentang penyelesaian perselisihan....dst”, maka sudah sepatutnya dalil Terlawan I “tentang Pengadilan Agama Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili perkara aquo karena menyalahi ketentuan kewenangan absolut, seharusnya gugatan diajukan ke Basyarnas” *haruslah ditolak atau setidaknya dikesampingkan* dan oleh karenanya, alasan Para Pelawan mengajukan gugatan Perlawanan Eksekusi ini ke Pengadilan Agama Lubuk Pakam adalah sudah tepat (*redelijk*);

- Bahwa berdasarkan uraian dan bantahan tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Eksepsi Terlawan I tentang kewenangan absolut ini ditolak/dikesampingkan dan selanjutnya memutuskan bahwa Pengadilan Agama berwenang untuk memeriksa perkara a quo;

**2. Tentang Para Penggugat tidak berwenang dan tidak berhak mengajukan perlawanan terhadap Terlawan I (*Diskualifikasi in Person*);**

- Bahwa para Pelawan tetap pada dalil gugatan dan menolak secara tegas apa yang disampaikan Terlawan I dalam jawaban bagian eksepsi yang menyatakan para Pelawan tidak berwenang dan tidak berhak mengajukan perlawanan terhadap Terlawan I (*Diskualifikasi in Person*);
- Bahwa ternyata Terlawan I tidak cermat dalam mempelajari isi dan maksud gugatan para Pelawan sehingga telah salah memahami isi pokok dalam gugatan ini;
- Bahwa para Pelawan menolak dengan tegas dalil eksepsi Terlawan I pada halaman 3 poin 6 dalam jawaban yang menyatakan: “bahwa Perlawanan yang diajukan oleh para Pelawan adalah Perlawanan Pihak Ketiga karena para pelawan bukanlah pihak yang berhak atas sertifikat hak milik nomor 540 dengan surat ukur 244/Sei Semayang/2009 tanggal 28 Juli 2009 dengan luas 635 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sei Semayang Kec. Sunggal, kab. Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Deli Serdang pada tanggal 29 Juli 2009 tercatat atas nama Enita Bangun (Turut Terlawan I), yang mana fakta sebenarnya pada tahun 2009 sertifikat tanah tersebut masih tercatat atas nama Almarhum Suprayitno (Pewaris) yang saat itu masih hidup dan meninggal dunia pada tahun 2011, sedangkan sertifikat tersebut baru dibalik nama atas nama Turut Terlawan pada saat proses pengajuan pembiayaan kredit yang mana proses balik nama sertifikat tersebut dilakukan oleh Terlawan I, sehingga

dalil eksepsi Terlawan I pada halaman 3 poin 6 dalam jawabannya tersebut adalah tidak benar dan mengada-ada;

- Bahwa di dalam gugatan yang diajukan para Pelawan jelas dinyatakan bahwa para Pelawan merupakan anak kandung dari alm. Suprayitno, dimana alm. Suprayitno setelah meninggal dunia ada meninggalkan warisan berupa sebidang tanah dengan luas 635 M<sup>2</sup> (Meter Persegi) yang di atasnya berdiri bangunan rumah permanen yang terletak di Jalan Sri Dadi Desa Sei Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara dan sampai saat ini objek waris tersebut belum pernah dibagi;
- Bahwa Para Pelawan tidak mengetahui mengenai surat akta penyerahan hak waris nomor 335 tanggal 19-02-2014 yang dibuat oleh Rita Armelia, SH, Notaris di Kabupaten Deli Serdang, dikarenakan para Pelawan maupun Turut Terlawan tidak pernah membuat, ataupun tidak pernah menanda tangani akta penyerahan hak waris dihadapan Notaris Rita Armelia, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang tersebut, dan para Pelawan menduga dokumen/tanda tangan para Pelawan atas pembuatan/penerbitan akta penyerahan hak waris nomor 335 tanggal 19-02-2014 tersebut adalah tidak benar;
- Perlu disampaikan kembali, bahwa sampai saat ini para Pelawan dan Turut Terlawan sama sekali belum pernah bertemu dan berhadapan dengan Notaris Rita Armelia, SH, Notaris di Kabupaten Deli Serdang dan para Pelawan memohon kepada Majelis Hakim agar Akta Penyerahan Hak Waris Nomor 335 tanggal 19-02-2014 tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
- Bahwa berdasarkan putusan MA Nomor 3089 K/Pdt/1991 yang menjelaskan, “sita jaminan (CB) yang diletakkan diatas milik pihak ketiga memberi hak kepada pemiliknya untuk mengajukan derden verzet (ibid,hal.299-300)”;

- Bahwa dalam pertimbangan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 185/Pdt.Plw/2010/PN.Slmn menjelaskan bahwa “berdasarkan Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv, untuk dapat dikabulkannya perlawanan pihak ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur yaitu 1). Adanya kepentingan dari pihak ketiga dan 2). Secara nyata hak pihak ketiga dirugikan”;
  - Bahwa para Pelawan jelas adalah orang yang berwenang dan berhak mengajukan perlawanan eksekusi dalam perkara ini karena objek perkara/barang yang dilelang oleh Terlawan I melalui Terlawan II dan Terlawan III adalah masih hak para Pelawan selaku ahli waris;
  - Bahwa sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 17 ayat (2) berbunyi: “Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual, maka ditariknya Terlawan I sebagai pihak dalam perkara aquo adalah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karena itu eksepsi Terlawan I tentang Para Penggugat tidak berwenang dan tidak berhak mengajukan perlawanan terhadap Terlawan I (Diskualifikasi in Person) adalah tidak berdasar menurut hukum;
  - Bahwa berdasarkan uraian dan bantahan tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Eksepsi Terlawan I tentang Para Penggugat tidak berwenang dan tidak berhak mengajukan perlawanan terhadap Terlawan I (*Diskualifikasi in Person*) haruslah ditolak atau setidaknya dikesampingkan;
- 3. Tentang Perkara A quo merupakan perkara yang sama terhadap perkara nomor 1459/Pdt.G/2017/PA.Lpk di Pengadilan Agama Lubuk Pakam yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*ne bis in idem*);**

- Bahwa para Pelawan menolak dengan tegas eksepsi Terlawan I butir ke-3 tersebut diatas;
- Bahwa antara perkara aquo dengan perkara nomor 1459/Pdt.G/2017/PA.Lpk jelaslah suatu yang berbeda karena Perlawanan perkara aquo adalah mengenai Perlawanan terhadap eksekusi atas objek perkara yang mana dalam hal ini para Pelawan merasa sangat dirugikan haknya akibat adanya penetapan eksekusi tersebut, sedangkan perkara nomor 1459/Pdt.G/2017/PA.Lpk sepengetahuan para Pelawan adalah Gugatan ekonomi syariah yang diajukan Turut Terlawan melawan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V;
- Bahwa para Pelawan dalam mengajukan gugatan perkara a quo ke Pengadilan Agama Lubuk Pakam adalah perlawanan terhadap eksekusi yang mana para Pelawan adalah ahli waris yang sah atas objek jaminan yang akan dieksekusi sehingga terhadap gugatan yang diajukan bukanlah merupakan perkara yang sama sebagaimana disampaikan Terlawan I dalam dalilnya yaitu poin 11,12,13 tersebut;
- Bahwa perkara nomor 1459/Pdt.G/2017/PA.Lpk di Pengadilan Agama Lubuk Pakam sepengetahuan para Pelawan Putusan perkara tersebut adalah Pengadilan Menyatakan perkara tidak dapat diterima (*Niet Overklarn*) bukan ditolak dan atas putusan tersebut masih dapat dilakukan gugatan baru;
- Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dalil Terlawan I dalam eksepsinya untuk dapat dikesampingkan atau dinyatakan tidak mendasar secara hukum;

**4. Tentang Gugatan Pelawan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);**

- Bahwa para Pelawan menolak dengan tegas seluruh dalil jawaban Terlawan I dalam eksepsinya yang menyatakan gugatan Pelawan tidak jelas/kabur, dimana dalil yang disampaikan oleh Terlawan I adalah dalil yang tidak benar dan menunjukkan bahwa Terlawan I tidak memahami atau membaca secara cermat dan

- teliti tentang apa yang didalilkan oleh para Pelawan dalam gugatan perkara a quo;
- Bahwa menurut M.Yahya Harahap, S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal 449-451) suatu gugatan bisa dikatakan kabur (*obscuur libel*) setidaknya memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
    - Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan
    - Tidak jelasnya objek perkara
    - Petitum tidak jelas
  - Bahwa gugatan telah nyata dan jelas menjelaskan dasar hukum dan dalil gugatan, dimana yang menjadi dasar gugatan perlawanan para Pelawan adalah tentang penetapan eksekusi yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor 1/Eks HT/2017/PA.Lpk, sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6652/2014 dan kutipan risalah lelang nomor: 1062/2015 karena bertentangan dengan ketentuan-ketentuan antara lain: Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/13/pbi/2011 Tentang Penilaian kualitas aktiva Bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 16/PJOK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia No. 115/DSN-MUI/LX/2A 17 Tentang Akad Mudharabah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 89/DSN-MUI/XIII2013 Tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah;
  - Bahwa kemudian objek sengketa dalam perkara a quo telah sangat jelas yaitu sebidang tanah dengan luas 635 M<sup>2</sup> (Meter Persegi) yang di atasnya berdiri bangunan rumah permanen yang terletak di Jalan Sri Dadi Desa Sei Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara;

