

PENETAPAN

Nomor 1376/Pdt.G/2017/PA.Bpp

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama, dalam persidangan majelis, telah menjatuhkan penetapan sebagai berikut dalam perkara ekonomi syariah yang diajukan oleh:

H. Syachril Bin H. Abbas, Jenis kelamin: Laki-laki, Lahir di Belawa tanggal 12 Maret 198, Umur: 34 Tahun, Agama: Islam, Pekerjaan Pedagang, dalam hal ini diwakili: **Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan / YLPKK**, beralamat di **Jalan Bumi Mas Raya RT 06 Ruko No.5 Lt.2 Kel. Pemurus Baru, Kec. Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan** yang dalam hal ini diwakili oleh sesuai dengan jabatannya yang nama-namanya tersebut di bawah ini:

1. **SEHATNO SAMIADOEN**, jabatan sebagai Direktur YLPKK.
2. **AGUS BUDIANTO, SH.MED. CLA.**, Jabatan sebagai Kepala Divisi Hukum YLPKK.
3. **TUTIK ANI RAHMAWATI**, Jabatan sebagai Divisi Hukum YLPKK.
4. **CAHAYA SIANTURI**, Jabatan sebagai Kepala Divisi Pengaduan YLPKK Prop. Kalimantan Timur.
5. **NURYANI**, Jabatan sebagai Divisi Pengaduan YLPKK Balikpapan. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 07.V.SKK.G/YLPKK/IX/2017 tanggal 25 September 2017, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

m e l a w a n

1. **PT. Bank Negara Indonesia Syariah, Tbk** yang berkedudukan di Jakarta melalui kantor **PT. Bank Negara Indonesia Syariah, Tbk** Cabang Balikpapan yang beralamat di Jln. Jendral Sudirman No. 30 Markoni , Klandasan Ilir, Kota Balikpapan Kalimantan Timur, Kalimantan Selatan, dalam hal ini diwakili oleh :

- 1.**Erit Hafiz,SH.,CLA.**
- 2.**Bayu Septiyan,SH.,MH.,CLA.**
- 3.**Haditya Sanjaya,SH.,CLA.**
- 4.**Muchlias Kusetianto,SH.,MH.**

5.Awang Doddy R.

6.Mochammad Albar.

Masing-masing pegawai PT.Bank BNI Syariah berdasarkan surat kuasa khusus Nomor; BNISy/LGD/073/R yang diberikan Bayi Rohayati,SH. Pemimpin Divisi Hukum PT.Bank BNI Syariah, berdasarkan Akta Kuasa No. 27 tanggal 15 April 2015 yang dibuat dihadapan Efran Yuniarto SH.,Mk.n. Notaris di Jakarta, bertindak dan atas nama PT. Bank BNI Syariah berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, Jl. HR. Rasuna Said Kavling 10-11, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Balikpapan Nomor:W17-A2/242/HK.05/SK/XII/2017 tanggal 13 Desember 2017, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I.**

2. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia c/q Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kalimantan Timur di Samarinda c/q Kantor Pertanahan Kota Balikpapan yang beralamat di Jl. Marsma R. Iswahyudi No.40 Balikpapan, Kalimantan Timur, yang selanjutnya di sebut sebagai **TERGUGAT II.**

3. Otoritas Jasa Keuangan yang beralamat Menara Radius Prawiro Jl. MH Thamrin No. 02, Kel Gambir, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III.**

Pengadilan Agama tersebut.

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara.

Setelah mendengar keterangan Penggugat, jawaban Tergugat dan saksi-saksinya di muka persidangan;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa penggugat sesuai dengan surat gugatannya bertanggal 25 September 2017 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Balikpapan Nomor 1376/Pdt.G/2017/PA. Bpp tertanggal Oktober 2017 telah mengajukan gugatan perbuatan Melawan Hukum (Ekonomi Syariah) dengan alasan sebagai berikut:

Adapun alasan/dalil-dalil untuk mangajukan gugatan diuraikan sebagai berikut:

I. Pokok Perkara dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

A. Obyek Gugatan

Perjanjian Kredit dalam bentuk Akad Pembiayaan Murabahah No. BPS/013/066/MRP/BFM tanggal 19 September 2013 dan Akad Pembiayaan Murabahah No. BPS/013/067/MRP/BFM tanggal 19 September 2013 yang berlaku selama 84 (delapan puluh empat) bulan dan berakhir pada tanggal 18 September 2020 yang sesuai dengan pasal 22 tentang domisili hukum sepakat untuk menyelesaikan pada Pengadilan Agama Kota Balikpapan.

B. Dasar hukum Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

1. Undang-Undang Dasar 1945

- a) Pasal 5 ayat 2 yang berbunyi : Presiden menetapkan peraturan pemerintah untuk menjalankan undang-undang sebagaimana mestinya.
- b) Pasal 28 huruf d ayat (1) yang berbunyi : Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan,perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuanyang sama di hadapan hukum.
- c) Pasal 28 huruf g ayat (1) yang berbunyi : Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi,keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yangdibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuatatau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.
- d) Pasal 33 ayat 1 yang berbunyi :
 - (1) Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasaratas asas kekeluargaan.

2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

- Pasal 4 huruf e
Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut
- Pasal 30 ayat (3)
Pengawasan oleh masyarakat dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat dilakukan terhadap barang dan/atau jasa yang beredar di pasar.
- Pasal 44 ayat (3) huruf d

Tugas lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat meliputi kegiatan membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen.

- Pasal 45 ayat 1

Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.