- Bahwa gugatan juga telah menjelaskan dan menyebutkan posita (*fundamentum petendi*) dan petitum (*tuntutan*), dimana antara keduanya terdapat persesuaian dan tidak terjadi penyimpangan satu sama lain, sehingga materi gugatan ini tidak kabur (*obscuur libel*) sebagaimana telah diuraikan dalam gugatan;
- Dengan demikian alasan gugatan perlawanan yang diajukan para Pelawan adalah sudah jelas dan tidak kabur, maka eksepsi tentang gugatan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) haruslah di tolak atau di kesampingkan;

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

- Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah disampaikan Para Pelawan dalam Replik ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
- Bahwa Para Pelawan tetap pada dalil-dalil sebagaimana disampaikan Para Pelawan dalam Gugatan dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan Terlawan I dalam jawaban kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Pelawan;

Tentang Jawaban Terlawan I mengenai Prosedur Pembiayaan dan Pengikatan Jaminan dari Terlawan I seluruhnya telah dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, maka telah sesuai dengan prinsip itikad baik sehingga tidak dapat menanggung kerugian dan justru secara hukum wajib untuk dilindungi justru Para Pelawan lah yang tidak memiliki itikad baik;

- Bahwa dalam dalil Terlawan I poin 20 dan 21 yang pada intinya menerangkan “bahwa semua permasalahan perlawanan aquo berawal dari Turut Terlawan yang memperoleh fasilitas pembiayaan berdasarkan .....dst”, memang benar Turut Terlawan ada menerima fasilitas pembiayaan kredit dari Terlawan I dan menjaminkan objek perkara aquo namun dalam prosesnya Turut Terlawan dan Para Pelawan tidak pernah dipertemukan atau dihadapkan dengan Notaris yang bernama Rita Armelia, SH, Notaris Kabupaten Deli Serdang;

- Bahwa para Pelawan menolak dengan tegas dalil Terlawan I dalam pokok perkara halaman 7 poin 22, dimana para Pelawan memang tidak pernah menyerahkan hak waris kepada Turut Terlawan dan sampai saat ini objek waris belum pernah dibagi kepada ahli warisnya, perlu disampaikan bahwa pada saat penandatanganan akad tersebut sepengetahuan para Pelawan hanya sebagai penjamin/saksi (sebagai syarat administrasi dalam pengajuan kredit) dalam perjanjian akad pembiayaan tersebut;
- Bahwa para Pelawan menolak dengan tegas dalil Terlawan I dalam pokok perkara halaman 8 poin 23 yang menyebutkan “seluruh dokumen akad dan dokumen pengikatan jaminan telah dibuat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.....dst”, perlu disampaikan, bahwa para Pelawan maupun Turut Terlawan sampai saat ini belum pernah atau tidak pernah menerima salinan/copy dokumen akad pembiayaan dan dokumen pengikatan jaminan tersebut, sehingga sebaliknya dalam hal ini justru Terlawan I lah yang tidak beritikad baik karena tidak memberikan salinan/copy dokumen akad pembiayaan dan dokumen pengikatan jaminan serta Terlawan I juga tidak memberitahukan proses pelelangan atas objek perkara aquo kepada turut Terlawan dan para Pelawan;

**Tentang Jawaban Mengenai Agunan yang menjadi jaminan telah diikat Hak Tanggungan sehingga Terlawan I berhak melakukan lelang apabila turut Terlawan Wanprestasi;**

- Bahwa Para Pelawan menolak dengan tegas dalil Terlawan I dalam pokok perkara halaman 8 poin 24, dimana Terlawan I selaku pemegang hak tanggungan seketika langsung berkesimpulan untuk melelang jaminan objek waris melalui Terlawan II dan Terlawan III tanpa ada memberikan kesempatan dan hak kepada turut Terlawan maupun para Pelawan untuk terlebih dahulu menjual sendiri barang jaminan dalam kredit/pembiayaan tersebut dan atau Terlawan I tidak memberikan waktu yang cukup kepada turut Terlawan maupun para Pelawan untuk menjual sendiri barang jaminan dalam kredit/pembiayaan tersebut



dimana pelelangan dilakukan dengan harga yang sangat rendah dan tidak sesuai dengan harga pasar, dan karena adanya konsekuensi tersebutlah para Pelawan dan turut Terlawan beritikad baik dengan mendatangi kantor Terlawan I untuk melunasi seluruh hutang turut Terlawan kepada Terlawan I namun selalu dihalang-halangi atau dipersulit oleh salah satu pegawai Terlawan I;

- Bahwa para Pelawan menolak dengan tegas dalil Terlawan I halaman 8 poin 26, dimana fakta sebenarnya para Pelawan menandatangani kedua akad pembiayaan tersebut adalah di kantor Terlawan I dan dirumah turut Terlawan bukan di kantor Notaris, dan bukan di hadapan Notaris Rita Armelia, SH melainkan dihadapan staf/pegawainya dan para Pelawan maupun Turut Terlawan sampai saat ini belum pernah bertemu dengan Notaris Rita Armelia, SH tersebut;
- Bahwa para Pelawan menolak dengan tegas dalil Terlawan I halaman 9 poin 27,28, berdasarkan keterangan turut Terlawan bahwa turut Terlawan tidak pernah menerima surat peringatan baik secara lisan, namun bertatap muka turut Terlawan pernah bertemu langsung dengan pegawai Terlawan I yang bernama Prawoto sebanyak kurang lebih 2 (dua) kali, dimana dalam pertemuan tersebut tidak ada membicarakan tentang kredit macet, kapan waktu jadwal lelang dan tidak ada memberikan surat peringatan I, II dan III;
- Bahwa memang benar Turut Terlawan memiliki kewajiban terhadap Terlawan I dikarenakan Turut Terlawan telah terikat dalam suatu akad, namun pada bulan Oktober tahun 2014, turut Terlawan mengalami kesulitan keuangan karena Turut Terlawan sakit sehingga sangat mempengaruhi cash flow keuangan Turut Terlawan, dan usaha Turut Terlawan yaitu usaha depot air minum isi ulang terganggu sehingga cicilan kredit Turut Terlawan tertunggak namun belum melewati batas tempo perjanjian kredit, namun Terlawan I dengan kesewenangan-wenangannya telah mengambil kesimpulan sendiri dengan alasan Turut Terlawan cidera janji, padahal semestinya bukan cidera janji akan tetapi kegagalan kredit (kegagalan bersama antara Turut

Terlawan dan Terlawan I) dimana seharusnya Terlawan I memberikan kesempatan kepada Turut Terlawan untuk restrukturisasi yang sejalan dengan Surat Edaran Direksi Bank Indonesia No.31/150/KEP-DIR/1998 tertanggal 12 November 1998 Tentang Restrukturisasi Kredit dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 89/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah;

- Bahwa berdasarkan SK Direktur Bank Indonesia No.31/147/KEP/DIR tersebut diatas, sangat jelas perbuatan/tindakan Terlawan I yang telah mengambil kesimpulan sendiri tanpa ada pemberitahuan maupun teguran-teguran secara tertulis kepada Turut Terlawan mengenai kualitas kredit Turut Terlawan tersebut sangat bertentangan dengan ketentuan SK Direktur BI dan sangat merugikan Turut Terlawan dan Para Pelawan selaku ahli waris;

**Tentang Jawaban Terlawan Mengenai Lelang yang telah dilakukan oleh Terlawan I melalui Terlawan II dan Terlawan III telah sesuai prosedur hukum yang berlaku dan tidak dapat dibatalkan;**

- Bahwa proses pelelangan objek perkara a quo yang dilakukan Terlawan II dan Terlawan III atas permintaan Terlawan I adalah Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstadigheden*) yang dilakukan Terlawan I dan Terlawan II, dimana dalam proses pelelangan tersebut para Pelawan maupun turut Terlawan tidak pernah diberitahukan siapa peserta lelang dan pemenang lelang, sehingga para Pelawan berpendapat bahwa Terlawan I beritikad tidak baik dalam melakukan pelelangan objek perkara aquo;
- Bahwa Terlawan I dalam melakukan lelang terhadap objek perkara aquo telah melanggar prosedur lelang dan bertentangan dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 17 ayat (1) yang berbunyi:

Penjual bertanggung jawab terhadap:

- a. keabsahan kepemilikan barang;
- b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- c. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;
- d. penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan
- e. penetapan Nilai Limit.

proses lelang yang telah dilakukan oleh Terlawan I tidak berdasarkan ketentuan di atas di karenakan: 1) Terlawan I tidak secara cermat dan teliti dalam hal menilai keabsahan kepemilikan objek perkara yang merupakan bundel waris dari Almarhum Suprayitno, 2) dalam hal mengajukan dokumen persyaratan lelang, Terlawan I diduga telah menyampaikan dokumen yang tidak benar, 3) Terlawan I selaku penjual tidak dapat melakukan penyerahan objek perkara kepada pembeli (Terlawan IV), 4) Penetapan Limit penjualan objek perkara yang dilakukan oleh Terlawan I tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;

- Bahwa berdasarkan dalil jawaban Terlawan III halaman 7 poin 16, terungkap fakta bahwa Terlawan IV adalah pemenang lelang dengan mengajukan penawaran tertinggi terakhir yang telah mencapai/ melampaui harga limit yang ditetapkan oleh penjual in casu Terlawan I, dengan demikian masih ada sisa uang dari hasil penjualan lelang objek perkara aquo tersebut yang menjadi hak debitur (vide penjelasan Pasal 6 UUHT) namun dalam kenyataannya Terlawan I sampai saat ini tidak ada mengembalikan sisa hasil penjualan lelang objek perkara aquo, sehingga hak-hak Turut Terlawan telah diambil oleh Terlawan I dengan cara melawan hukum;
- Bahwa meskipun Terlawan I berhak melakukan pelelangan terhadap objek jaminan tersebut namun tetap ada aturan atau prosedur yang mesti dilakukan oleh Terlawan I sebelum Terlawan I melakukan pelelangan yaitu seperti dalil yang disampaikan para Pelawan dalam gugatan dan uraian diatas dan atas tidak dilaksanakannya ketentuan prosedur sebelum melakukan pelelangan tersebut maka beralasan

hukum untuk menyatakan pelelangan yang dilakukan Terlawan I melalui Terlawan II dan Terlawan III adalah tidak sah dan atau tidak mengikat secara hukum dan sudah sepatutnya harus dibatalkan;

- Bahwa oleh karenanya beralasan hukum untuk menolak atau menyatakan tidak dapat diterima jawaban Terlawan I sekaligus menyatakan sangat beralasan hukum menyatakan pelelangan yang dilakukan Terlawan I melalui Terlawan II dan Terlawan III adalah tidak sah dan melanggar hukum;

#### **Untuk Terlawan II**

- Bahwa Terlawan II selama dalam persidangan tidak pernah hadir dan tidak ada mengajukan jawaban ataupun bantahan serta keberatannya atas gugatan para Pelawan;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Terlawan II telah tidak menggunakan haknya untuk membela diri dan tidak ada mengajukan bantahan dan keberatan terhadap dalil-dalil gugatan Para Pelawan sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang menyidangkan dalam perkara ini mengabulkan gugatan para Pelawan untuk seluruhnya;

#### **Untuk Terlawan III**

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

##### **1. Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai Pihak**

- Bahwa para Pelawan tetap pada Gugatannya yang diajukan pada tanggal 28 Oktober 2019 dan menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Terlawan III dalam Jawabannya terkecuali ada yang diakui dengan tegas oleh Para Pelawan;
- Bahwa Para Pelawan menolak dengan tegas eksepsi Terlawan III poin 1,2,3, dimana dalil-dalil yang disampaikan Terlawan III tersebut merupakan dalil yang mengada-ngada dan tidak relevan, karena yang melakukan pelelangan atas objek perkara adalah Terlawan II dan Terlawan III atas permintaan Terlawan I sehingga atas dasar tersebut para Pelawan menarik Terlawan III sebagai pihak;
- Bahwa didalam proses pelelangan yang dilakukan Terlawan II dan Terlawan III tidak ada memberitahukan kepada Turut Terlawan

maupun para Pelawan perihal siapa-siapa peserta lelang dan nama pemenang lelang, sehingga para Pelawan berpendapat pelelangan yang dilakukan Terlawan II dan Terlawan III atas permintaan Terlawan I adalah Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstadigheden*) yang dilakukan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III;

- Bahwa oleh karenanya, dalil Terlawan III yang menyatakan mohon dikeluarkan sebagai pihak adalah tidak beralasan hukum dan patut untuk dikesampingkan;

## **2. Eksepsi Perlawanan Error In Persona;**

- Bahwa Terlawan III ternyata tidak cermat dalam mempelajari isi dan maksud gugatan Para Pelawan sehingga telah salah memahami isi pokok dalam gugatan ini;
- Bahwa perlu disampaikan bahwa dalam pelaksanaan pelelangan terhadap objek perkara a quo yang melaksanakan dan mengadakan pelelangan terhadap objek perkara a quo tersebut adalah Terlawan II dan Terlawan III dalam hal ini adalah PT. Balai Mandiri Prasarana dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, untuk itu apa yang disampaikan Terlawan III dalam dalil eksepsinya yang menyatakan perlawanan para Pelawan adalah *Error In Persona* sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;
- Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dalil Terlawan III dalam eksepsinya untuk dikesampingkan atau dinyatakan tidak mendasar secara hukum;

## **3. Eksepsi Nebis In Idem;**

- Bahwa para Pelawan menolak dengan tegas dalil Terlawan III dalam eksepsinya yang menyebutkan gugatan para Pelawan Nebis In Idem;
- Bahwa adapun yang menjadi dasar gugatan perlawanan para Pelawan adalah tentang penetapan eksekusi yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor 1/Eks.HT/2017/PA.Lpk, sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6652/2014 dan kutipan risalah lelang nomor 1062/2015 karena bertentangan

dengan ketentuan-ketentuan antara lain Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/13 /pbi/2011 Tentang Penilaian kualitas aktiva Bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 16/PJOK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 115/DSN-MUI/LX/2A 17 Tentang Akad Mudharabah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 89/DSN-MUI/XIII2013 Tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah;

- Dimana atas penetapan eksekusi tersebut para Pelawan selaku ahli waris yang sah merasa keberatan, karena terhadap objek perkara a quo masih terdapat hak-hak para Pelawan yang masih belum dibagi;
- Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka sudah sepatutnya dalil Terlawan III dalam eksepsinya untuk dikesampingkan atau dinyatakan tidak mendasar secara hukum;

## **II. Dalam Pokok Perkara**

- Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah disampaikan Para Pelawan dalam Replik ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
- Bahwa Para Pelawan tetap pada dalil-dalil sebagaimana disampaikan Para Pelawan dalam Gugatan dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan Terlawan III dalam jawaban kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Pelawan;
- Bahwa para Pelawan tidak akan menanggapi seluruh dalil-dalil Terlawan III dalam pokok perkara dikarenakan sudah tertuang dan dijelaskan didalam gugatan yang diajukan para Pelawan;
- Bahwa perlu dijelaskan kembali didalam penandatanganan perjanjian akad pembiayaan yang dilakukan turut Terlawan dengan Terlawan I, para Pelawan ada ikut menandataganiannya dikarenakan para Pelawan adalah pewaris yang sah sekaligus anak kandung Turut Terlawan,

sehingga secara hukum para Pelawan memiliki hubungan hukum dengan Terlawan I;

- Bahwa para Pelawan menolak dengan tegas dalil jawaban Terlawan III dalam pokok perkara poin 5, dikarenakan para Pelawan maupun Turut Terlawan sama sekali tidak pernah menerima surat peringatan I, II dan III serta para Pelawan juga tidak menerima pemberitahuan lelang dari pihak Terlawan II maupun Terlawan III dan juga tidak mengetahui siapa-siapa yang ikut menjadi peserta lelang serta para Pelawan juga tidak diberitahukan siapa yang menjadi pemenang dalam proses lelang tersebut, atas dasar tersebut para Pelawan mengajukan Gugatan perkara ini karena proses pelelangannya dilakukan menyalahi prosedur hukum yang berlaku dengan tidak mengikutsertakan dan tidak ada memberitahukannya kepada Para Pelawan maupun turut Terlawan;
- Bahwa perlu para Pelawan jelaskan dan sampaikan kepada Terlawan III, bahwa memang benar Turut Terlawan memiliki kewajiban terhadap Terlawan I dikarenakan Turut Terlawan telah terikat dalam suatu akad, namun pada bulan Oktober tahun 2014, turut Terlawan mengalami kesulitan keuangan karena Turut Terlawan sakit sehingga sangat mempengaruhi *cash flow* keuangan Turut Terlawan, dan usaha Turut Terlawan yaitu usaha depot air minum isi ulang terganggu sehingga cicilan kredit Turut Terlawan tertunggak namun belum melewati batas perjanjian kredit (belum jatuh tempo), namun Terlawan I dengan kesewenangannya telah mengambil kesimpulan sendiri dengan alasan Turut Terlawan cidera janji, padahal semestinya bukan cidera janji akan tetapi kegagalan kredit (kegagalan bersama antara Turut Terlawan dan Terlawan I) dimana seharusnya Terlawan I memberikan kesempatan kepada Turut Terlawan untuk restrukturisasi yang sejalan dengan Surat Edaran Direksi Bank Indonesia No.31/150/KEP/DIR/1998 tertanggal 12 November 1998 Tentang Restrukturisasi Kredit;
- Bahwa berdasarkan SK Direktur Bank Indonesia No.31/147/KEP/DIR tersebut di atas, sangat jelas perbuatan/tindakan Terlawan I yang telah mengambil kesimpulan sendiri tanpa ada pemberitahuan maupun

teguran-teguran secara tertulis kepada Turut Terlawan mengenai kualitas kredit Turut Terlawan tersebut sangat bertentangan dengan ketentuan SK Direktur BI dan sangat merugikan Turut Terlawan dan Para Pelawan selaku ahli waris;

- Bahwa Terlawan III dalam dalil pokok perkara halaman 7 poin 16 menjelaskan” “bahwa pada hari Jum’at tanggal 21 Agustus 2015, Terlawan III Cq Pejabat Lelang pada KPKNL Medan telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara a quo .....dst”, berdasarkan pengakuan dalil jawaban Terlawan III tersebut diperoleh fakta bahwa pemenang lelang adalah sdr Muchtar Ritonga kuasa dari Faridah Hanum Lubis karena merupakan peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi terakhir yang telah mencapai/melampaui harga limit yang ditetapkan oleh penjual in casu Terlawan I sesuai dengan hutang turut Terlawan namun kenyataannya objek perkara aquo laku terjual melebihi/melampaui harga limit, dalam arti ada sisa uang dari hasil penjualan lelang objek perkara aquo tersebut namun Terlawan I tidak memberikannya kepada Turut Terlawan, sehingga hak-hak Turut Terlawan telah diambil oleh Terlawan I dengan cara melawan hukum;

**A. Tentang Wewenang Tergugat III dalam melaksanakan lelang atas objek perkara a quo;**

- Bahwa Para Pelawan menolak dengan tegas dalil-dalil Terlawan III butir A tersebut diatas dan para Pelawan tidak akan menanggapinya, karena menurut Para Pelawan persoalan mengenai Terlawan III dengan para Pelawan tidak mempunyai hubungan hukum tersebut sudah masuk kedalam materi pokok perkara yaitu tahap pembuktian;