- Pasal 46 ayat (1) huruf c

Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya. Sehingga menurut aturan tersebut mempunyai legal standing dan mempunyai hak gugat / selaku kuasa dan/atau pendamping untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di **Pengadilan Agama Balikpapan** sebagaimana ketentuan pasal 118 HIR/142 RBG

a) Tempat tinggal salah satu tergugat.

b) Tempat tinggal debitur/konsumen.

c) Letak obyek sengketa.

3. Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2001 tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM)

- Pada Pasal 3 huruf d menyebutkan “membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen”

- Pada pasal 7 menyebutkan “dalam membantu konsumen untuk memperjuangkan haknya, LPKSM dapat melakukan advokasi atau pemberdayaan konsumen agar mampu memperjuangkan haknya secara mandiri, baik secara perorangan maupun kelompok.

5. Pasal 147 ayat (1) RBg dan juga Pasal 123 HIR.

- Pasal 147 ayat (1) RGB yang berbunyi :*(s.d.t. dg. S. 1932-13.)* para pihak boleh dibantu atau diwakili oleh orang-orang yang secara khusus dan tertulis diberi kuasa untuk itu kecuali bila pemberi kuasa hadir sendiri. penggugat dapat memberi kuasa yang dinyatakan pada surat gugatan yang diajukan dan ditandatangani olehnya seperti dimaksud dalam ayat 1 pasal 142 atau sesuai dengan ayat 1 pasal 144 jika diajukan dengan lisan, dalam hal yang terakhir harus disebut pada catatan gugatan tersebut.
- Pasal 123 HIR yang berbunyi :
 - 1) Kedua belah pihak, kalau mau, masing-masing boleh dibantu atau diwakili oleh seorang yang harus dikuasakannya untuk itu dengan surat kuasa khusus, kecuali pemberi kuasa itu sendiri hadir. Penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan yang ditandatanganinya dan diajukan menurut Pasal 118 ayat (1) atau pada tuntutan yang dikemukakan dengan lisan menurut Pasal 120 ; dan dalam hal terakhir ini, itu harus disebutkan dalam catatan tentang tuntutan itu.
 - 2) Pejabat yang karena peraturan umum dari pemerintah harus mewakili Negara dalam perkara hukum tidak perlu memakai surat kuasa khusus itu.
 - 3) Pengadilan negeri berkuasa memberi perintah, supaya kedua belah pihak, yang diwakili oleh kuasanya pada persidangan, datang menghadap sendiri. Kekusaan itu tidak berlaku bagi pemerintah (gubernur jendral) (KUHPerd1793).

6. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan

- Pasal 22 yang berbunyi :

1. Dalam hal Pelaku Usaha Jasa Keuangan menggunakan perjanjian baku, perjanjian baku tersebut wajib disusun sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
2. Perjanjian baku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk digital atau elektronik untuk ditawarkan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan melalui media elektronik.

3. Perjanjian baku sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang digunakan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan dilarang :
- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab atau kewajiban Pelaku Usaha Jasa Keuangan kepada Konsumen
 - b. Menyatakan bahwa Pelaku Usaha Jasa Keuangan berhak menolak pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh Konsumen atas produk dan atau layanan yang dipilih
 - c. Menyatakan pemberian kuasa dari Konsumen kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan, baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak atas barang yang diagunkan oleh Konsumen, kecuali tindakan sepihak tersebut dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan
 - d. Mengatur tentang kewajiban pembuktian oleh Konsumen, jika Pelaku Usaha Jasa Keuangan menyatakan bahwa hilangnya kegunaan produk dan/atau layanan yang dibeli oleh Konsumen, bukan merupakan tanggung jawab Pelaku Usaha Jasa Keuangan
 - e. Memberi hak kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan untuk mengurangi kegunaan produk dan/atau layanan atau mengurangi harta kekayaan Konsumen yang menjadi obyek perjanjian produk dan layanan
 - f. Menyatakan bahwa Konsumen tunduk pada peraturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan yang dibuat secara sepihak oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan dalam masa Konsumen memanfaatkan produk dan/atau layanan yang dibelinya dan/atau
 - g. Menyatakan bahwa Konsumen memberi kuasa kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan atas produk dan/atau layanan yang dibeli oleh Konsumen secara angsuran.

II. Definisi - definisi

- a. **Menurut Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.**

Pasal 1 menyebutkan :

- **Angka 1 yang berbunyi** : “perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.
- **Angka 2 yang berbunyi** “setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat baik bagi kepentingan diri sendiri keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.
- **Angka 3 yang berbunyi** : “pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang di dirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara republik Indonesia baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.
- **Angka 10 yang berbunyi** : “Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah di persiapkan dan di tetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang di tuangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib di penuhi oleh konsumen.

Pasal 2 menyebutkan:

- Perlindungan Konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum dapat kami jabarkan sebagai berikut :
 - 1) ASAS MANFAAT : mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan,
 - 2) ASAS KEADILAN : partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil,
 - 3) ASAS KESEIMBANGAN memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual,

- 4) ASAS KEAMANAN dan KESELAMATAN KONSUMEN : memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan;
- 5) ASAS KEPASTIAN HUKUM : baik pelaku usaha maupun konsumen mentaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

b. Menurut Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan

Pasal 1 yang dimaksud dengan:

- Pasal 1 angka 1 yang berbunyi: Otoritas Jasa Keuangan, yang selanjutnya di singkat OJK, adalah lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan dari pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana di maksud dalam undang-undang ini.
- Pasal 1 angka 9 yang berbunyi: Lembaga Pembiayaan adalah Badan Usaha uang melakukan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan mengenai lembaga pembiayaan.
- Pasal 1 angka 15 yang berbunyi: Konsumen adalah Pihak-pihak yang menempatkan dana nya dan/atau memanfaatkan pelayanan yang tersedia di Lembaga Jasa Keuangan antara lain Nasabah pada Perbankan, Pemodal di pasar modal, Pemegang polis pada perasuransian, dan peserta pada dana pensiun, berdasarkan peraturan perundang-undangan di Sektor Jasa Keuangan.