**B. Tentang Terlawan III dengan para Pelawan tidak mempunyai hubungan hukum tertentu sehingga antara Terlawan III dan para Pelawan tidak ada perselisihan hukum apapun;**

- Bahwa Para Pelawan menolak dengan tegas dalil-dalil Terlawan III butir B tersebut diatas dan para Pelawan tidak akan menanggapinya, karena menurut Para Pelawan persoalan mengenai Terlawan III dengan para



Pelawan tidak mempunyai hubungan hukum tersebut sudah masuk kedalam materi pokok perkara yaitu tahap pembuktian;

### **Tentang Kesimpulan Tanggapan/Jawaban Terlawan III**

- Bahwa terhadap kesimpulan tanggapan/jawaban Terlawan III, para Pelawan menolaknya secara tegas dikarenakan perlawanan ini diajukan dengan bukti-bukti autentik yang diyakini sah dan benar sehingga Para Pelawan dengan ini memohon kepada Pengadilan Agama Lubuk Pakam untuk memutuskan dengan keputusan yang dapat dijalankan lebih dahulu atau dengan putusan serta merta (*uitvoerbbaar bij vorrad*) meskipun ada bantahan, banding ataupun kasasi dari para Terlawan dan Turut Terlawan;

### **Untuk Terlawan IV;**

#### **1. Dalam Eksepsi**

##### **a. Tentang Pengadilan Agama Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili perkara a quo karena menyalahi ketentuan wewenang absolut;**

- Bahwa Para Pelawan tetap pada Gugatannya yang diajukan pada tanggal 28 Oktober 2019 dan menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Terlawan IV dalam Eksepsi dan Jawabannya tanggal 9 Januari 2020 terkecuali ada yang diakui dengan tegas oleh Para Pelawan;
- Bahwa Terlawan IV ternyata tidak cermat dalam mempelajari isi dan maksud gugatan Para Pelawan sehingga telah salah dan keliru memahami pokok perkara dalam gugatan ini;
- Bahwa Para Pelawan menolak dengan tegas dalil eksepsi Terlawan IV halaman 2 poin 1 dan 2, perlu Penggugat sampaikan, adapun yang menjadi pokok perkara dalam dalil gugatan Para Pelawan adalah tentang penetapan eksekusi yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor 1/Eks HT/2017/PA.Lpk, sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6652/2014 dan kutipan risalah lelang nomor 1062/2015 karena bertentangan dengan ketentuan-ketentuan antara lain Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016

Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/13 /pbi/2011 Tentang Penilaian kualitas aktiva Bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 16/PJOK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 115/DSN-MUI/LX/2A 17 Tentang Akad Mudharabah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 89/DSN-MUI/XIII2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah, dikarenakan pelaksanaan lelangnya dilakukan dengan tidak mematuhi prosedur seperti sebelumnya jangka waktu tempo kredit, oleh Terlawan I lelang sudah dilakukan, tidak ada diberikan kesempatan kepada turut Terlawan untuk menjual sendiri objek perkara aquo;

- Bahwa jika Terlawan IV pembeli yang beritikad baik seharusnya Terlawan IV melihat atau mengecek terlebih dahulu ke lokasi/objek yang akan dilelang apakah dalam keadaan kosong atau masih dihuni, jika objek dalam keadaan dihuni patut diguga objek dalam keadaan sengketa dan seharusnya Terlawan IV bisa menilai sendiri harga objek lelang tersebut dengan harga pasaran di lokasi, apakah harga lelang tersebut sudah pantas atau tidak, dan selama proses lelang sampai dengan selesai Terlawan IV sama sekali tidak ada niat/beritikad baik datang untuk menemui turut Terlawan, seolah-olah proses pelelangan tersebut memang sudah diatur atau ada mafia didalamnya sehingga Para Pelawan maupun Turut Terlawan berpendapat bahwa Terlawan IV beritikad tidak baik dengan menggunakan kesempatan ataupun keadaan/waktu untuk ikut dalam pelelangan objek jaminan milik turut Terlawan tersebut;
- Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan dan ditegaskan di atas dalam bantahan atas eksepsi dan jawaban Terlawan I dan Terlawan III, maka para Pelawan tidak akan mengulanginya lagi dalam eksepsi Terlawan IV ini sehingga apa yang disampaikan oleh Terlawan IV

dalam eksepsinya merupakan alasan pembenar saja untuk menghindar dari tuntutan para Pelawan;

- Bahwa oleh karenanya dalil eksepsi Terlawan IV menyatakan Pengadilan Agama Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili perkara a quo karena menyalahi ketentuan wewenang absolut adalah salah kaprah sehingga sudah sepatutnya dalil Eksepsinya tentang Kewenangan Kompetensi Absolut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;

**b. Tentang Gugatan Pelawan I dan Pelawan II tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);**

- Bahwa Terlawan IV tidak memahami atau membaca secara cermat dan teliti tentang apa yang didalilkan oleh para Pelawan dalam gugatan perkara a quo, sehingga apa yang disampaikan Terlawan IV dalam dalilnya tersebut tidak relevan;
- Bahwa untuk memahami gugatan tidak jelas kabur (*obscuur libel*) maka para Pelawan mengutip pendapat M.Yahya Harahap, S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal 449-451) suatu gugatan bisa dikatakan kabur (*obscuur libel*) setidaknya memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
  - Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan
  - Tidak jelasnya objek perkara
  - Petitum tidak jelas;
- Bahwa di dalam petitum gugatan para Pelawan telah nyata dan jelas menyebutkan: “menyatakan Para Pelawan dan Turut Terlawan adalah ahli waris yang sah menurut hukum dari Almarhum Suprayitno yang berhak atas warisan sebidang tanah dengan luas 635 M<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Sri Dadi Desa Sei Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara (objek waris) atas nama Eninta Bangun binti Pulungan Bangun sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 540, yang belum

pernah dibagi kepada ahli warisnya” (vide halaman 8 petitum angka 2);

- Bahwa gugatan juga telah menjelaskan dan menyebutkan posita (*fundamentum petendi*) dan petitum (*tuntutan*), dimana antara keduanya terdapat persesuaian dan tidak terjadi penyimpangan satu sama lain, sehingga materi gugatan ini tidak kabur (*obscur libel*) sebagaimana telah diuraikan dalam gugatan yang diajukan para Pelawan;
- Dengan demikian alasan gugatan perlawanan yang diajukan para Pelawan adalah sudah jelas dan tidak kabur;

## **2. Dalam Pokok Perkara;**

- Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah disampaikan Para Pelawan dalam replik ini, secara mutatis mutandis mohon dianggap bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
- Bahwa Para Pelawan menolak dengan tegas dalil jawaban Terlawan IV dalam pokok perkara poin 2 yang menyatakan “bahwa Terlawan IV sebagai pemenang lelang .....dst” adapun proses lelang yang dilakukan Terlawan I melalui Terlawan II dan Terlawan III dimana Terlawan IV sebagai pemenangnya adalah tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku yaitu dikarenakan pelaksanaan lelangnya dilakukan dengan tidak mematuhi prosedur seperti sebelum berakhirnya jangka waktu tempo kredit lelang sudah dilakukan, tidak ada diberikan kesempatan kepada turut Terlawan untuk menjual sendiri objek lelang dalam proses pelelangan tersebut, Turut Terlawan tidak pernah diikutsertakan dalam proses lelang dan tidak pernah diberitahukan berjalannya proses lelang sampai dengan selesai serta tidak mengetahui berapa jumlah peserta lelang, siapa peserta lelang dan pemenang lelangnya, adapun turut Terlawan dan Para Pelawan mengetahui Terlawan IV sebagai pemenangnya adalah dikarenakan Turut Terlawan menerima surat aanmaning/peringatan untuk mengosongkan objek perkara aquo dari Pengadilan Agama Lubuk Pakam, sehingga atas hal tersebut turut Terlawan merasa

kecewa dengan pihak Terlawan I karena telah melelang objek jaminan secara sepihak tanpa prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;

- Bahwa para Pelawan menolak dengan tegas jawaban Terlawan IV dalam pokok perkara halaman 4 poin 6, perlu disampaikan bahwa yang hadir pada hari Rabu tanggal 23 Oktober 2019 untuk dilaksanakannya sidang Aanmaning di Pengadilan Agama Lubuk Pakam adalah Turut Terlawan, Pelawan I dan kuasa Terlawan IV bukan principal (dr.Faridah Hanum Lubis) dimana selama proses lelang sampai gugatan ini diajukan turut Terlawan maupun para Pelawan tidak pernah bertemu dengan dr.Faridah Hanum Lubis selaku pemenang lelang, sehingga apa yang disampaikan Terlawan IV dalam jawabannya poin 6 tersebut merupakan karangan/suatu kebohongan bukan fakta yang sebenarnya;
- Bahwa oleh karenanya beralasan hukum menyatakan jawaban Terlawan IV dalam bagian pokok perkara adalah tidak beralasan hukum dan patut untuk dikesampingkan ;

#### **Untuk Terlawan V**

- Bahwa Terlawan V selama dalam persidangan tidak pernah hadir dan tidak ada mengajukan jawaban ataupun bantahan serta keberatannya atas gugatan para Pelawan;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Terlawan V telah tidak menggunakan haknya untuk membela diri dan tidak ada mengajukan bantahan dan keberatan terhadap dalil-dalil gugatan Para Pelawan sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang menyidangkan dalam perkara ini mengabulkan gugatan para Pelawan untuk seluruhnya;