I. Adapun Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan berdasarkan pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang Tanah kosong yang terletak di Jln Pasir Putih Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut dibawah ini:
 - (1) Sertifikat Hak Milik Nomor: 571 Luas Tanah: 20.910 m² atas nama H. SYACHRIL yang disebutkan dalam Surat Ukur Nomor: 1098/89 tanggal

23 Juni 1989, yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II di Balikpapan tanggal 23 Juni 1989.

(2) Sertifikat Hak Milik Nomor: 586 Luas Tanah: 19.880 m² atas nama H. SYACHRIL yang disebutkan dalam Gambar Situasi Nomor: 1293/19889 tanggal 31 Juli 1989, yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II di Balikpapan tanggal 31 Juli 1989.

(3) Sertifikat Hak Milik Nomor: 611 Luas Tanah: 18.970 m² atas nama H. SYACHRIL yang disebutkan dalam Surat Ukur Nomor: 409/1990 tanggal 10 April 1990. yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II di Balikpapan tanggal 10 April 1990.

(4) Sertifikat Hak Milik Nomor: 629 Luas Tanah: 20.910 m² atas nama H. SYACHRIL yang disebutkan dalam Gambar Situasi Nomor: 977/1994 tanggal 29 Juni 1994, yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II di Balikpapan tanggal 20 Juni 1990.

(5) Sertifikat Hak Milik Nomor: 684 Luas Tanah: 19.290 m² atas nama H. SYACHRIL yang disebutkan dalam Surat Ukur Nomor: 1586/1990 tanggal 10 Nopember 1990, yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II di Balikpapan tanggal 10 Nopember 1990

dan sebidang Tanah dan Bangunan Ruko yang terletak di Desa/Kel. Prapatan Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 4156 Luas Tanah: 66 m² atas nama H. SYACHRIL yang disebutkan dalam surat ukur No: 3551/87 tanggal 19 Oktober 1987. yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II di Balikpapan tanggal 20 Oktober 1987.

2. Bahwa kepemilikan Penggugat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut di bawah ini

1) Sertifikat Hak Milik Nomor: 571 Luas Tanah: 20.910 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4662/2013 tanggal 23 September 2013.

2) Sertifikat Hak Milik Nomor: 586 Luas Tanah: 19.880 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4661 tanggal 23 September 2013.

- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor: 611 Luas Tanah: 18.970 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4663 tanggal 23 September 2013.
- 4) Sertifikat Hak Milik Nomor: 629 Luas Tanah: 20.910 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4659/2013 tanggal 23 September 2013.
- 5) Sertifikat Hak Milik Nomor: 684 Luas Tanah: 19.290 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4660/2013 tanggal 23 September 2013.
- 6) Sertifikat Hak Milik Nomor: 4156 Luas Tanah: 66 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Prapatan Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur.

yang Sertifikat Hak Milik tersebut diterbitkan oleh Tergugat II. Semuanya sesuai dengan ketentuan :

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
 - Pasal 20 ayat (1) yang berbunyi: Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6
 - Pasal 6 Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - Pasal 529

Yang dimaksud dengan besit adalah kedudukan menguasai atau menikmati suatu barang yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau dengan perantaraan orang lain, seakan-akan barang itu miliknya sendiri.
 - Pasal 570

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang

dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.

- Pasal 571

Hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu. Di atas sebidang tanah, pemilik boleh mengusahakan segala tanaman dan mendirikan bangunan yang dikehendakinya, hal ini tidak mengurangi pengecualian-kecualian tersebut dalam Bab IV dan VI buku ini. Di bawah tanah itu ia boleh membangun dan menggali sesuka hatinya dan mengambil semua hasil yang diperoleh dari galian itu; hal ini tidak mengurangi perubahan-perubahan dalam perundang-undangan dan peraturan pemerintah tentang pertambangan, pengambilan barang, dan barang-barang semacam itu.

Sebagaimana data yang ada di TERGUGAT II.

3. Bahwa dalam hak milik telah dikenal dua asas, yaitu :
 - a asas "***Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet***", artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai.
 - b asas "***Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest***", artinya tidak seorangpun mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya.
4. Bahwa sebagaimana Pasal 1 angka (1) Ketentuan Umum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
5. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut terdapat 2 macam asas hukum, yaitu :

- a Asas itikad baik, yaitu bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik.
 - b Asas *nemo plus iuris*, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun.
6. Bahwa kemudian pada tanggal 29 Juli 2013, Penggugat sebagai Direktur PT. Garuda Mandiri Utama melalui No. GMU/VI/13/23 mengajukan Permohonan Pembiayaan Murabahah kepada TERGUGAT I dan Permohonan tersebut disetujui oleh TERGUGAT I dengan mengeluarkan surat keputusan pembiayaan no: BPS/7/SKP/51 tanggal 09 September 2013, kemudian antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I membuat suatu perjanjian yang telah dipersiapkan sebelum adanya suatu perjanjian itu terjadi dan dibuat secara sepihak oleh TERGUGAT I serta ditandatangani oleh para pihak antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I baik yang dibuat secara Notariil dalam bentuk akta maupun yang di buat dibawah tangan.
7. Bahwa dalam perjanjian tersebut dalam bentuk Akad Pembiayaan Murabahah No. BPS/013/066/MRP/BFM tanggal 19 September 2013, terdiri dari 26 pasal yang berlaku selama 84 (delapan puluh empat) bulan dan berakhir pada tanggal 19 September 2020. Dan Akad Pembiayaan Murabahah No. BPS/013/067/MRP/BFM tanggal 19 September 2013 terdiri dari 26 pasal yang berlaku selama 84 (delapan puluh empat) bulan dan berakhir pada tanggal 18 September 2020. dan PENGGUGAT menerima fasilitas kredit sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), dengan keuntungan TERGUGAT I sebesar Rp. 1.188.285.153,- jadi total pengembalian sebesar Rp. 4.188.285.153,- dan Rp. 5.700.000.000,- (lima milyar tujuh ratus juta rupiah) dengan keuntungan TERGUGAT I sebesar Rp. 3.271.800.000,- jadi total pengembalian sebesar Rp. 8.971.800.000,- jadi total untuk kedua fasilitas Akad Murabahah tersebut adalah Rp. 8.700.000.000,- dan total pengembalian kepada TERGUGAT I dari kedua fasilitas akad murabahah tersebut diatas sebesar Rp. 13.160.085.153,-

(tiga belas milyar seratus enam puluh juta delapan puluh lima ribu seratus lima puluh juta rupiah).

8. Bahwa PENGUGAT selama \pm 36 bulan bayar angsuran bunga dan pokok setiap bulan sebesar Rp. 197.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah), jadi total yang sudah terbayar pokok plus bunga sebesar Rp. 7.092.000.000,- (tujuh milyar sembilan puluh dua juta rupiah), dan pada bulan Juni 2016 PENGUGAT bayar sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dengan menjual salah satu asset yang dijaminan berupa Gues House dari hasil penjualan tersebut dibayarkan pada TERGUGAT I sehingga sisa hutang PENGUGAT pada TERGUGAT I sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan sejak saat itu PENGUGAT masih mempunyai angsuran tertunggak pada TERGUGAT I.
9. Kemudian TERGUGAT I mengirim surat pada PENGUGAT pada tanggal 8 September 2017 No. BPS/7/269 R Hal. Tegoran Terakhir dengan total tunggakan sebesar Rp. 2.151.639.663,- (dua milyar seratus lima puluh satu juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu enam ratus enam puluh tiga rupiah), yang harus di selesaikan sebelum tanggal 15 September 2017 dan apabila tidak segera dilaksanakan maka TERGUGAT I akan melimpahkan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atau balai lelang swasta.

Sangat ironis sekali apabila TERGUGAT I mengancam akan melakukan lelang terhadap objek jaminan apakah sudah dilakukan musyawarah untuk menyelesaikan kredit ? atau melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional adalah suatu lembaga negara yang dibentuk untuk menyelesaikan melalui lembaga yang disediakan oleh negara,.

10. Bahwa dengan adanya surat nomor BPS/7/269 R tanggal 8 September 2017 yang dikirim TERGUGAT I pada PENGUGAT jelas-jelas TERGUGAT I melanggar Akad Pembiayaan Murabahah No. BPS/013/066/MRP/BFM tanggal 19 September 2013. Dan Akad Pembiayaan Murabahah No. BPS/013/067/MRP/BFM tanggal 19 September 2013 pada pasal 21 , disamping itu juga pada pasal 4 tentang jangka waktu yang berakhir pada tanggal 18 September 2020 pasal 17 huruf a yang berbunyi: "Nasabah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam akad ini"., dan tidak perlu dibahas PENGUGAT telah

melunasi sebagian dari pinjaman tersebut dan membayar angsuran sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan dan huruf b yang berbunyi: "Nasabah tidak melakukan Pelunasan pembiayaan yang jatuh tempo". Coba TERGUGAT I baca sendiri secara berulang-ulang kalau perlu memakai pengeras suara seperti di mushalla-mushalla agar masyarakat awam mengetahui bahwa kalau Akad Murabahah yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT I , yang TERGUGAT I diwakili oleh Pimpinan Cabang di Balikpapan.

11. Bahwa perbuatan hukum TERGUGAT I terhadap Surat Nomor: BPS/7/269 R tanggal 8 September 2017 yang intinya mengintimidasi terhadap PENGGUGAT kalau sebelum tanggal 15 September 2017 tidak dipenuhi sisa hutang yang belum berakhir tersebut akan dilakukan lelang padahal nilai objek jaminan yang masih dikuasai TERGUGAT I, nilainya jauh lebih besar agunan daripada pinjaman. apakah akan dijual secara asal-asalan saja ! PENGGUGAT merasa dirugikan apabila dilelang tidak sesuai dengan harga jual yang berlaku di pasaran pada umumnya.
12. Bahwa perbuatan TERGUGAT I yang demikian dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum atas Perjanjian dalam bentuk Akad Murabahah yang dibuat sendiri dan dilanggar sendiri. Peraturan yang dibuat sendiri saja dilanggar apalagi peraturan atau Undang-Undang oleh pihak lain ? Apakah ini cermin dari Syariah yang berlandas menggunakan hukum islam ? dan berapa keuntungan yang telah dinikmati oleh TERGUGAT I dari PENGGUGAT. Dan yang lebih ironis atas dasar apa TERGUGAT I menentukan sisa hutang sebesar Rp. 2.151.639.663,- (dua milyar seratus lima puluh satu juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu enam ratus enam puluh tiga rupiah), kenapa PENGGUGAT tidak diberi perhitungan yang jelas dan transparan. Hal ini adalah melanggar:
 - Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 18 yang berbunyi:
 - 1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
 - a. menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha;

- b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
 - c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung, maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
 - e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
 - g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
 - h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
- 2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
- 3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2 dinyatakan batal demi hukum.
- 4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.
 - Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Tentang Penilaian Aktiva Bank Umum disebutkan dalam pasal 1 ayat (25) yang berbunyi :

Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

- a. penurunan suku bunga Kredit;
- b. perpanjangan jangka waktu Kredit;
- c. pengurangan tunggakan bunga Kredit;
- d. pengurangan tunggakan pokok Kredit;
- e. penambahan fasilitas Kredit;
- f. konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.