#### **Untuk Turut Terlawan**

- Bahwa para Pelawan membenarkan dan secara tegas tidak membantah atau menolak dalil-dalil jawaban Turut Terlawan;
- Bahwa Turut Terlawan dalam jawabannya telah menguraikan secara jelas dan rinci mengenai apa yang menjadi permasalahan terhadap objek perkara aquo sehingga para Pelawan tidak perlu menanggapi jawaban turut Terlawan;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, oleh karenanya beralasan hukum sudah sepatutnya Majelis Hakim yang menyidangkan dalam perkara ini mengabulkan gugatan para Pelawan untuk seluruhnya ;

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian yang telah dikemukakan di atas, Pelawan mohon Kepada Ketua Pengadilan Agama Lubuk Pakam C/q Majelis Hakim yang menyidangkan dan memeriksa perkara a quo kiranya berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

#### **I. DALAM EKSEPSI**

- Menolak atau menyatakan tidak dapat diterima jawaban dan eksepsi Terlawan I, Terlawan III, Terlawan IV dan Turut Terlawan ;
- Menyatakan Pengadilan Agama Lubuk Pakam berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

#### **II. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan dan Turut Terlawan adalah ahli waris yang sah menurut hukum dari Almarhum Suprayitno yang berhak atas warisan sebidang tanah dengan luas 635 M<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Sri Dadi Desa Sei Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara (objek waris) atas nama Eninta Bangun binti Pulungan Bangun sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 540, yang belum pernah dibagi kepada ahli warisnya;
3. Menyatakan batal demi hukum penetapan eksekusi yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor 1/Eks.HT/2017/PA.Lpk, sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6652/2014 dan kutipan risalah lelang nomor 1062/2015 karena bertentangan dengan ketentuan-ketentuan antara lain: Peratuaran Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/13 /pbi/2011 Tentang Penilaian kualitas aktiva Bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 16/PJOK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah

dan Unit Usaha Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia No: 1 1 5/DSN-MUI/LX/2A 17 Tentang Akad Mudharabah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 89/DSN-MUI/XIII2013 Tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah;

4. Menyatakan batal demi hukum proses lelang terhadap objek waris/perkara sebidang tanah dengan luas 635 M<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Jalan Sri Dadi Desa Sei Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara yang dilakukan oleh Terlawan I melalui Terlawan II dan Terlawan III sesuai kutipan risalah lelang nomor 1062/2015;
5. Menyatakan sisa hutang Turut Terlawan yang wajib dibayarkan kepada Terlawan I adalah sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah);
6. Memerintahkan Terlawan-I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 540 atas nama Eninta Bangun binti Pulungan Bangun kepada Para Pelawan selaku ahli waris yang sah;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*Uit VoorBaar Bij Voorad*) walaupun ada upaya hukum, banding maupun kasasi;
8. Menghukum Terlawan I,II,III,IV,V dan Turut Terlawan, agar mematuhi isi putusan ini;
9. Menghukum Terlawan I,II,III,IV,V dan Turut Terlawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

**Bukti Surat Pelawan**

Bahwa Pelawan telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu keluarga Nomor 1207231509092437 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Deli Serdang tanggal 9

- Agustus 2012, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti P.1 dan diparaf;
2. Fotokopi Surat Kematian atas nama Suprayitno nomor 474.1/714 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sei. Semayang tanggal 17 September 2012, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Deli Serdang tanggal 9 Agustus 2012, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti P.2 dan diparaf;
  3. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 2219/1988 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil tanggal 15 November 1988, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Deli Serdang tanggal 9 Agustus 2012, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti P.3 dan diparaf;
  4. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 316/JU/1983 yang dikeluarkan oleh Pegawai Luas Biasa Pencatat Sipil Kota Jakarta Utara tanggal 24 Januari 1983, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti P.4 dan diparaf;
  5. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 12 November 2019, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti P.5 dan diparaf;
  6. Fotokopi Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah Nomor 593/2129/2017 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sei. Semayang tanggal 18 September 2017, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti P.6 dan diparaf;
  7. Fotokopi Sertifikat Nomor 540 Desa Sei Semayang yang dibubukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tanggal 29 Juli 2009, yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti P.7 dan diparaf;

***Bukti Surat Terlawan I***

Bahwa Terlawan I telah mengajukan alat bukti surat berupa:



1. Fotokopi Aplikasi Permohonan Pembiayaan dari BRI Syariah tanggal 6 Februari 2014, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.I-1 dan diparaf;
2. Fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) No. 009/AP3/KC-MDN/ OUTLET-MRLN/02/2014 dari BRI Syariah tanggal 19 Februari 2014, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.I-2 dan diparaf;
3. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. 336 dari Kantor Notaris Rita Armelia, SH., Sp.N tanggal 19 Februari 2014 yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.I-3 dan diparaf;
4. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. 337 dari Kantor Notaris Rita Armelia, SH., Sp.N tanggal 19 Februari 2014, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.I-4 dan diparaf;
5. Fotokopi Sertifikat Nomor 540 Desa Sei Semayang yang dibubukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tanggal 29 Juli 2009, yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.I-5 dan diparaf;
6. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 71/2014 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Rita Armelia, SH tanggal 1 Oktober 2014, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.I-6 dan diparaf;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 6652/2014 yang dibukukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tanggal 10 November 2014, yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.I-7 dan diparaf;
8. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor B.89/KC-MDN/UH/I/2014 tanggal 12 Desember 2014, yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.I-8 dan diparaf;

9. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) Nomor B.90/KC-MDN/UH/I/2014 tanggal 30 Desember 2014, yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.I-9 dan diparaf;
10. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor B.057/KC-MDN/UH/I/2015 tanggal 6 April 2015, yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.I-10 dan diparaf;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Lelang dari PT. Bank BRI Syariah KCI S.Parman tanggal 13 April 2015, yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.I-11 dan diparaf;
12. Fotokopi Nota Dinas No. B.1452/KC-MDN/S.Parman/06/2014 perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Lelang yang dikeluarkan oleh PT. BRI Syariah KC. Medan tanggal 30 Juni 2015, yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.I-12 dan diparaf;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Lelang No. 1824/KC Medan/S.Parman/08/2015 dari PT.I Syariah KCI S.Parman tanggal 18 Agustus 2015, yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.I-13 dan diparaf;
14. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan ditempel di Surat Kabar Harian Tribun Medan, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.I-14 dan diparaf;
15. Fotokopi Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan yang ditempel di Surat Kabar Harian Tribun Nasional tanggal 14 Agustus 2015, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.I-15 dan diparaf;
16. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 1062/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor KPKNL Medan tanggal 4 September 2015, yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.I-16 dan diparaf;

### **Bukti Surat Terlawan III**

Bahwa Terlawan III telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1062/2015 tanggal 21 Agustus 2015, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.III-1 dan diparaf;
2. Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang no. B.1533/KC Medan-S.Parman/07/2015 dari Kantor PT. Bank BRI Syariah tanggal 8 Juli 2015, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.III-2 dan diparaf;
3. Fotokopi Surat Pernyataan No. B.1545/KC Medan-S.Parman/07/2015 tanggal 8 Juli 2015, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.III-3 dan diparaf;
4. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang dari KPKNL Medan tanggal 13 Agustus 2015, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.III-4 dan diparaf;
5. Fotokopi Pengumuman Lelang di Surat Kabar Harian Tribun Medan tanggal 14 Agustus 2015, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.III-5 dan diparaf;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6652/2014 yang dibukukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tanggal 10 November 2014, yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.III-6 dan diparaf;
7. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 71/2014 dari Rita Armelia, SH tanggal 1 Oktober 2014, yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.III-7 dan diparaf;
8. Fotokopi Sertifikat Nomor 540 Desa Sei Semayang yang dibubukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tanggal 29 Juli 2009, yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.III-8 dan diparaf;

9. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 261/KET-12.07/VI/2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tanggal 19 Juni 2015, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.III-9 dan diparaf;
10. Fotokopi Surat Penetapan Harga Limit No. B.1520/KC Medan-S.Parman/07/2017 dari PT. Bank BRI Syariah tanggal 8 Juli 2019, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.III-10 dan diparaf;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Lelang No. 1824/KC Medan-S.Parman/08/2015 tanggal 18 Agustus 2015, yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.III-11 dan diparaf;
12. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor B.89/KC-MDN/UH/I/2014 tanggal 12 Desember 2014, yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.III-12 dan diparaf;
13. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) Nomor B.90/KC-MDN/UH/I/2014 tanggal 30 Desember 2014, yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.III-13 dan diparaf;
14. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor B.057/KC-MDN/UH/I/2015 tanggal 6 April 2015, yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.III-14 dan diparaf;
15. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. 336 dari Kantor Notaris Rita Armelia, SH., Sp.N tanggal 19 Februari 2014 yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.III-15 dan diparaf;
16. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah No. 337 dari Kantor Notaris Rita Armelia, SH., Sp.N tanggal 19 Februari 2014, yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.III-16 dan diparaf;

17. Fotokopi Gugatan Ekonomi Syariah Nomor 1459/Pdt.G/2017/PA.Lpk tanggal 24 Agustus 2017, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.III-17 dan diparaf;
18. Fotokopi Relas Pemberitahuan Isi Putusan Banding Nomor 1459/Pdt.G/2017/PA.Lpk tanggal 6 November 2018, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.III-18 dan diparaf;
19. Fotokopi Relas Pemberitahuan Isi Putusan Kasasi Nomor 1459/Pdt.G/2017/PA.Lpk tanggal 21 November 2018, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti T.III-19 dan diparaf;

***Bukti Surat Turut Terlawan***

Bahwa Turut Terlawan telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Rekening Korang Tabungan Syariah Mikro iB, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TT-1 dan diparaf;
2. Fotokopi Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah Nomor 593/2129/2017 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sei. Semayang tanggal 18 September 2017, yang telah diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TT-2 dan diparaf;
3. Fotokopi Sertifikat Nomor 540 Desa Sei Semayang yang dibubukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tanggal 29 Juli 2009, yang telah diberi meterai cukup. Asli dari fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya, lalu diberi tanda bukti TT-3 dan diparaf;

Bahwa Ketua Majelis melakukan permusyawaratan untuk menjawab eksepsi yang diajukan pihak Terlawan dan mempersiapkan putusan sela;

Bahwa untuk singkatnya uraian dalam putusan sela ini, cukup ditunjuk kepada Berita Acara Sidang yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan isi serta maksudnya telah turut dipertimbangkan dalam putusan sela ini;

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari perlawanan Pelawan adalah sebagaimana telah terurai di atas;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, para pihak yang berperkara hadir di persidangan, kecuali Terlawan II, dan Terlawan V. Pelawan diwakili oleh kuasanya bernama Muhammad Salim, S.H., dan Ramlan Damanik, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office Salim & Partners beralamat di Jalan Sudirman No. 44 Lubuk Pakam Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor W2-A/10/363/HK.05/XI/2019 tanggal 1 November 2019. Terlawan I diwakili oleh Prawoto berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor W2A/10/416/XII/2019 tanggal 5 Desember 2019. Terlawan III diwakili oleh Tambok Gultom, SH., Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor W2-A/10/10/HK.05/I/2020 tanggal 9 Januari 2020, dan Terlawan IV dikuasakan kepada Drs. Jalaluddin, SH., MH., dan Muhammad Idham Kholid Lubis, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor W2-A/10/387/HK.05/XI/2019 tanggal 20 November 2019. Setelah surat-surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, lalu dinyatakan telah memenuhi syarat formil dan diterima mewakili para pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberi nasihat kepada para pihak yang berperkara supaya menyelesaikan perkara ini secara damai, namun tidak berhasil. Para pihak yang berperkara telah melakukan mediasi bersama mediator hakim bernama Drs. Ahmadi Yakin Siregar, SH., MH., namun mediasi tersebut tidak juga berhasil. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat, bahwa upaya damai sebagaimana dimaksud pasal 154 ayat (1) RBg dan pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan patut dinyatakan tidak berhasil;

Menimbang, bahwa perlawanan ini diajukan secara elektronik melalui aplikasi e-Court Pengadilan Agama Lubuk Pakam dan persidangan untuk

perkara ini dijalankan secara e-litigasi menurut Perma Nomor 1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik. Dengan demikian seluruh tahapan-tahapan persidangan yang telah dijalankan harus dianggap telah memenuhi Hukum Acara Perdata yang berlaku;

Menimbang, bahwa apa yang dapat dibaca dari posita perlawanan Pelawan adalah Pelawan menerangkan dirinya merupakan anak kandung dari alm. Suprayitno dan Turut Terlawan serta menerangkan dirinya sebagai ahli waris yang sah dari alm. Suprayitno yang telah meninggal dunia pada tanggal 14 Januari 2011. Alm. Suprayitno meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah dengan luas 635 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh lima meter persegi), yaitu objek perkara ini, yang telah beralih atas nama Turut Terlawan dan belum pernah dibagi kepada ahli waris yang berhak. Kemudian Turut Terlawan mengajukan fasilitas pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* kepada Bank BRI Syariah dengan menjaminkan objek perkara dimaksud sebagai agunan, yang pada akhirnya mengalami gagal bayar dan objek perkara yang telah dibebani Hak Tanggungan kemudian dilelang sehingga beralih kepada pemenang lelang yaitu Terlawan IV. Pelawan keberatan objek perkara tersebut dilakukan eksekusi pengosongan karena ada niat mereka ingin melunasi seluruh kewajiban Turut Terlawan. Pelawan juga keberatan terhadap eksekusi tersebut karena ada ketidakwajaran dalam proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III dimana dalam proses lelang tersebut Turut Terlawan tidak pernah diberitahukan dan diikutsertakan dalam menentukan harga nilai limit penjualan objek waris/objek perkara. Terlawan I juga tidak pernah memberikan hak dan waktu yang cukup kepada Turut Terlawan untuk terlebih dahulu menjual sendiri barang jaminan dalam kredit tersebut sehingga lelang yang telah dilakukan adalah tidak sah dan oleh karenanya lelang tersebut patut dinyatakan tidak mengikat secara hukum. Perbuatan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III dalam prosedur pelaksanaan lelang terhadap objek waris (objek perkara) adalah Perbuatan Melawan Hukum karena dilakukan tanpa ada pemberitahuan kepada para Pelawan sebagai ahli waris yang sah, melaksanakan proses lelang dan eksekusi sebelum jatuh tempo perjanjian akad kredit antara Turut Terlawan dan Terlawan I yaitu berakhir pada tanggal 20

Februari 2019 dan menetapkan harga lelang objek waris yang tidak wajar jauh di bawah harga pasaran dan melanggar prosedur pelaksanaan lelang. Bahwa untuk menghindari peralihan hak objek waris kepada pihak lain, maka Terlawan V dilarang untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 540 atas nama Turut Terlawan (Eninta Bangun binti Pulungan Bangun), karena adanya hak-hak Para Pelawan sebagai ahli waris yang sah. Dalam permohonannya Pelawan mengajukan provisi meminta menghentikan seluruh proses hukum Permohonan Eksekusi Pengosongan Hak Tanggungan Nomor 1/Eks.HT/2017/PA.Lpk yang diajukan Terlawan IV sebagai Pemohon Eksekusi terhadap objek perkara di Pengadilan Agama Lubuk Pakam dan menyatakan sebidang tanah dengan luas 635 M<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh lima meter persegi) tersebut adalah harta waris dari pewaris alm. Suprayitno yang menjadi hak ahli waris yang sah yaitu Para Pelawan dan Turut Terlawan, oleh karenanya Terlawan I, II, III, IV, V dan Turut Terlawan tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apa pun sampai gugatan perkara aquo telah berkekuatan hukum tetap. Bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I, Terlawan III dan Terlawan IV mengajukan eksepsi tentang kewenangan, eksepsi tentang *obscuur libel*, eksepsi tentang *error in persona*, eksepsi tentang *ne bis in idem*,

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan eksepsi kewenangan absolut yang diajukan Terlawan I dan Terlawan IV, Majelis Hakim terlebih dahulu mengutarakan kronolis ringkas surat-surat yang diterima oleh Pengadilan Agama Lubuk Pakam sehubungan dengan objek perkara di atas sebagaimana tersebut di bawah ini:

1. Bahwa Terlawan IV telah mengajukan surat tertanggal 7 Desember 2016 tentang eksekusi pengosongan hasil pemenang lelang perbankan syariah kepada Pengadilan Agama Lubuk Pakam terhadap tanah dan bangunan SHM Nomor 540 atasnama Eninta Bangun, luas tanah 635 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Sri Dadi Desa Sei Semayang Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1062/2015;



2. Bahwa kemudian Pengadilan Agama Lubuk Pakam menerbitkan Penetapan Nomor 1/Eks.HT/2017/ PA.Lpk, tanggal 25 April 2017 tentang sidang aanmaning.
3. Bahwa kemudian Turut Terlawanan mengajukan surat Nomor V/SPMK/2017/MDN-02 tanggal 18 Mei 2017 tentang permohonan Penangguhan Eksekusi;
4. Bahwa kemudian Turut Terlawan mengajukan gugatan Ekonomi Syariah register Nomor 1459/Pdt.G/2017/PA.Lpk tanggal 24 Agustus 2017 dan putusannya dinyatakan tidak dapat diterima (NO);
5. Bahwa kemudian Pengadilan Agama Lubuk Pakam menerbitkan Penetapan Nomor 1/Eks.HT/2017/ PA.Lpk, tanggal 25 Agustus 2018 menunda eksekusi pengosongan;
6. Bahwa kemudian Turut Terlawan mengajukan banding terdaftar dengan register nomor 62/Pdt.G/2018/PTA.Medan, putus tanggal 18 Oktober 2018. Putusannya menyatakan Pengadilan Agama tidak berwenang mengadili perkara Nomor 1459/Pdt.G/2017/PA.Lpk.
7. Bahwa kemudian Turut Terlawan mengajukan Kasasi dan terbit Putusan Mahkamah Agung No. 312 K/Ag/2019 tanggal 22 Mei 2019. Putusannya menolak kasasi Pemohon.
8. Bahwa setelah Berkekuatan Hukum Tetap, kemudian Terlawan IV mengajukan surat tertanggal 8 Oktober 2019 memohon kepada Ketua Pengadilan Agama Lubuk Pakam untuk melakukan eksekusi pengosongan kembali terhadap objek perkara.
9. Bahwa Pelawan mengajukan surat tertanggal 5 November 2019 memohon eksekusi tersebut ditangguhkan karena Pelawan akan mengajukan perlawanan.
10. Bahwa kemudian Pelawan mengajukan Perlawanan eksekusi dengan register nomor 2418/Pdt.G/2019/PA.Lpk tanggal 4 November 2019 mendudukan pihak PT. Bank BRI Syariah, PT. Balai Mandiri Prasarana, KPKNL Medan, dr. Farida Hanum Lubis Binti H. Chairudin Lubis sebagai pemenang lelang dan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Kabupaten Deli Serdang sebagai pihak Terlawan dan Eninta Bangun binti Pulung Bangun sebagai Turut Terlawan;

11. Bahwa kemudian terbit Penetapan Nomor 1/Eks.HT/2017/ PA.Lpk tanggal 13 November 2019, yang pada pokoknya menunda eksekusi pengosongan dimaksud;

### **Tentang Eksepsi Kewenangan**

Menimbang, bahwa Terlawan I mengajukan eksepsi yang menerangkan Pengadilan Agama Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili perkara aquo karena menyalahi ketentuan kewenangan absolut, seharusnya perlawanan diajukan ke Basyarnas. Terlawan IV juga mengajukan eksepsi kewenangan absolut dengan alasan bahwa Pelawan yang mengajukan perlawanan tersebut harus terlebih dahulu mengembalikan fungsi asal kedudukan SHM semula dengan memproses gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Untuk itu Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa penyelesaian sengketa perbankan syariah merupakan kewenangan mutlak peradilan agama, sebagaimana yang diamanahkan pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1989 Tentang Peradilan Agama. Kompetensi Pengadilan Agama telah diperluas dalam bidang sengketa ekonomi syariah dan ditegaskan pula pada Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dimana sengketa ekonomi syariah menjadi kewenangan absolut Pengadilan Agama.