13. Bahwa terhadap objek jaminan yang dikuasai oleh TERGUGAT I telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagai berikut:

- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor: 571/Manggar tanggal 23 Juni 1989 , diikat Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp. 836.400.000,- dengan Sertifikat Hak Tanggungan No: 4662/2013, dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT ABDURRACHIM. SH., No. 108/2013 tanggal 23 September 2013,
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor: 586/Manggar tanggal 31 Juli 1989, diikat Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp. 795.200.000,- dengan Sertifikat Hak Tanggungan No: 4661/2013, dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT ABDURRACHIM. SH., No. 108/2013 tanggal 23 September 2013.
- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor: 611/Manggar tanggal 10 April 1990, diikat Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp. 749.200.000,- dengan Sertifikat Hak Tanggungan No: 4663/2013, dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT ABDURRACHIM. SH., No. 107/2013 tanggal 23 September 2013.
- 4) Sertifikat Hak Milik Nomor: 629/Manggar tanggal 20 Juni 1990, diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp. Rp. 1.055.360.000,- dengan Sertifikat Hak Tanggungan No: 4659/2013, dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT ABDURRACHIM. SH., No. 110/2013 tanggal 23 September 2013,
- 5) Sertifikat Hak Milik Nomor: 684 tanggal 10 Oktober 1990, diikat Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp. 771.600.000,- dengan Sertifikat Hak Tanggungan No: 4660/2013, dengan Akta Pemberian Hak

Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT ABDURRACHIM. SH., No. 106/2013 tanggal 23 September 2013.

Dari ke- 5 (lima) Pengikatan Hak Tanggungan total sebesar Rp. 4.207.760.000,- apakah mungkin untuk ke-5 (lima) jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama akan dijual di bawah dari nilai Hak Tanggungan ?. yang jelas tidak dan sebagaimana diatur dalam pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi:

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :
 - a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),
obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan

pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

14. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam pasal 20 ayat (1) dan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tentang Cidera Janji tersebut masih diperlukan adanya penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan, sehingga apabila TERGUGAT I melakukan eksekusi hak tanggungan tanpa ada penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan, perbuatan TERGUGAT I yang demikian dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
15. Bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan meskipun Grosse akte mempunyai judul “Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, hakim tetap berwenang untuk menentukan apakah pelaksanaan grosse akte tersebut dapat dikabulkan atau tidak. Putusan Mahkamah Agung nomor 1520/K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986 yang pada pokoknya mempertimbangkan bahwa Pasal 224 HIR bersifat limitative, yang boleh dibuatkan grosse akte dan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim adalah hanya akte hipotek dan akte notarial yang bersifat pengakuan utang (*notariele schuld brieven*) sehingga walaupun “akte perjanjian kredit” yang dibuat oleh notaris ditulis dengan kepala “Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Mahaesa”, grosse akte tersebut tidak mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan hakim. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa Pengadilan/hakim tetap berwenang untuk menilai/meneliti apakah grosse akte yang berkepal “Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dapat dieksekusi melalui Pasal 195 HIR dan seterusnya seperti Keputusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau pelaksanaannya harus melalui gugatan.
16. Bahwa pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan nomor 1520/K/Pdt/1984 tersebut untuk selanjutnya diikuti oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Kasasi nomor 3309/K/Pdt/1985 tanggal 29 Juni 1987 yang mempertimbangkan meskipun Grosse-nya berjudul surat pengakuan utang, MA menilai isi surat pengakuan utang tersebut bukan murni pengakuan utang, melainkan perjanjian utang piutang dan oleh karena itu bukan merupakan grosse akte. Putusan nomor

3992/K/Pdt/1986 tanggal 25 September 1989 sekali lagi mempertimbangkan bahwa pengakuan utang dengan memberikan jaminan atau “*acknowledgement of indebtedness and security agreement agree*” dipandang bukan sebagai grosse akte yang dimaksud dalam pasal 224 HIR. Dari pertimbangan putusan ini, jelas terlihat pendirian Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut : Pengadilan berwenang menilai isi grosse akte. Grosse akte harus berisi pengakuan utang murni dan sepihak serta tidak boleh diperjanjikan lain-lain hal seperti jaminan dan sebagainya.

17. Bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual langsung objek hak tanggungan (pasal 6 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan) tidak sah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 30 Januari 1986 nomor 3210/K/Pdt/1984 yang tidak membenarkan penjualan oleh kreditor melalui lelang tanpa adanya fiat dari Pengadilan Negeri setempat. Dalam putusan tersebut, dikemukakan oleh pemohon kasasi bahwa pelelangan dilakukan dengan parate eksekusi, tetapi Mahkamah Agung Republik Indonesia mempertimbangkan “Bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya grosse akte hipotek dengan memakai kepala “Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Mahaesa” yang mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan pengadilan, seharusnya dilaksanakan atas perintah dari pimpinan Ketua Pengadilan Negeri apabila tidak terdapat perdamaian pelaksanaan. Setelah berlakunya Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dalam praktek ketentuan pasal 6 tetap harus memenuhi syarat antara lain :

- a) Tetap diperlukan adanya fiat dari Ketua Pengadilan Negeri (berdasarkan petunjuk Mahkamah Agung dalam buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 1994 halaman 143, yang menyatakan eksekusi harus atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dimana ketentuan ini diberlakukan juga terhadap eksekusi hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Putusan Mahkamah Agung nomor 3201/K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 dan
- b) Jika tidak ada fiat dari Ketua Pengadilan Negeri, kantor lelang mensyaratkan agar ada persetujuan harga limit lelang dari pemberi hak

tanggungannya kecuali ia sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan harus ada surat pernyataan dari pemegang hak tanggungan untuk bertanggung jawab bila ada gugatan di kemudian hari.

18. Bahwa untuk menjamin agar agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut di bawah ini:

- (1) Sertifikat Hak Milik Nomor: 571 Luas Tanah: 20.910 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4662/2013 tanggal 23 September 2013.
- (2) Sertifikat Hak Milik Nomor: 586 Luas Tanah: 19.880 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4661 tanggal 23 September 2013.
- (3) Sertifikat Hak Milik Nomor: 611 Luas Tanah: 18.970 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4663 tanggal 23 September 2013.
- (4) Sertifikat Hak Milik Nomor: 629 Luas Tanah: 20.910 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4659/2013 tanggal 23 September 2013.
- (5) Sertifikat Hak Milik Nomor: 684 Luas Tanah: 19.290 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4660/2013 tanggal 23 September 2013.
- (6) Sertifikat Hak Milik Nomor: 4156 Luas Tanah: 66 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Prapatan Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur.

yang Sertifikat Hak Milik tersebut diterbitkan oleh Tergugat II Untuk tidak dipindah tangankan, PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk diletakkan Sita jaminan.

19. Bahwa perintah pada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk tidak melakukan tindakan hukum berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang Cacat Hukum atau Batal Demi Hukum diantaranya melakukan lelang

eksekusi hak tanggungan dan atau memindah tangankan terhadap tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut di bawah ini:

- (1) Sertifikat Hak Milik Nomor: 571 Luas Tanah: 20.910 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4662/2013 tanggal 23 September 2013.
- (2) Sertifikat Hak Milik Nomor: 586 Luas Tanah: 19.880 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4661 tanggal 23 September 2013.
- (3) Sertifikat Hak Milik Nomor: 611 Luas Tanah: 18.970 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4663 tanggal 23 September 2013.
- (4) Sertifikat Hak Milik Nomor: 629 Luas Tanah: 20.910 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4659/2013 tanggal 23 September 2013.
- (5) Sertifikat Hak Milik Nomor: 684 Luas Tanah: 19.290 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4660/2013 tanggal 23 September 2013.
- (6) Sertifikat Hak Milik Nomor: 4156 Luas Tanah: 66 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Prapatan Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur.

sampai perkara a quo ini mempunyai hukum yang tetap.

20. Bahwa proses persidangan belum mendapatkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap maka Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III diharapkan mengormati proses hukum yang masih berjalan diantaranya tidak melakukan perbuatan hukum yaitu mengajukan permohonan lelang.
21. Bahwa perintah terhadap TERGUGAT II untuk melakukan pemblokiran terhadap tanah dan bangunan yang diuraikan dalam agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut dibawah ini:

- (1) Sertifikat Hak Milik Nomor: 571 Luas Tanah: 20.910 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4662/2013 tanggal 23 September 2013.
- (2) Sertifikat Hak Milik Nomor: 586 Luas Tanah: 19.880 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4661 tanggal 23 September 2013.
- (3) Sertifikat Hak Milik Nomor: 611 Luas Tanah: 18.970 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4663 tanggal 23 September 2013.
- (4) Sertifikat Hak Milik Nomor: 629 Luas Tanah: 20.910 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4659/2013 tanggal 23 September 2013.
- (5) Sertifikat Hak Milik Nomor: 684 Luas Tanah: 19.290 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4660/2013 tanggal 23 September 2013.
- (6) Sertifikat Hak Milik Nomor: 4156 Luas Tanah: 66 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Prapatan Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur.

yang Sertifikat Hak Milik tersebut diterbitkan oleh Tergugat II, sampai putusan yang berkekuatan hukum tetap. **Apabila mengacu pada PP No. 24 tahun 1997 Pasal 45 huruf (e) yang menyebutkan bahwa “Kepala Kantor menolak untuk melakukan pendaftaran Peralihan atau Pembebanan Hak, jika salah satu syarat-syarat dibawah ini tidak terpenuhi”.**

- (e) Tanah yang bersangkutan merupakan Objek sengketa di Pengadilan

Oleh sebab itu berdasarkan hal tersebut diatas diminta TERGUGAT II menghormati PP No. 24 Tahun 1997 untuk tidak melakukan peralihan kepada siapa saja.

22. Bahwa agar TERGUGAT I tidak dapat memindah tangankan agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut di bawah ini:

- (1) Sertifikat Hak Milik Nomor: 571 Luas Tanah: 20.910 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4662/2013 tanggal 23 September 2013.
- (2) Sertifikat Hak Milik Nomor: 586 Luas Tanah: 19.880 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4661 tanggal 23 September 2013.
- (3) Sertifikat Hak Milik Nomor: 611 Luas Tanah: 18.970 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4663 tanggal 23 September 2013.
- (4) Sertifikat Hak Milik Nomor: 629 Luas Tanah: 20.910 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4659/2013 tanggal 23 September 2013.
- (5) Sertifikat Hak Milik Nomor: 684 Luas Tanah: 19.290 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4660/2013 tanggal 23 September 2013.
- (6) Sertifikat Hak Milik Nomor: 4156 Luas Tanah: 66 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Prapatan Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur.

yang Sertifikat Hak Milik tersebut diterbitkan oleh Tergugat II, Patut untuk dimohonkan putusan provisi.

23. Bahwa dikarenakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III maka TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III patut dihukum untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT, ganti rugi sebagaimana dimaksud membawa akibat kerugian kepada orang lain yang dalam hal ini Penggugat sebagai pihak penerima kerugian, dan kewajiban kepada pihak Tergugat mengganti atas kerugian yang timbul, (Pasal 1365 KUHPerdara).

24. Bahwa patut diduga dikemudian hari akan menimbulkan kerugian nyata yang disebabkan karena "kurang hati-hatinya" perbuatan pihak Tergugat dalam membuat perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan maupun secara notariil, maka berlandaskan pada ketentuan dalam pasal 2 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998, bisa dimaknai pihak Tergugat melanggar hukum dan tidak patuh atau taat pada "asas prinsip kehati-hatian" dalam perbankan.
25. Bahwa TERGUGAT III adalah [lembaga negara](#) yang dibentuk berdasarkan UU nomor 21 tahun 2011 yang berfungsi menyelenggarakan sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan. Otoritas Jasa Keuangan, adalah lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan.
26. Bahwa TERGUGAT III dalam hal ini telah melakukan pembiaran yang terus menerus yang dilakukan oleh Tergugat I dan tanpa adanya sangsi yang dijatuhkan kepada Tergugat I atas pelanggaran hukum melanggar Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan. Oleh sebab itu patut dihukum berupa denda sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) agar diserahkan kepada TERGUGAT I.
27. Bahwa tujuan Lembaga TERGUGAT III selaku otoritas jasa keuangan pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 adalah melaksanakan tugas pengaturan dan pengawasan terhadap:
- a. kegiatan jasa keuangan di sektor perbankan;
 - b. kegiatan jasa keuangan di sektor pasar modal; dan
 - c. kegiatan jasa keuangan di sektor perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya
28. Bahwa karena PENGUGAT menduga banyak pelanggaran yang dilakukan TERGUGAT I maka gugatan ini menggunakan prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability principle*) atau yang biasa dikenal dengan azas pembuktian terbalik yaitu tergugat membuktikan bahwa

tergugat tidak bersalah jadi beban pembuktian ada pada tergugat hal mana diatur pada Bab VI tentang Tanggung jawab pelaku usaha pasal 23 : pelaku usaha yang menolak dan atau tidak memberi tanggapan dan atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) dapat digugat melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau mengajukan ke Badan Peradilan Umum di tempat kedudukan konsumen, dan ditegaskan pada pasal 28 Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud pasal 19, pasl 22, dan pasal 23, merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha.

29. Bahwa berdasar kan dalil – dalil tersebut di atas sangat wajar dan tak berlebihan jika PENGGUGAT meminta kerugian baik materiil maupun immateriil.
30. Bahwa atas kejadian tersebut PENGGUGAT meminta ganti kerugian materiil atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) kepada PENGGUGAT.
31. Bahwa agar peristiwa yang dialami oleh PENGGUGAT tidak terjadi lagi di masyarakat maka dengan ini PENGGUGAT menuntut agar Para TERGUGAT melakukan permohonan maaf di media massa nasional pada halaman depan.

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas mohon kepada **Ketua Pengadilan Agama Balikpapan c/q Yang Mulia Majelis Hakim** yang memeriksa perkara ini dan mengadili perkara a quo menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Mohon kiranya Ketua Majelis Hakim yang menangani perkara ini memberikan putusan pendahuluan diantaranya memerintahkan kepada TERGUGAT I untuk sementara waktu tidak mengajukan permohonan lelang.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa konsumen H. SYACHRIL adalah konsumen yang mempunyai itikad baik.
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, melakukan perbuatan melawan hukum.

4. Menyatakan Perjanjian Kredit yang ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat I adalah perjanjian yang tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk tidak melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan yang dijaminan PENGGUGAT yaitu berupa :
 - 1) Sertifikat Hak Milik Nomor: 571 Luas Tanah: 20.910 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4662/2013 tanggal 23 September 2013.
 - 2) Sertifikat Hak Milik Nomor: 586 Luas Tanah: 19.880 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4661 tanggal 23 September 2013.
 - 3) Sertifikat Hak Milik Nomor: 611 Luas Tanah: 18.970 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4663 tanggal 23 September 2013.
 - 4) Sertifikat Hak Milik Nomor: 629 Luas Tanah: 20.910 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4659/2013 tanggal 23 September 2013.
 - 5) Sertifikat Hak Milik Nomor: 684 Luas Tanah: 19.290 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Manggar Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur. Telah diikat dengan Hak Tanggungan No: 4660/2013 tanggal 23 September 2013.
 - 6) Sertifikat Hak Milik Nomor: 4156 Luas Tanah: 66 m² atas nama H. SYACHRIL terletak di Desa/Kel. Prapatan Kec. Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur.
yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II.
6. Menyatakan Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa kepada konsumen H. SYACHRIL.
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000,- secara tunai walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi.

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, Verset, maupun kasasi.

Atau jika **Ketua Pengadilan Agama Balikpapan c/q Yang Mulia Majelis Hakim** yang mengadili perkara ini mempunyai pertimbangan lain atas putusan, mohon diputus seadil-adilnya. ***(ex aequo et bono)***.

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan kuasa penggugat dan kuasa tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah datang menghadap di persidangan.

Bahwa upaya Majelis Hakim dalam rangka mendamaikan penggugat dengan tergugat tersebut dalam persidangan ternyata tidak berhasil;

Bahwa Hakim Mediator juga berdasarkan laporannya tanggal 5 April 2018, menyatakan bahwa mediasi tidak berhasil mendamaikan Penggugat dengan Tergugat, kemudian dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, kuasa Tergugat I, memberikan jawaban dan Eksepsi secara tertulis tertanggal 9 Mei 2018 yang untuk lengkapnya jawaban tergugat ditunjuk dalam Berita Acara persidangan, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III, pada persidangan tanggal 9 Mei 2017 tidak hadir dan tidak memberikan jawaban:

Bahwa atas jawaban dan Eksepsi tergugat I tersebut, kuasa penggugat menyatakan tidak akan mengajukan repliknya dan selanjutnya menyatakan mencabut perkaranya yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Balikpapan dengan register Nomor 1376/Pdt.G/2017/PA.Bpp, bertanggal 05 Oktober 2017.

Bahwa atas pernyataan kuasa hukum penggugat untuk mencabut perkaranya, kuasa Hukum tergugat I menyatakan setuju dan tidak keberatan;

Bahwa untuk menyingkat uraian penetapan ini majelis hakim menunjuk berita acara sidang perkara dan merupakan bagian tak terpisahkan dari penetapan ini.

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud gugatan penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas.

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan pokok perkara, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak melalui proses mediasi sebagaimana diamanatkan Pasal 7 PERMA No.1 Tahun 2016, namun berdasarkan laporan dari mediator Drs.Muh.Yazid Yosa,.S.H.,M.H. pada tanggal 5 April 2018, proses mediasi yang dihadiri oleh pihak Penggugat dan pihak Tergugat telah dilaksanakan, akan tetapi tidak menghasilkan kesepakatan perdamaian/tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Tergugat sesuai dengan ketentuan pasal 65 Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1989 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 jo. Pasal 39 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 dan pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 serta pasal 131 ayat (2) Kompilasi Hukum Islam, ternyata tidak berhasil, selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan Penggugat ;

Menimbang,bahwa atas gugatan penggugat tersebut, kuasa tergugat I telah memberikan jawaban dan Eksepsi secara tertulis tertanggal 9 Mei 2018 sedangkan Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa atas jawaban dan Eksepsi tergugat I tersebut, kuasa penggugat menyatakan tidak akan mengajukan repliknya dan selanjutnya menyatakan mencabut perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 82 ayat (4) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, menyatakan bahwa selama perkara belum diputus, usaha mendamaikan dapat dilakukan pada setiap sidang pemeriksaan, maka Pengadilan Agama berpendapat pengertian usaha mendamaikan adalah mengakhiri sengketa atas persetujuan kedua belah pihak termasuk dengan cara mencabut perkara yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa gugatan penggugat telah memasuki pemeriksaan pokok perkara, maka dengan demikian permohonan penggugat untuk mencabut perkaranya tersebut harus mendapat persetujuan dari pihak tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pencabutan perkara Nomor 1376/Pdt.G/2017/PA.Bpp oleh kuasa hukum penggugat atas persetujuan kuasa hukum tergugat dan tidak melawan hukum, maka pencabutan perkara tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa pencabutan perkara oleh Kuasa Hukum Penggugat sudah mendapatkan persetujuan oleh Kuasa Hukum Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sidang. Oleh karenanya Jawaban dan Eksepsi Tergugat I tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini bukan masalah perkawinan, dan Penggugat mencabut perkaranya atas persetujuan Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg biaya perkara ini dibebankan kepada penggugat.

Mengingat, segala ketentuan undang-undangan dan peraturan hukum lainnya yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini.

M E N E T A P K A N

1. Mengabulkan permohonan pencabutan perkara Nomor 1376/Pdt.G/2017/PA. Bpp dari Penggugat.
2. Memerintahkan Panitera untuk mencatat pencabutan perkara tersebut dalam register perkara;
3. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp 2.206.000,00 (*dua juta dua ratus enam ribu rupiah*).

Demikian penetapan ini dijatuhkan pada hari Rabu tanggal 9 Mei 2018 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 Sya'ban 1439 Hijriah, oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Balikpapan yang terdiri atas Drs. Bahrul Amzah, *M.H.*, Ketua Majelis, serta *Drs. H. Ibrahim, M.H.*, dan *Drs. Muh. Rifa'i, M.H.* Hakim-hakim Anggota. Penetapan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut, yang dihadiri oleh para Hakim Anggota, dibantu oleh *Dra. Hj. Hairiah, S.H., M.H.*, sebagai Panitera dan dihadiri pula oleh kuasa penggugat dan kuasa tergugat I, tanpa hadir Tergugat II, diluar hadirnya Kuasa tergugat III.

Ketua Majelis;

Hakim-hakim Anggota

Drs.Bahrul Amzah, M.H.

Drs.Ibrohim., M.H.

Drs. Muh.Rifa'i., M.H.

Panitera

Dra. Hj.Hairiah.,S.H.,M.H.

Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya proses	Rp	50.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp	2.115.000,00
4. Redaksi	Rp	5.000,00
5. Biaya meterai	Rp	6.000,00
<hr/>		
Jumlah	Rp	2.206.000,00

(dua juta dua ratus enam ribu rupiah)