Menimbang, bahwa sejak tanggal 16 Juli tahun 2008, industri perbankan syariah Indonesia secara resmi memasuki era baru sehingga Indonesia telah resmi memiliki regulasi perbankan syariah yaitu Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008. Pada tahun 2012 terjadi permohonan uji materil terhadap Pasal 55 ayat (2) dan ayat (3) UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah terhadap Pasal 28 ayat (1) UUD 1945 ke Mahkamah Konstitusi yang dilakukan oleh Dadang Achmad karena penjelasan Pasal 55 ayat (2) dan (3) menimbulkan ketidakpastian hukum yang memunculkan mekanisme penyelesaian sengketa apabila terjadi sengketa antara pihak bank syariah dengan nasabah. Terdapat kontradiktif yang jelas dimana yang satu secara tegas menyebutkan

dan yang lainnya membebaskan untuk memilih, maka lahirlah penafsiran sendiri-sendiri sehingga makna kepastian hukum menjadi tidak ada dan bertentangan dengan UUD 1945 pasal 28D ayat (1).

Menimbang, bahwa pada awalnya, sejak tumbuh dan berkembangnya aktivitas perbankan syariah di tahun 1998, penyelesaian sengketa perbankan syariah rata-rata dilakukan melalui proses Arbitrase oleh Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI), kemudian berubah menjadi Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) melalui Surat Keputusan Majelis Ulama Indonesia Nomor Kep-09/MUI/XII/2003 karena rata-rata akad (perjanjian) antara bank syariah dengan nasabahnya selalu mencantumkan *arbitration clause*. Namun sejak lahirnya Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama muncul pilihan penyelesaian sengketa yang baru, karena pasal 49 huruf (i) undang-undang tersebut memberikan tugas dan kewenangan penyelesaian sengketa ekonomi syariah termasuk di dalamnya perbankan syariah kepada pengadilan dalam lingkungan peradilan agama. Setelah keluarnya putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 yang menjelaskan bahwa penjelasan pasal 55 ayat (2) Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dinyatakan bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka para pihak, baik bank syariah dan nasabah tidak lagi harus mengikuti penjelasan pasal 55 ayat (2) dalam memilih penyelesaian sengketa secara non-litigasi, walaupun demikian musyawarah masih tetap menjadi pilihan alternatif utama penyelesaian sengketa perbankan syariah sebelum membawa sengketa ke tingkat selanjutnya.

Menimbang, bahwa setelah membaca alasan-alasan dalam eksepsi kewenangan ini, dapat dipahami bahwa akad pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* yang ditandatangani oleh Terlawan I dan Turut Terlawan terjadi pada tanggal 19 Februari 2014 di hadapan Rita Armelia,SH., Notaris di Kabupaten Deli Serdang. Dalam akad tersebut diperjanjikan tentang penyelesaian perselisihan dengan cara musyawarah untuk mufakat. Apabila musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) yang disepakati sebagai keputusan tingkat

pertama dan terakhir. Oleh karena itu, dengan adanya pilihan penyelesaian sengketa itulah, maka Terlawan I dan Terlawan IV menyatakan Pengadilan Agama Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa dari apa yang dapat dipahami oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara ini dari posita perlawanan, banyak hal yang dimintakan oleh Pelawan untuk diselesaikan, salah satunya adalah perlawanan eksekusi pengosongan terhadap objek perkara, dimana menurut Pelawan, objek perkara tersebut adalah harta warisan alm. Suprayitno yang belum dibagi antara sesama ahli waris. Hal itu terlihat dari petitum provisinya meminta supaya dihentikan seluruh proses hukum Permohonan Eksekusi Pengosongan Hak Tanggungan Nomor 1/Eks.HT/2017/PA.Lpk yang diajukan Terlawan-IV sebagai Pemohon Eksekusi terhadap objek perkara di Pengadilan Agama Lubuk Pakam. Sementara itu alasan-alasan eksepsi yang diajukan Terlawan I dan Terlawan IV ternyata lebih mengedepankan masalah kriteria penyelesaian sengketa dalam akad perjanjian antara Terlawan I dengan Turut Terlawan mengenai pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* sehingga menimbulkan dugaan bahwa permasalahan ini tertuju kepada sengketa akad antara Terlawan I dengan Turut Terlawan, padahal perlawanan ini diajukan oleh pihak ketiga yang tidak ada dalam akad perjanjian;

Menimbang, bahwa sekiranya yang menjadi permasalahan dalam perkara ini lebih erat kepada penyelesaian sengketa akad antara Terlawan I dan Turut Terlawan, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi kewenangan dari Terlawan I dan Terlawan IV yang menyatakan Pengadilan Agama Lubuk Pakam tidak berwenang mengadili perkara ini, patut dinyatakan ditolak. Oleh karena itu, Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Agama Lubuk Pakam berwenang memeriksa perkara nomor 2418/Pdt.G/2019/PA.Lpk yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Lubuk pakam tanggal 4 November 2019.

#### **Tentang Eksepsi *Obscuur Libel***

Menimbang, bahwa Terlawan I mengajukan eksepsi mengenai perlawanan Pelawan tidak jelas atau kabur dengan alasan:

- (1) Bahwa Para Pelawan dalam mendalilkan perlawanannya mendasarkan Turut Terlawan memperoleh fasilitas pembiayaan *Mudharabah* (vide butir 7

perlawanan aquo) yang sama sekali tidak pernah terjadi dan atau tidak pernah ditandatangani oleh Terlawan I dan Turut Terlawan karena sejatinya dan faktanya antara Terlawan I dan Turut Terlawan hanya terikat berdasarkan Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* Nomor 336 tanggal 19 Februari 2014 dan Akad Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* Nomor 337 tanggal 19 Februari 2014 keduanya dibuat di hadapan Rita Armelia, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang, sehingga perlawanan Para Pelawan menjadi tidak jelas, kabur dan bahkan tidak berdasar, maka sudah selayaknya perlawanan aquo untuk ditolak.

- (2) Bahwa Para Pelawan dalam petitumnya meminta sisa hutang Turut Terlawan yang wajib dibayarkan kepada Terlawan I adalah sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dan ini tentunya semakin tidak jelas dan sampai-sampai Terlawan I tidak habis pikir karena Turut Terlawan sudah tidak memiliki fasilitas pembiayaan lagi atau sudah tidak memiliki hutang lagi kepada Terlawan I dan telah dinyatakan lunas sehingga buat apa bayar-bayar lagi. Mohon kepada Majelis Hakim untuk mengabaikan permintaan tersebut karena tidak jelas dan kabur dan bahkan tidak berdasar, maka sudah selayaknya perlawanan aquo untuk ditolak.
- (3) Bahwa selanjutnya dalam perkara aquo, Para Pelawan dalam petitumnya meminta agar Terlawan I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 540 atas nama Erninta Bangun, kepada Para Pelawan, padahal Para Pelawan bukan pemilik Sertifikat tersebut sudah diserahkan kepada Tergugat III sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 1062/2015 tanggal 04 September 2015, sehingga menjadi tidak jelas dan kabur kepada siapa harusnya Para Pelawan meminta pengembalian Sertifikat tersebut, maka mohon kepada Majelis Hakim untuk mengabaikan permintaan tersebut.

Menimbang, bahwa Terlawan IV juga mengajukan eksepsi mengenai gugatan tidak jelas atau kabur, dengan alasan Pelawan I dan Pelawan II di dalam menyusun posita perlawanan tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*) dapat dilihat pada posita halaman 3 angka 5, Pelawan I dan Pelawan II menjelaskan tentang *waris mal waris* sedangkan dipetitum Pelawan I dan Pelawan II tidak

meminta ditetapkan sebagai ahli waris dan juga tidak meminta objek sengketa ditetapkan sebagai harta warisan. Bahwa kedudukan Turut Terlawan (Eninta Bangun) di dalam perlawanan Pelawan I dan Pelawan II yang seharusnya sebagai Terlawan karena merupakan pihak atau ahli waris, sedangkan Turut Terlawan bukanlah pihak, oleh karena antara posita dengan petitum tidak berkesesuaian, maka dengan demikian perlawanan Pelawan I dan Pelawan II tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*) hal tersebut sejalan dengan maksud Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1980 tanggal 8 Desember 1988 yang mengatakan "*Karena petitum bertentang dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima*", oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia untuk menolak perlawanan Pelawan I dan Pelawan II. Untuk itu Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca surat perlawanan Pelawan, Majelis Hakim memahami ada beberapa hal yang dimintakan oleh Pelawan untuk diselesaikan dalam perkara ini, yang perlu mendapat perhatian yang memadai sehubungan dengan titel perkara ini sebagai Perlawanan Eksekusi (*Derden Verzet*) yaitu:

1. Bahwa Pelawan keberatan objek perkara tersebut dilakukan eksekusi pengosongan karena niat mereka ingin melunasi seluruh kewajiban Turut Terlawan. Selain itu ada ketidakwajaran dalam proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III dimana dalam proses lelang tersebut Turut Terlawan tidak pernah diberitahukan dan diikutsertakan dalam menentukan harga nilai limit penjualan objek waris/ objek perkara. Terlawan I juga tidak pernah memberikan hak dan waktu yang cukup kepada Turut Terlawan untuk terlebih dahulu menjual sendiri barang jaminan dalam kredit tersebut sehingga lelang yang telah dilakukan adalah tidak sah dan oleh karenanya lelang tersebut patut dinyatakan tidak mengikat secara hukum.
2. Bahwa Perbuatan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III dalam prosedur pelaksanaan lelang terhadap objek waris (objek perkara) adalah Perbuatan Melawan Hukum karena dilakukan tanpa ada pemberitahuan kepada para

Pelawan sebagai ahli waris yang sah, melaksanakan proses lelang dan eksekusi sebelum jatuh tempo perjanjian akad kredit antara Turut Terlawan dan Terlawan I yaitu berakhir pada tanggal 20 Februari 2019 dan menetapkan harga lelang objek waris yang tidak wajar jauh di bawah harga pasaran dan melanggar prosedur pelaksanaan lelang.

3. Bahwa Pelawan meminta supaya ditetapkan sisa hutang Turut Terlawan yang wajib dibayarkan kepada Terlawan I adalah sebesar Rp190.000.00,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa titel perkara ini adalah Perlawanan Eksekusi. Adapun yang dimaksud dengan perlawanan eksekusi atau juga disebut dengan *Derden Verzet* adalah perlawanan pihak ketiga yang bukan pihak perkara yang bersangkutan, karena merasa dirugikan oleh suatu putusan Pengadilan. Misalnya barang yang disita dalam suatu perkara bukanlah milik Terlawan, tetapi milik pihak ketiga. Dalam konteks ini hak apa yang dapat menjadi bobot kualitas dipergunakan sebagai landasan mengajukan perlawanan, perlu mengacu bagaimana perumusannya dalam perundang-undangan. Pasal 206 ayat (6) RBG secara tegas menentukan bobot kualitas hak yang dibenarkan menjadi landasan dasar perlawanan adalah hak milik yang menurut hukum kebendaan bersifat hak absolut. Dengan demikian yang dapat menjadi pelawan dalam *Derden Verzet* menurut pasal tersebut adalah hanya pemegang hak milik saja dan karenanya tertutup bagi pemegang hak-hak lainnya. Dalam pasal 378 Rv tidak menyebut hak milik sebagai landasan gugat *Derden Verzet* melainkan adanya unsur merugikan kepentingan atau hak-hak mereka, dan tidak ikut sebagai pihak dalam putusan yang dilawan. Rumusan yang ditekankan Pasal 378 Rv dititik beratkan pada kerugian. Apabila suatu putusan pengadilan merugikan kepentingan atau hak seseorang, yang bersangkutan dapat mengajukan gugat *Derden Verzet* untuk mempertahankan dan memulihkan kepentingan dan hak tersebut. Berdasarkan aturan hukum tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat, bahwa kualitas yang dijadikan landasan untuk mengajukan perlawanan ada 2 (dua) yaitu: *pertama*, pihak Pelawan adalah pihak ketiga yang bukan pihak dalam sengketa sebagai pemegang hak milik dan *kedua*,

nyata-nyata putusan atau penetapan pengadilan merugikan kepentingan atau haknya.

Menimbang, bahwa posita perlawanan yang diajukan oleh Pelawan, Majelis Hakim berpendapat, Pelawan tidak fokus membela kepentingannya mengenai dua hal di atas tadi, sehingga Pelawan bahkan terkesan sekuat tenaga membela kepentingan Turut Terlawan, bukannya berusaha membela kepentingannya sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak milik dan mempunyai kepentingan yang terganggu akibat adanya putusan pengadilan. Hal itu terlihat dari positanya dan petitum perlawanannya antara lain:

1. Bahwa Pelawan meminta supaya ditetapkan sebagai ahli waris alm. Suprayitno yang berhak atas warisan terhadap objek perkara, padahal perkara ini bukanlah perkara warisan. Sekiranya Pelawan bermaksud untuk meminta supaya dirinya adalah pemilik objek perkara, sekalipun melalui warisan, maka semestinya yang dilakukan oleh Pelawan adalah mengajukan gugat warisan, atau setidaknya mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap pihak terkait sekiranya ada kesalahan dalam prosedur lelang atau gugatan lain yang dapat memberi putusan bahwa objek perkara tersebut adalah milik Pelawan;
2. Bahwa Pelawan terkesan membela kepentingan ibu kandungnya, yaitu Turut Terlawan dan berniat melunasi kewajiban Turut Terlawan dan memprotes lelang karena Turut Terlawan tidak diikutsertakan menentukan nilai limit objek perkara. Kalau permasalahan ini yang diutarakan Pelawan, maka Pelawan secara hukum keliru mendudukan dirinya sebagai pihak Pelawan. Turut Terlawanlah yang lebih berhak mengajukan gugatan kepada pihak yang merugikan kepentingannya;
3. Bahwa Pelawan juga meminta supaya sisa hutang Turut Terlawan yang wajib dibayarkan kepada Terlawan I sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah). Menurut Majelis Hakim, Pelawan tidak mempunyai kapasitas hukum memintakan hal ini, disebabkan Pelawan bukan pihak yang mengikatkan diri dalam suatu akad (perjanjian) yang dibuat;



Menimbang, bahwa masih banyak lagi rangkaian posita dan petitum yang perlu mendapatkan catatan negatif dari Majelis Hakim sehubungan dengan titel perkara ini yaitu Perlawanan Eksekusi (*Derden Verzet*), namun dari tiga hal tersebut sudah cukup bagi Majelis Hakim mengidentifikasi bahwa perlawanan Pelawan tidak disusun secara cermat berdasarkan titel perlawanan, sehingga dalil-dalil perlawanan dalam posita dan petitum menjadi bias dan tidak mempunyai dasar yang kuat, kemudian kapasitas Pelawan dalam mengklaim objek perkara sebagai miliknya menjadi tidak jelas. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat posita dan petitum perlawanan Pelawan mengandung cacat formil dalam bentuk *obscuur libel* atau perlawanan yang tidak jelas atau kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat, eksepsi *obscuur libel* yang diajukan pihak Terlawan dinyatakan terbukti sehingga eksepsi tersebut dikabulkan. Konsekwensi hukum dari itu maka perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi *obscuur libel* Para Terlawan sebagaimana tersebut di atas, maka eksepsi lain yang diajukan oleh para Terlawan lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam putusan sela ini;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa segala apapun yang telah dipertimbangkan di bahagian eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini sehingga Majelis Hakim tidak lagi mengulangi pertimbangannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangannya sebagaimana tersebut di atas telah mengabulkan eksepsi para Terlawan, maka dengan demikian Majelis Hakim menyatakan perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa disebabkan perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima, maka segala dalil-dalil dan alasan dalam posita dan petitum serta alat bukti yang diajukan dalam persidangan, tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut lagi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, dalam hal mana eksepsi *obscuur libel* para Terlawan telah dikabulkan dan perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima, maka putusan sela yang dibacakan menjadi putusan akhir untuk perkara ini;

Menimbang, bahwa Pelawan merupakan pihak yang mengajukan perlawanan ini dan dianggap sebagai pihak yang kalah, maka sudah sepantasnya segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Pelawan sekaligus menghukum Pelawan untuk membayarnya sebesar sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Mengingat ketentuan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku;

### **MENGADILI**

#### **Dalam Eksepsi:**

1. Menyatakan Pengadilan Agama Lubuk Pakam berwenang mengadili perkara Perlawanan Eksekusi ini;
2. Mengabulkan eksepsi *obscuur libel* dari para Terlawan.

#### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan perlawanan Pelawan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor 2418/Pdt.G/2019/PA.Lpk tanggal 4 November 2019, tidak dapat diterima.
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp3.366.000,00 (tiga juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Lubuk Pakam pada hari Kamis tanggal 27 Februari 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 3 Rajab 1441 Hijriyah oleh Drs. Muslim, S.H., M.A. sebagai Ketua Majelis, Drs. Buriantoni, S.H., M.H. dan Drs. H. Elmunif masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut pada hari ini, Kamis tanggal 5 Maret 2020 Masehi, bertepatan dengan tanggal 10 Rajab 1441 Hijriyah, didampingi oleh Hakim Anggota, Drs. Buriantoni, S.H., M.H. dan Dra. Nuraini, MA, dan dibantu oleh Jasmin, SH., sebagai Panitera Pengganti, serta

dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara dalam aplikasi e-Court Pengadilan Agama Lubuk Pakam.

Ketua Majelis,

**Drs. Muslim, S.H., M.A.**

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

**Drs. Buriantoni, S.H., M.H.**

**Dra. Nuraini, MA.**

Panitera Pengganti,

**Jasmin, SH.**

Perincian Biaya:

1.	Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2.	Proses	: Rp	50.000,00
3.	Panggilan	: Rp	3.250.000,00
4.	PNBP	: Rp	20.000,00
5.	Redaksi	: Rp	10.000,00
6.	Meterai	: Rp	6.000,00
	<b>Jumlah</b>	<b>: Rp</b>	<b>3.366.000,00</b>

(tiga juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah)