

PUTUSAN

Nomor 86/Pdt.G/2017/PA.Pst

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Pematangsiantar yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan Pembatalan Pembiayaan Akad Murabahah kumulasi dengan Gugatan Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tingkat pertama dalam persidangan Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sebagaimana tertera di bawah ini antara:

Arsad bin Ibas, umur 46 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Huta IV Bandar Siantar, Kelurahan Bandar Siantar, Kecamatan Gunung Malela, Kabupaten Simalungun Pematangsiantar, sebagai **Penggugat**.

Dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada **Sofyan Taufik, SH., dan Zulfadli Harahap, SH.**, Advokat/Penasehat Hukum, yang berkantor di Jalan Tuba II-Perjuangan Nomor 41 A Medan Denai, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 April 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Pematangsiantar Register Nomor 15/2017/PA.Pst. tanggal 2 Mei 2017;

Melawan

PT. Bank Mega Syariah Cabang Pematangsiantar, yang berkedudukan di Jalan Sutomo Pematangsiantar, sebagai **Tergugat I**.

Dalam hal ini **Direktur Utama** (Emmy Haryanti) dan **Direktur** (Marjana) Badan Hukum *a quo* untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. Bank Mega Syariah berkedudukan di Jakarta beralamat di Menara Mega Syariah Jalan H.R. Rasuna Said Kav. 19 A Jakarta 12950 (d/h PT. Bank Syariah Mega Indonesia, beralamat di Menara Bank Mega Jl. Kapten Tendean Kav. 12-14A Jakarta 12790) c.q. PT. Bank Mega Syariah KF Horas Pematangsiantar beralamat di Jalan Sutomo No.254/256 Kelurahan Pahlawan Kecamatan Siantar Timur Kota Pematangsiantar, 21132 (d/h Mega Mitra Syariah Unit Parluasan 2, beralamat di

Jalan Ade Irma Suryani Nomor 47 E, Kelurahan Martoba, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar, 21144) (Perseroan) selaku Pemberi Kuasa telah memberi kuasa kepada:

1. **Teguh Shafantoro**, NIK : 09.1116.1.72;
2. **Hismy Fallian**, NIK : 13.2958.1.85;
3. **Subhan**, NIK : 11.2896.1.80;
4. **Salman Arief**, NIK : 16.7516.1.87;
5. **Greta Santismara** NIK : 17.7873.2.88;
6. **Sunarso**, NIK : 09.1853.1.73;
7. **Surya** NIK : 10.1547.1.85;

Selaku Penerima Kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 048/DIR/BMS/17 tanggal 22 Mei 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Pematangsiantar Register Nomor 22/2017/PA.Pst. tanggal 7 Juni 2017;

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematangsiantar, yang berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor 79 Kota Pematangsiantar, sebagai **Tergugat II**.

Dalam hal ini **Menteri Keuangan Republik Indonesia** sebagai induk institusi *a quo* dalam kedudukannya mewakili Pemerintah Republik Indonesia yang beralamat di Gedung Djuanda I Kementerian Keuangan Lantai 3 Jalan Dr. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, telah memberi kuasa kepada:

1. **Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M.** : Kepala Biro Bantuan Hukum pada Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan;
2. **Didik Hariyanto, S.H., M.M.** : Kepala Bagian Bantuan Hukum I pada Biro Bantuan Hukum, Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan;
3. **Ali Mahmud, S.E.** : Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematangsiantar pada Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Sumatera Utara, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan;
4. **Sugeng Meijanto Poerba, S.H., M.H.** : Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum IA pada Bagian Bantuan

- Hukum I, Biro Bantuan Hukum, Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan;
5. **Rahmaluddin Saragih, M.Ec.Dev SH.,** : Plt. Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Pematangsiantar, Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan;
 6. **Sahat B. H. J. Pardede, SH.** : Penangan Perkara IA Tk. II pada Sub Bagian Bantuan Hukum IA, Bagian Bantuan Hukum I Biro Bantuan Hukum, Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan;
 7. **Nina Nur Utami, SH.** : Penangan Perkara IA Tk. III pada Sub Bagian Bantuan Hukum IA, Bagian Bantuan Hukum I Biro Bantuan Hukum, Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan;
 8. **Dessy P. Kusumaningtyas, SH.** : Penangan Perkara IA Tk. III pada Sub Bagian Bantuan Hukum IA, Bagian Bantuan Hukum I Biro Bantuan Hukum, Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan;
 9. **Hemin Wakhyudi, SH.** : Penangan Perkara IA Tk. V pada Sub Bagian Bantuan Hukum IA, Bagian Bantuan Hukum I, Biro Bantuan Hukum, Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan;
 10. **Joslan M.T. Nainggolan, SH.** Pelaksana pada KPKNL Pematangsiantar, Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan;
 11. **Lambok H. Siahaan, S.H.** : Pelaksana pada KPKNL Pematangsiantar, Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan;
 12. **Fery Tampubolon** : Pelaksana pada KPKNL Pematangsiantar, Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara, Direktorat Jenderal Kekayaan

Negara Kementerian Keuangan;

Untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematangsiantar, beralamat di Jalan Sisingamangaraja Nomor 79 Pematangsiantar serta bertindak untuk dan atas namanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-195/MK.1/2017 tanggal 10 Maret 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Pematangsiantar Register Nomor 30/2017/PA.Pst. tanggal 2 Agustus 2017;

Masta Damanik, SH., PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berkantor di Jalan Surabaya Nomor 38 Lt. II Kota Pematangsiantar, sebagai **Tergugat III**.

Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk selanjutnya juga disebut **Para Tergugat**.

Pengadilan Agama tersebut ;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan para pihak yang berperkara;

Telah meneliti bukti-bukti surat dan mendengar keterangan saksi-saksi Penggugat, saksi ahli dan saksi-saksi Tergugat I di persidangan;

Telah membaca kesimpulan para pihak yang berperkara.

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Gugatan Pembatalan atau Menyatakan Cacat Hukum Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/M2S/04/12 tertanggal 16 April 2012 dan Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 170 tertanggal 16 April 2012 yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Masta Damanik, SH., (Tergugat III) yang berkantor di Jalan Surabaya Nomor 38 Lt. II Kota Pematangsiantar dikumulasi dengan Gugatan Pembatalan atau Menyatakan Cacat Hukum Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-875/WKN.02/2014 tertanggal 12 Juni 2014 yang dikeluarkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara

dan Lelang Pematangsiantar yang berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor 79 Kota Pematangsiantar yang ditandatangani oleh Kuasa Hukumnya tersebut tertanggal 26 April 2017 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Pematangsiantar Register Nomor 86/Pdt.G/2017/PA.Pst tanggal 27 April 2017, dengan dalil-dalil gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Nasabah PT. BANK MEGA SYARI'AH Cabang Pematangsiantar yang berkedudukan di Jalan Sutomo Pematangsiantar;
2. Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada Tergugat I sebesar Rp244.000.000,- (*dua ratus empat puluh empat juta rupiah*) pada tanggal 16 April 2012 dan atas Penyediaan barang tersebut Tergugat I mengenakan Margin keuntungan sebesar Rp161.040.384,- (*seratus enam puluh satu juta empat puluh ribu tiga ratus delapan puluh empat rupiah*) sehingga harga jual pada Tergugat I Kepada Penggugat sebesar Rp.405.040.384,- (*empat ratus lima juta empat puluh ribu tiga ratus delapan puluh empat rupiah*);
3. Bahwa atas permohonan fasilitas pembiayaan yang diajukan Penggugat telah disetujui oleh Tergugat I dengan masa kontrak 5 (*lima*) tahun yang selanjutnya dituangkan dalam bentuk Akad/Perjanjian berupa Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/M2S/04/12 tertanggal 16 April 2012 dan Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 170 tertanggal 16 April 2012 yang dibuat dihadapan Masta Damanik, SH. (Tergugat III) PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berkantor di Jalan Sutomo Nomor 29 Lt. II Kota Pematangsiantar;
4. Bahwa dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/M2S/04/12 tertanggal 16 April 2012 ketika ditelaah secara mendalam memiliki kekeliruan yang mana tersebut pada Pasal 8 butir 8.1 "*Yang menyatakan kelalaian nasabah untuk melaksanakan kewajiban menurut akad ini untuk membayar angsuran harga jual tersebut tepat pada waktunya, dalam hal ini lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa nasabah melalaikan kewajibannya, dengan tidak diperlukan*

pernyataan terlebih dahulu bahwa ia tidak memenuhi kewajibannya tersebut tepat pada waktunya” serta Pasal 17 butir 17.3 yang menyebutkan “Dalam hal penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 2 tidak mencapai kesepakatan, maka para pihak bersepakat, dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar” dan dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 170 tertanggal 16 April 2012 pada Pasal 17 menyatakan bahwa apabila terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan akad, maka penyelesaian perselisihan dilakukan dengan cara musyawarah untuk mufakat dan jika mencapai kesepakatan para pihak telah bersepakat untuk menyelesaikan melalui Peradilan Umum;

5. Bahwa dalam pelaksanaa Akad/Perjanjian tersebut Tergugat I tidak ada memberikan kesempatan pada Penggugat untuk membaca isi Akad murabahah dan akad Al Murabahah namun Tergugat I hanya menyuruh Penggugat untuk menandatangani Perjanjian Murabahah tanpa mengetahui apa isi dan konsekuensi dari akad tersebut serta Tergugat I juga tidak ada memberikan Salinan atas Akad tersebut kepada Penggugat;
6. Bahwa Penggugat menilai akad yang dibuat telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang mengatur dan telah mengakibatkan hak-hak hukum Penggugat dikebiri dengan adanya isi akad yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku;
7. Bahwa walaupun ada kesepakatan antara para pihak di dalam suatu akad tidaklah dengan menghalalkan segala macam cara atas akad tersebut dan hal tersebut jelas telah di atur di dalam pasal 1320 KUH Perdata;
8. Bahwa dalam Pasal 1335 KUH Perdata suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal atau dibuat dengan sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Bahwa atas permohonan Penggugat kepada Tergugat I Penggugat memberikan Jaminan kepada Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik Nomor

1525 tertanggal 15 Juli 2009 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Pematang Siantar;

10. Bahwa adapun Penggugat memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 1525 tertanggal 15 Juli 2009 kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 238/2012 tertanggal 13 April 2012 yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Masta Damanik, SH., yang menerangkan bahwa terhadap objek tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor: 1525 tertanggal 15 Juli 2009 telah dibeli oleh Penggugat dari Pemilik sebelumnya yang bernama Ramlan dan Penggugat sedang melakukan Proses BBN terhadap SHM Nomor: 1525 tertanggal 15 Juli 2009;
11. Bahwa atas Fasilitas Pembiayaan yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat, Penggugat telah melakukan Pembayaran sebanyak 21 (*dua Puluh satu*) kali pembayaran;
12. Bahwa oleh karena Penggugat mengalami kesulitan ekonomi sehingga Penggugat tertatih-tatih dalam melakukan kewajibannya membayar namun Penggugat masih memiliki itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya dengan meminta dan memohon kepada Tergugat I agar memberikan waktu kepada Penggugat agar dapat menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I;
13. Bahwa Penggugat sangat terkejut ketika Penggugat dalam keadaan kesulitan Penggugat menerima Surat Peringatan 1, 2 dan 3 dari Tergugat I yang mana dalam Surat Peringatan tersebut menyatakan Apabila dalam waktu 3 (tiga) hari Penggugat tidak melakukan pembayaran maka Tergugat I melakukan Penjualan/lelang atas Jaminan milik Penggugat yang berada ditangan Tergugat I;
14. Bahwa Penggugat telah berupaya untuk melaksanakan kewajibannya namun kondisi keuangan Penggugat pada saat itu benar-benar terpuruk ekonominya sehingga Tergugat akhirnya melakukan Pelelangan atas objek Jaminan Fasilitas Pembiayaan berdasarkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-

875/WKN.02/KNL.02/2014 Tertanggal 12 Juni 2014 yang diterbitkan oleh Tergugat II;

15. Bahwa penggugat merasa tindakan pelelangan tersebut sama sekali tidak berdasar dan telah keliru, dan Penggugat juga dikejutkan dengan telah beralihnya Nama dari objek Jaminan kepada pihak lain yang dilakukan berdasarkan Risalah Lelang No. 185/2014 tanggal 30-09-2014 yang diperbuat oleh Lambok H. Siahaan, SH., Pejabat Lelang Pematang Siantar;
16. Bahwa atas tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik secara Moril maupun secara Materiil;
17. Bahwa Kerugian Moril dan Materiil yang dialami Penggugat dikarenakan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/M2S/04/12 tertanggal 16 April 2012 dan Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor: 170 tertanggal 16 April 2012 yang dibuat dihadapan Masta Damanik, S.H (Tergugat III) PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berkantor di Jalan Sutomo Nomor: 29 Lt.II Kota Pematang Siantar dinilai Cacat Hukum adalah sebagai berikut;

A. Kerugian Moril.

Akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengakibatkan Penggugat merasa malu karena menjadi bahan pembicaraan masyarakat sekitar dan tidak dapat dinilai dengan uang, namun penting bagi Penggugat untuk memintakan ganti kerugian sebagai suatu harga diri sebesar Rp1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*);

B. Kerugian Materiil.

Akibat perbuatan para Tergugat yang telah melakukan tindakan terhadap isi Akad yang dinilai Cacat Hukum telah menyebabkan Penggugat melakukan daya upaya untuk mempertahankan haknya, sehingga mengeluarkan biaya untuk melakukan gugatan terhadap Para Tergugat dan biaya lain yang digunakan untuk itu, antara lain: honorarium advokat dan tindakan-tindakan lain yang perlu sehingga secara keseluruhan menghabiskan biaya sebesar Rp100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) ditambah nilai objek rumah tersebut sebesar Rp945.700.000 (*sembilan ratus empat puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah*) sehingga total keseluruhannya menjadi Rp1.045.700.000 (*satu milyar empat puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah*);

18. Bahwa sesungguhnya Tergugat I telah mengabaikan dan melanggar ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah ada Point kelima Nomor 2 yang menyebutkan "*Jika Nasabah Menunda-nunda Pembayaran Dengan Sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui Musyawarah*" dimana hal ini sama sekali tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I;
19. Bahwa Tergugat I juga telah mengabaikan serta melanggar ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar, dimana pada ketentuan penutup pada angka 1 menyebutkan "*Jika salah satu Pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan Melalui Musyawarah*";
20. Bahwa Tergugat I juga telah mengabaikan serta melanggar ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah dimana didalam ketentuan Penyelesaian menyebutkan "*LKS boleh melakukan Penjadwalan Kembali (rescheduling) Tagihan Murabahah bagi Nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi Pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati*", dengan ketentuan :
1. Tidak Menambah Jumlah Tagihan yang tersisa.
 2. Pembebanan Biaya Dalam Proses Penjadwalan Kembali adalah biaya riil.
 3. Perpanjangan Masa Pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.
21. Bahwa sesungguhnya Proses Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II adalah suatu tindakan yang bertentangan dengan konsep ekonomi syari'ah dimana kondisi Penggugat dalam keadaan kesulitan melakukan pelunasan hutangnya justru Tergugat I secara serta merta mengabaikan ketentuan/Fatwa Dewan Syari'ah Nasional bahkan dalam hal

Pinjam meminjam atau Hutang piutang syari'at Islam menggariskan bahwa orang yang berpiutang semestinya memberikan keringanan kepada pihak yang berhutang untuk melunasi hutangnya hal ini dapat dilihat dalam Firman Allah Swt di dalam Al- Qur'an pada Surat Al Baqarah ayat 280;

22. Bahwa sesungguhnya Tergugat I mempunyai kewajiban dalam melaksanakan kegiatan usaha perbankannya berdasarkan ketentuan Syari'ah dan tidak menyimpang dari ketentuan Syari'ah;
23. Bahwa berdasarkan hal sebagaimana dijelaskan di atas sudah sangat jelas Tergugat I dalam menyelesaikan permasalahan dengan Penggugat tidak pernah menempuh apa yang telah di Fatwakan Dewan Syari'ah Nasional;
24. Bahwa adapun isi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/M2S/04/12 tertanggal 16 April 2012 ketika dicermati memiliki kekeliruan yang mana tersebut pada Pasal 17 butir 17.3 yang menyebutkan *"Dalam hal penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 2 tidak mencapai kesepakatan, maka para pihak bersepakat, dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri Kota Pematang Siantar"* dan Dalam Akad Pembiayaan Al-Murabahah Nomor 170 tertanggal 16 April 2012 pada Pasal 17 menyatakan bahwa *apabila terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akad, maka penyelesaian perselisihan dilakukan dengan cara musyawarah untuk mufakat dan jika tidak mencapai kesepakatan para pihak telah bersepakat untuk menyelesaikan melalui Peradilan Umum"*, hal ini telah nyata sangat keliru dan sangat bertentangan dengan ketentuan hukum yang mengatur dimana Tergugat I memakai konsep Syari'ah namun tidak ingin menyelesaikan permasalahan secara Syari'ah dan terhadap Akad tersebut tentunya telah Cacat Hukum;
25. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 49 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 dan kemudian diubah lagi dengan Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Peradilan Agama jis Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah, Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992

Tentang Bank Prinsip Bagi Hasil dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, maka sudah sangat jelas dalam permasalahan ini merupakan Kewenangan Pengadilan Agama untuk memeriksa dan Mengadilinya;

26. Bahwa menurut pasal 1321 KUH Perdata ada tiga (3) hal yang menyebabkan Cacat Kehendak dalam suatu perjanjian, ketiga hal tersebut terlihat dalam rumusan pasalnya sebagai berikut "*Tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan*", Selain karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) ataupun Penipuan (*bedrog*), bahwa Cacat kehendak juga bisa terjadi dalam hal penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Penyalahgunaan keadaan berlatar belakang ketidak seimbangan keadaan mengenai keunggulan pihak yang satu terhadap yang lain, Penyalahgunaan keadaan ini bisa berwujud dalam hal keunggulan Ekonomi, ataupun keunggulan kejiwaan sehingga dengan keunggulan ini jika disalahgunakan oleh salah satu pihak akan melahirkan Penyalahgunaan keadaan (Widyadharma 1995:17);
27. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/UU-X/2012 maka sepanjang dalam Akad Perbankan Syari'ah ada diperjanjikan penyelesaian sengketa dilakukan oleh selain Pengadilan dalam lingkungan Pengadilan Agama seperti Pengadilan Negeri, maka isi Akad tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dimohonkan kepada ketua Pengadilan Agama Pematang Siantar cq. Majelis Hakim perkara a quo untuk menentukan suatu hari persidangan seraya memanggil para pihak untuk bersidang pada hari dan waktu yang ditentukan, serta membuat putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan cacat hukum dan membatalkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/M2s/04/12 tertanggal 16 April 2012 dan Akad

Pembiayaan Al-Murabahah Nomor 170 tertanggal 16 April 2012 yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Masta Damanik, SH., (Tergugat III) yang berkantor di Jalan Sutomo Nomor 29 Lt. II Kota Pematangsiantar;

3. Menyatakan tidak sah dan membatalkan Proses Lelang yang dilaksanakan oleh PT. Bank Mega Syari'ah Cabang Pematangsiantar (Tergugat I melalui Tergugat II) terhadap objek Jaminan milik Penggugat sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1525 tertanggal 15 Juli 2009;
4. Menyatakan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-875/WKN.02/KNL.02/2014 tertanggal 12 Juni 2014 yang diterbitkan oleh Tergugat II tidak sah menurut hukum;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat secara moril dan secara materiil sebesar Rp 2.045.700.000,- (*Dua milyar empat puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah*);
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar secara renteng atas kerugian yang dialami Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (*Satu juta rupiah*) setiap hari apabila Para Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan setelah putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta, meskipun ada verzet, banding maupun upaya hukum lainnya;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aquo et bono*).

Bahwa, untuk pemeriksaan perkara ini, Jurusita Pengganti Pengadilan Agama Medan telah memanggil Kuasa Penggugat dan Jurusita Pengganti Pengadilan Agama Pematangsiantar telah memanggil Para Tergugat di alamat yang ditunjuk dalam surat gugatan;

Bahwa, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II hadir persidangan yang telah ditetapkan, sedangkan Tergugat III tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut untuk hadir oleh Majelis Hakim, serta tidak ternyata ketidakhadiran Tergugat III karena suatu alasan yang sah menurut hukum;

Bahwa, tentang pemanggilan para pihak, kehadiran Para Kuasa dan Kuasa Substitusi dipersidangan selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam berita acara sidang perkara ini;

Bahwa, Kuasa Penggugat telah menunjukkan Kartu Advokat dan Berita Acara Pengambilan Sumpahnya selaku advokat (*dilampirkan pada Surat Kuasa Khusus*) di persidangan;

Bahwa, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan Surat Kuasa dan telah pula menunjukkan Kartu ID Card instansi masing-masing dipersidangan;

Bahwa, Majelis Hakim telah berusaha melakukan upaya damai disetiap tahap persidangan dengan menasehati Penggugat melalui Kuasanya untuk tidak melanjutkan gugatannya dan berdamai dengan Para Tergugat, namun usaha tersebut tidak berhasil, karena Penggugat melalui Kuasa menyatakan tetap ingin melanjutkan gugatannya terhadap Para Tergugat;

Bahwa, Penggugat melalui Kuasanya dan Para Tergugat melalui Kuasanya masing-masing telah melaksanakan mediasi dengan Mediator Drs. Azizon, SH., MH., akan tetapi dalam laporannya tanggal 12 Juli 2017 mediator *a quo* menyatakan mediasi gagal mencapai kesepakatan damai;

Bahwa, gugatan Penggugat tertanggal 26 April 2017 yang ditandatangani oleh Kuasanya telah dibacakan, yang pada pokoknya isi posita dan petitum dari gugatan aquo dipertahankan oleh Kuasa Penggugat, tetapi melakukan perubahan pada identitas alamat Tergugat III, perihal gugatan, dan penomoran amar petitum, selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam berita acara sidang perkara ini;

Bahwa, atas gugatan Penggugat, Tergugat I melalui Kuasanya telah menyerahkan eksepsi dan Jawaban secara tertulis yang ditandatangani oleh Kuasanya tertanggal 9 Agustus 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut;

Dalam Eksepsi;

1. *Pengadilan Agama Pematangsiantar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;*

Bahwa Penggugat adalah nasabah pada Tergugat I selaku Bank sebagaimana diakui oleh Penggugat pada dalil posita gugatannya pada nomor 1 (satu) s/d nomor 3 (tiga) dan juga didasarkan pada Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 170 tertanggal 16 April 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Masta Damanik, SH., (Akad Murabahah Nomor 170);

Dan berdasarkan Pasal 17 yang pada intinya menyatakan bahwa apabila terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan akad, maka penyelesaian perselisihan dilakukan dengan cara musyawarah untuk mufakat dan jika tidak mencapai kesepakatan para pihak bersepakat untuk menyelesaikannya melalui peradilan umum;

Bahwa hal tersebut di atas dipertegas oleh Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan tentang Penyelesaian Sengketa adalah sebagaimana diatur dalam Bab IX, yang menyatakan bahwa;

Pasal 55;

Ayat (2) : “Dalam hal para pihak telah memperjanjikan sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad”.

Penjelasan : “Yang dimaksud dengan “Penyelesaian Sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad “adalah upaya sebagai berikut”;

- a. Musyawarah;
- b. Mediasi Perbankan;
- c. Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau Lembaga arbitrase lain; dan/atau;
- d. Melalui pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum.

Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Pematangsiantar untuk dapat menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Dan mengacu pada Pasal 136 HIR, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memeberikan Putusan Sela terhadap perkara ini.

2. *Gugatan Penggugat kurang pihak;*

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan mengenai Eksekusi Lelang yang telah terjual kepada Abdi Manahara Damanik, SH., selaku Pemenang Lelang dan Proses peralihan kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1525 tanggal 15 Juli 2009, Surat Ukur Nomor 17/Bantan/2009, luas 463 M² (empat ratus enam puluh tiga meter persegi), Surat Ukur tertanggal 15 Juli 2009 Nomor 17/Bantan/2009 terletak di Desa Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kabupaten Pematangsiantar, Sumatera Utara yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pematangsiantar (SHM Nomor 1525/Bantan), dan ternyata Penggugat dalam gugatannya tidak menyertakan Abdi Manahara Damanik, SH., sebagai pihak yang secara hukum memiliki kepemilikan atas SHM Nomor 1525/Bantan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pematangsiantar selaku pihak yang melakukan proses peralihan kepemilikan dari pemilik asal adalah Penggugat menjadi Abdi Manahara Damanik selaku Pemenang Lelang;

Yurisprudensi MARI Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976, yang menyatakan bahwa: *“Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima”*;

Yurisprudensi MARI Nomor 365 K/Sip/1984 tanggal 10 Juni 1985, yang menyatakan bahwa: *“Penting untuk mengikutsertakan semua pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit semua pihak harus disertakan dalam gugatannya”*;

Terhadap gugatan Penggugat yang kurang pihak sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

3. *Gugatan Daluwarsa (Peremtoir Exeptie);*

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendasarkan adanya hubungan hukum antara Tergugat II selaku Bank dengan Penggugat selaku nasabah sebagaimana tertuang dalam Akad Murabahah Nomor 170;

Bahwa ternyata hubungan hukum tersebut telah berakhir yang disebabkan dengan telah terlaksananya Lelang Eksekusi atas Jaminan/Agunan berupa SHM Nomor 1525/Bantan, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 185/2014 tanggal 30 September 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematangsiantar (Risalah Lelang Nomor 185/2014) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 269/2012 tanggal 25 April 2012 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Masta Damanik, SH., Jo. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 620/2012 tertanggal 8 Mei 2015 dengan Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (SHT Nomor 620/2012);

Bahwa oleh karena gugatan *aquo* telah daluwarsa, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*).

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

Bahwa berdasarkan perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 19 Juli 2017 dinyatakan bahwa perihal gugatan Penggugat adalah Pembatalan atau menyatakan cacat hukum Akad Murabahah Nomor 170 dan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-875/WKN.02/KNL.02/2014 tertanggal 12 Juni 2014 yang dikeluarkan oleh Tergugat II (Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-875);

Namun pada dalil posita gugatan Penggugat pada nomor 4 (empat) s/d nomor 8 (delapan) gugatan Penggugat adalah tentang perbuatan melawan hukum yang diduga dilakukan oleh Tergugat I terkait Akad Murabahah Nomor 170 dan pada dalil posita gugatan Penggugat pada nomor 9 (sembilan) s/d nomor 12 (dua belas) adalah tentang perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat dikarenakan Penggugat mengalami kesulitan ekonomi;

Sehingga berdasarkan fakta hukum tersebut diatas maka terbukti Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur, sebagaimana pula ditegaskan antara lain dalam;

Yurisprudensi MARI Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, yang menyatakan : “Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima”;

Yurisprudensi MARI Nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 November 1970, yang menyatakan :”Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima”.

Dengan demikian terhadap gugatan Penggugat yang tidak jelas/kabur sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatan, terkecuali apa yang diakui oleh Tergugat I secara tegas dan tertulis;
2. Bahwa seluruh dalil yang telah Tergugat I kemukakan dalam eksepsi, mohon kiranya dinyatakan termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa sebagaimana dinyatakan dan diakui dalam gugatan Penggugat pada Nomor 1 (*satu*) s/d 3 (*tiga*), Penggugat adalah nasabah pada Tergugat I selaku pemberi pembiayaan (*Bank*) berdasarkan akad Murabahah Nomor 170 dan telah disepakati dan ditandatangani oleh Tergugat I (*Bank*) dengan Penggugat (*Nasabah*) dan perihal besarnya hutang Para Pihak (*Bank* dan *Nasabah*) telah menyepakati sebagai berikut;
 - Harga Beli : Rp244.000.000,- (*dua ratus empat puluh empat juta rupiah*);
 - Margin Keuntungan : Rp161.040.384,- (*seratus enam puluh satu juta empat puluh ribu tiga ratus delapan puluh empat rupiah*);

- Harga Jual : Rp405.040.384,- (*empat ratus lima juta empat puluh ribu tiga ratus delapan puluh empat rupiah*);
 - Jangka Waktu : 60 (*enam puluh*) bulan
4. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada Nomor 5 (*lima*) mendalilkan Penggugat hanya disuruh menandatangani tanpa diberi kesempatan untuk membaca dan mengetahui isi pada Akad Murabahah Nomor 170 serta tidak diberikan salinan Akad tersebut, namun pada dalil Nomor 2 (*dua*) s/d Nomor 4 (*empat*) dan dalil Nomor 24 (*dua puluh empat*) gugatan Penggugat menjelaskan mengenai isi yang terdapat pada Akad Murabahah Nomor 170. Bahkan pada dalil Nomor 11 (*sebelas*) gugatan, Penggugat menyatakan bahwa telah melakukan pembayaran sebanyak 21 (*dua puluh satu*) kali dan mengakui mengalami keterlambatan pembayaran angsuran kepada Tergugat I (*wanprestasi*);
- Dan atas hal tersebut, sangatlah jelas bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak mengetahui isi Akad Murabahah Nomor 170 dan kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Akad Murabahah Nomor 170 adalah cacat adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak relevan. Dan dengan demikian gugatan Penggugat adalah gugatan yang sudah seharusnya ditolak;
5. Bahwa Penggugat selaku nasabah untuk menjamin pembayaran secara baik telah menyerahkan jaminan tanah secara sukarela berupa SHM Nomor 1525/Bantan dan selanjutnya telah dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan oleh Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I sebagaimana telah tertuang dalam SHT Nomor 620/2012;
6. Bahwa perihal akan adanya pelaksanaan lelang eksekusi atas SHM Nomor 1525/Bantan yang menjadi jaminan adalah karena Penggugat selaku nasabah sama sekali tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I serta Penggugat tidak menanggapi upaya penyelesaian secara musyawarah yang dilakukan Tergugat I. Adapun Tergugat I sebelum mengajukan permohonan lelang eksekusi telah memberikan peringatan berdasarkan;

1. Surat Nomor 022/SP/30247/04/2014 tanggal 16 April 2014 Perihal Peringatan I;
 2. Surat Nomor 023/SP/30247/04/2014 tanggal 21 April 2014 Perihal Peringatan II;
 3. Surat Nomor 024/SP/30247/04/2014 tanggal 24 April 2014 Perihal Peringatan III;
7. Bahwa berdasarkan Akad Murabahah Nomor 170 Pasal 8.1 tentang Cidera Janji menyatakan;

“Kelalaian nasabah untuk melaksanakan kewajiban menurut akad ini untuk membayar angsuran harga jual tersebut tepat pada waktunya, dalam hal ini lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa nasabah melalaikan kewajibannya, dengan tidak diperlukan pernyataan terlebih dahulu bahwa ia tidak memenuhi kewajibannya tersebut tepat pada waktunya”.

Juncto Pasal 9.1 Akad Murabahah Nomor 170 tentang Akibat Dari Peristiwa Cidera Janji menyatakan;

“Dalam hal terjadi cidera janji seperti tercantum dalam Pasal 8 Akad ini, maka Bank akan memberitahukan secara tertulis kepada nasabah mengenai cidera janji tersebut”.

Juncto Pasal 9.1 Akad Murabahah Nomor 170 tentang Akibat Dari Peristiwa Cidera Janji menyatakan;

“Jika ayat 1 pada Pasal ini tidak dilaksanakan dan dipenuhi oleh nasabah, maka Bank tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada nasabah, akan menjual barang jaminan di depan umum ataupun dengan cara mengambil tindakan apapun yang dianggap perlu, yang sesuai dengan prinsip syari’ah”.

Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan;

“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”.

Juncto Pasal 14 ayat (3) menyatakan;

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

Dengan demikian, sangatlah jelas bahwa upaya Tergugat I menempuh penyelesaian melalui Pelaksanaan Lelang adalah sah secara hukum sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-875 dan Pelaksanaan Lelang Eksekusi atas SHM Nomor 1525/Bantan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah tidak sah dan harus dibatalkan adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak relevan dan terhadap gugatan Penggugat tersebut sudah seharusnya ditolak;

8. Bahwa Pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan dengan cara lelang eksekusi telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 185/2014. Dengan demikian dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana pada perubahan gugatan yang diajukan pada tanggal 19 Juli 2017 pada dalil petitum Penggugat Nomor 3 (*tiga*) dan 4 (*empat*) adalah dalil-dalil yang tidak berdasar, tidak relevan, mangada-ada dan sudah seharusnya di tolak sebagaimana telah dipertegas berdasarkan Yurisprudensi MARI, sebagai berikut;

Yurisprudensi MARI Nomor 323 K/Sip/1968, menyatakan :

“Suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta, dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum”.

Yurisprudensi MARI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 Agustus 1976, menyatakan;

“Pembeli yang memberli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang”.

9. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak terbukti, maka tuntutan Penggugat yang memohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun terdapat upaya hukum, Verzet, Banding maupun Kasasi, adalah tuntutan yang sudah seharusnya ditolak, sebagaimana pula ditegaskan dalam Surat Edaran MARI Nomor 03 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000, yang menegaskan agar supaya tidak

menjatuhkan putusan “*uitvoerbaar bij voorraad*” walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat 1HIR/191 ayat 1 Rbg telah terpenuhi;

10. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat untuk selebihnya karena tidak ada relevansinya dengan perkara ini, sangat mengada-ada, tidak berdasar dan hanya merupakan pemutarbalikan fakta, maka Tergugat I menganggap bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut tidak perlu untuk ditanggapi dan sudah seharusnya ditolak.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan diatas, maka Tergugat I kepada Majelis Hakim yang terhormat mohon untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut;

Dalam Eksepsi;

1. Menerima eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Pematangsiantar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*).

Bahwa, atas gugatan Penggugat, Tergugat II melalui Kuasanya telah menyerahkan eksepsi dan Jawaban secara tertulis yang ditandatangani oleh Kuasanya tertanggal 30 Agustus 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;

2. Bahwa yang menjadi alasan diajukannya gugatan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya adalah sehubungan dengan pelelangan terhadap sebidang tanah dengan SHM Nomor 1525 tanggal 15 Juli 2009 atas nama Arsad, yang terletak di Jalan Seram/Jalan Flores II, Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, dengan alasan tindakan pelelangan tidak berdasar dan keliru;
3. Bahwa dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya atas dalil/alasan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* karena lelang yang diperantarai Tergugat II (Risalah Lelang Nomor 185/2014 tanggal 30 September 2014) telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku sehingga sah menurut hukum;
4. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa pelelangan tersebut dilakukan atas permintaan saudara Robin Siagian, selaku Collection Supervisor pada PT. Bank Mega Syari'ah, sesuai dengan surat permohonan lelang Nomor 005/BMS-PEMATANGSIANTAR/VIII/2014 tanggal 29 Agustus 2014, yang dalam hal ini berdasarkan Akad pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/04/12 tanggal 16 April 2012, Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 170 2012 dan Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", Peringkat I (Pertama) Nomor 620/2012 tanggal 8 Mei 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 269/2012 tanggal 25 April 2012;
5. Bahwa terhadap permintaan pelelangan yang dimohonkan oleh Tergugat II telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
 - a. SHM Nomor 1525 tanggal 15 Juli 2009 atas nama Arsad, seluas 463 m²;
 - b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar Nomor 29/SKPT/2014 tanggal 23 Juni 2014;

- c. Surat Permohonan Lelang Nomor 005/BMS-PEMATANGSIANTAR/VIII/2014 tanggal 29 Agustus 2014;
 - d. Surat Peringatan I Nomor 022/SP/30247/04/2014 tanggal 16 April 2014;
 - e. Surat Peringatan II Nomor 023/SP/30247/04/2014 tanggal 21 April 2014;
 - f. Surat Peringatan III Nomor 024/SP/30247/04/2014 tanggal 24 April 2014;
6. Bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat II pada pokoknya dilakukan guna memenuhi bunyi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 269/2012 tanggal 25 April 2012 yang berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. *“Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut berfungsi guna menjamin hutang-piutang antara Pihak Pertama-Debitor (Pemberi Hak Tanggungan) dengan Pihak Kedua-Kreditor (Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama)”*;
7. Bahwa berdasarkan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa *“Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan Eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan sehingga apabila debitor cidera janji, harus 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”*;
8. Bahwa berdasarkan hal tersebut dan setelah Tergugat I melakukan pengurusan terhadap piutang tersebut, maka Tergugat I kemudian meminta untuk dilakukan lelang oleh Tergugat II yang tidak lain guna memenuhi ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bunyi klausula Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1729/KPG/APHT/VI/2012 tanggal 25 Juni 2012 yang berbunyi *“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, kreditor 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 dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
 - b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
 - c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
 - d. *Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan;*
 - e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang debitor;*
 - f. *Melakukan hal-hal lain menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.*
9. Bahwa guna memenuhi asas publisitas, terhadap rencana pelelangan atas objek sengketa telah diumumkan oleh Tergugat I melalui Pengumuman Surat Kabar Harian Waspada tanggal 1 September 2014 sebagai Pengumuman Lelang I Eksekusi Hak Tanggungan, Ralat Pengumuman Lelang I tanggal 10 September 2014 melalui surat kabar harian Waspada dan Pengumuman Lelang Kedua melalui surat kabar harian Waspada tanggal 16 September 2014 sebagai Pengumuman Lelang II Eksekusi Hak Tanggungan;
10. Bahwa sebelum dimohonkan lelang kepada Tergugat II, Tergugat I telah memberitahukan pada Penggugat melalui Surat Nomor 001/BMS-PEMATANGSIANTAR/XI/2014 tanggal 24 April 2014;
11. Bahwa oleh karena semua persyaratan pelelangan telah dipenuhi, maka selanjutnya Tergugat II melakukan pelelangan terhadap objek sengketa *aquo* dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor 185/2014 tanggal 30 September 2014. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 12 (*dua belas*) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan

bahwa: “Kepala KPKNL/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”.

12. Bahwa oleh karena pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan ketentuan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3*) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Nomor 106/PMK.06/2013 serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum;
13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka pelelangan yang diperantarai oleh Tergugat II sesuai Peraturan Lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1908 Jo. Tahun 1940 Nomor 56, sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah, sehingga sah menurut Undang-Undang dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuh Pelaksanaan Lelang menyebutkan “*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*” dan ini juga sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 100 angka 21 yang menyebutkan bahwa “*Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*”. Jadi dengan demikian lelang yang diperantarai oleh Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum;
14. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak petitum Penggugat dalam surat gugatannya halaman 6 (*enam*) yang pada pokoknya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan tidak sah dan membatalkan proses

lelang serta menyatakan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-875/WKN.02/KNL.02/2014 tanggal 12 Juni 2014 tidak sah menurut hukum;

15. Bahwa dalil/alasan Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali karena berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah dirubah dengan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*" dan ini juga sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 100 angka 21 yang menyebutkan bahwa "*Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".
16. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam posita gugatannya halaman 4 (*empat*) angka 17 (*tujuh belas*) serta petitum halaman 6 (*enam*) dan 7 (*tujuh*) yang pada pokoknya "*Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil sebesar Rp2.045.700.000,-(dua milyar empat puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah)*";
17. Bahwa dalil/alasan Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo*;
18. Bahwa selain itu juga, terhadap permohonan uang paksa (*dwangsom*) yang dimohonkan oleh Penggugat baik di dalam posita maupun petitum gugatannya patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim karena tidak satupun perbuatan dari Tergugat II yang bertentangan dengan hukum yang dapat merugikan Penggugat. Oleh karena itu terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo*;

19. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak petitum Penggugat pada halaman 7 (*tujuh*) yang meminta agar putusan dalam perkara tersebut dapat serta merta, meskipun ada verzet, banding maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbar bij voorraad*), karena syarat untuk dapat dijatuhkan putusan *uitvoerbar bij voorraad* yang diatur dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg, yaitu;
- a. Gugatan didasarkan atas surat otentik atau tulisan dibawah tangan yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti;
 - b. Ada putusan pengadilan sebelumnya yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap yang menguntungkan pihak Penggugat dan ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan;
 - c. Ada gugatan provisionil yang dikabulkan;
 - d. Dalam sengketa-sengketa mengenai *bezitrecht*.
20. Bahwa dalam petitumnya, selain Penggugat tidak dapat memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Pasal 191 ayat (1) Rbg tersebut di atas juga, petitum Penggugat tidak ada satupun yang bersifat *condemnatoir*, sebagaimana dimaksud. Petitum Penggugat yang nyata-nyata bersifat *declaratoir* tidak termasuk petitum yang dapat dijatuhi putusan *uitvoerbar bij voorraad*. oleh karena itu sudah sepatutnya permohonan putusan serta merta ditolak Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo*;
21. Bahwa berdasarkan pada penjelasan tersebut di atas, maka terhadap pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat II adalah sah secara hukum dan telah sesuai dengan ketentuan berlaku. Oleh karena itu, sudah sepatutnya lelang tersebut dinyatakan sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.

Bahwa berdasarkan pada penjelasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Pematangsiantar yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Bahwa, atas eksepsi dan jawaban Tergugat I serta Jawaban Tergugat II, Penggugat melalui Kuasanya telah menyerahkan replik secara tertulis yang ditandatangani oleh Kuasanya tertanggal 13 September 2017 yang isinya pada pokoknya sebagai berikut;

Tentang Jawaban Tergugat I;

1. Bahwa benar Penggugat adalah nasabah pada Tergugat I berdasarkan Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 170 tertanggal 16 April 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat III;
2. Bahwa apa yang didalilkan Tergugat I dalam Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 170 yang dibuat dihadapan Tergugat III pada Pasal 17 Perihal Perselisihan atau sengketa, maka penyelesaian perselisihannya dilakukan secara musyawarah untuk mufakat dan jika tidak mencapai kesepakatan akan menyelesaikannya melalui Peradilan Umum, hal ini sangat jelas tergambar suatu kondisi yang sangat kontradiktif dimana Tergugat I dalam menjalankan kegiatan usahanya memakai konsep/prinsip atau mengatasnamakan syari'ah namun ketika terjadi permasalahan ingin menyelesaikan tidak dengan cara syari'ah;
3. Bahwa sesungguhnya dari apa yang dijelaskan diatas Tergugat I sama sekali telah mengabaikan serta mengenyampingkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang perjanjian/sahnya suatu perjanjian maka untuk itu sangat wajar dan tepat perjanjian tersebut menjadi cacat hukum;
4. Bahwa mengacu pada hal tersebut dapat dilihat mengenai perjanjian tersebut sama sekali tidak berimbang yang tidak mengedepankan kepentingan secara setara antara Pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian, sehingga sudah sangat layak dan tepat jika perjanjian tersebut dianggap cacat hukum;

5. Bahwa dari apa yang telah terurai di atas telah nyata suatu peristiwa yang sama sekali tidak sehat dan perbuatan tersebut telah menodai prinsip-prinsip syari'ah dan dalam ajaran Islam tidak membenarkan suatu perbuatan keji terlebih mengatasnamakan syari'ah;
6. Bahwa dalam hal pinjam meminjam atau hutang piutang syari'at Islam menggariskan bahwa orang yang berpiutang semestinya memberikan keringanan kepada pihak yang berhutang untuk melunasi hutangnya hal ini dapat dilihat dalam firman Allah SWT di dalam Q.S. Al Baqarah ayat 280;
7. Bahwa Tergugat I telah mengabaikan dan melanggar ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah pada point kelima Nomor 2 yang menyebutkan "*Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah*" dimana hal ini sama sekali tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I;
8. Bahwa Tergugat I juga telah mengabaikan serta melanggar ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar, dimana pada ketentuan penutup angka 1 menyebutkan "*Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan;*
9. Bahwa Tergugat I juga telah mengabaikan serta melanggar ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah dimana didalam ketentuan penyelesaian menyebutkan "*LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan Murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan;*
 1. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa;

2. Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil;
 3. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.
10. Bahwa sesungguhnya dari apa yang dijelaskan di atas Tergugat I sama sekali telah mengabaikan serta mengenyampingkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang perjanjian/sahnya suatu perjanjian;
 11. Bahwa secara etimologi syari'ah berarti aturan atau ketetapan Allah SWT perintahkan kepada hamba-hambaNya dan kata *syari'at* berasal dari kata *syar'al al syai'u* yang berarti menerangkan atau menjelaskan sesuatu atau berasal dari kata *syir'ah* dan *syari'ah* yang berarti suatu tempat yang dijadikan sarana untuk mengambil air secara langsung sehingga orang yang mengambilnya tidak memerlukan bantuan alat lain;
 12. Bahwa *syari'at* dalam istilah syar'i adalah hukum-hukum Allah SWT yang disyari'atkan kepada hamba-hambaNya, baik hukum-hukum dalam Al Qur'an dan Sunnah Nabi SAW dari perkataan, perbuatan dan penetapan;
 13. Bahwa *syari'at* dalam penjelasan Qardhawi adalah hukum-hukum Allah SWT yang ditetapkan berdasarkan dalil-dalil Al Qur'an dan Sunnah serta dalil-dalil yang berkaitan dengan keduanya seperti *ijma'* dan *qiyas*;
 14. Bahwa *syari'at* Islam dalam istilah adalah apa-apa yang disyari'atkan Allah SWT kepada hamba-hambaNya dari keyakinan (aqidah), ibadah, akhlak, Muamalah, sistem kehidupan dengan dimensi yang berbeda-beda untuk meraih keselamatan dunia dan akhirat;
 15. Bahwa menurut Pasal 1321 KUH Perdata ada 3 (*tiga*) hal yang menyebabkan cacat kehendak dalam suatu perjanjian, ketiga hal tersebut terlihat dalam rumusan pasalnya sebagai berikut "*tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan*". Selain karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) ataupun penipuan (*bedrog*), bahwa cacat kehendak juga bisa terjadi dalam hal penyalahgunaan keadaan berlatar belakang ketidakseimbangan keadaan

mengenai keunggulan pihak yang satu terhadap yang lain, penyalahgunaan keadaan ini bisa berwujud dalam hal keunggulan ekonomi, ataupun keunggulan kejiwaan sehingga dengan keunggulan ini jika disalahgunakan oleh salah satu pihak akan melahirkan penyalahgunaan keadaan (Widyadharna, 1995:17);

16. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/UU-X/2012 maka sepanjang dalam Akad Perbankan Syari'ah ada diperjanjikan penyelesaian sengketa dilakukan oleh selain Pengadilan dalam lingkungan Pengadilan Agama seperti Pengadilan Negeri, maka isi Akad tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
17. Bahwa dari apa yang telah diuraikan diatas suatu perjanjian atau akad yang mengandung cacat hukum maka segala turunannya juga akan berakibat cacat hukum, sehingga apa yang didalilkan Tergugat I di dalam jawabannya layak dan patut untuk dikesampingkan.

Tentang Jawaban Tergugat II;

1. Bahwa Penggugat tetap konsisten berpegang teguh pada dalil-dalil hukum gugatan Penggugat, dan tetap meyakini atas kebenaran fakta-fakta hukum yang telah terkandung di dalamnya;
2. Bahwa sesungguhnya penafsiran Tergugat II telah keliru dimana sebenarnya Penggugat mempermasalahkan proses yang dilakukan oleh Tergugat I dalam melakukan permohonan agar dilakukan lelang atas objek milik Penggugat yang terletak di Jalan Seram/Flores Kelurahan Bantan Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar melalui Tergugat II dengan mengabaikan atau sama sekali tidak melaksanakan serta melanggar ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah pada point kelima Nomor 2 yang menyebutkan "*Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah*" tetapi hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat I;

3. Bahwa perlu juga diketahui oleh Tergugat II walaupun permohonan lelang itu diajukan oleh saudara Robin Siagian dalam hal ini bertindak mewakili Tergugat I telah mengabaikan serta melanggar ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar, dimana pada ketentuan penutup angka 1 menyebutkan "*Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah*";
4. Bahwa untuk diketahui oleh Tergugat II bahwa Tergugat I juga telah mengabaikan serta melanggar ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah dimana di dalam ketentuan Penyelesaian menyebutkan "LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) Tagihan Murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang disepakati, dengan ketentuan;
 1. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa;
 2. Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil;
 3. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.
5. Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas sesungguhnya sudah sangat jelas apa yang dilakukan Tergugat I untuk difahami Tergugat II dalam melakukan proses lelang nyata-nyata telah bertentangan dengan prinsip-prinsip syari'ah bahkan yang menjadi pertanyaan bagi kami dimana letak konsep/prinsip syari'ahnya;
6. Bahwa mengenai proses lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II jika dikaitkan dengan prinsip syari'ah telah sangat nyata bertentangan sehingga proses lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II secara hukum dapat dikatakan tidak berkekuatan hukum/cacat hukum;

7. Bahwa untuk difahami Tergugat II bahwa Akad Perjanjian Al Murabahah Nomor 170 yang dibuat dihadapan Tergugat III pada Pasal 17 perihal Perselisihan atau sengketa, maka penyelesaian perselisihannya dilakukan secara musyawarah untuk mufakat dan jika tidak mencapai kesepakatan akan menyelesaikannya melalui Peradilan Umum, hal ini sangat jelas tergambar suatu kondisi yang sangat kontradiktif dimana Tergugat I dalam menjalankan kegiatan usahanya memakai konsep/prinsip atau mengatasnamakan syari'ah namun ketika terjadi permasalahan ingin menyelesaikan tidak dengan cara syari'ah;
8. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan kemudian diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama Jis. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah, Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank Prinsip Bagi Hasil dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, maka sudah sangat jelas dalam permasalahan ini merupakan kewenangan Pengadilan Agama untuk memeriksa dan mengadilinya;
9. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/UU-X/2012 maka sepanjang dalam Akad Perbankan Syari'ah ada diperjanjikan penyelesaian sengketa dilakukan oleh selain Pengadilan dalam lingkungan Pengadilan Agama seperti Pengadilan Negeri, maka isi Akad tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
10. Bahwa jelas tergambar tindakan yang dilakukan Tergugat I yang membuat Akad Perjanjian Al Murabahah Nomor 170 sebagaimana dimaksud yang dibuat dihadapan Tergugat III jelas dan nyata telah cacat hukum sehingga segala sesuatu yang berawal dari proses yang telah cacat hukum maka segala tindakan turunannya juga akan berakibat menjadi cacat hukum;

11. Bahwa tindakan Tergugat II tentunya harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan Tergugat II juga mempunyai/memiliki suatu sistem dalam pelaksanaan tugas dan fungsinya;
12. Bahwa Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-875/WKN.02/KNL/2014 tertanggal 12 Juni 2014 harus dinyatakan tidak sah menurut hukum karena proses yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II tidak bersesuaian bahkan bertentangan dengan prinsip syari'ah dan telah melanggar ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional serta diawali dengan Proses Akad Perjanjian yang nyata cacat hukum sebagaimana yang telah dijelaskan, sehingga secara hukum dapat disimpulkan suatu tindakan yang secara hukum bertentangan dengan ketentuan hukum yang mengatur maka segala akibat yang timbul/produk yang timbul dapat dikatakan cacat hukum/tidak sah menurut hukum;
13. Bahwa sudah sangat jelas dinyatakan dengan tidak dijalankannya atau telah dilanggarnya ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional sebagaimana dijelaskan diatas maka segala akibat yang muncul menjadi cacat hukum/tidak sah menurut hukum, dan Tergugat II disini telah lupa atau bahkan sama sekali tidak tahu kalau Tergugat I itu merupakan Bank yang memakai Konsep Syari'ah dalam menjalankan kegiatan usahanya bukan bank yang bersifat konvensional sehingga metode yang harus dilakukan dalam penyelesaian permasalahan haruslah sesuai dengan konsep dan prinsip syari'ah bukan konsep konvensional (umum);
14. Bahwa Eksekusi Objek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan diatur secara sistematis dan terpadu. Dilihat dari segi prosedur ada tiga jenis eksekusi objek hak tanggungan, yaitu;
 1. Eksekusi Parate (Pasal 20 (11.a) Jis. Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e Undang-Undang Hak Tanggungan);
 2. Eksekusi Pertolongan Hakim (Pasal 20 ayat (1) b Undang-Undang Hak Tanggungan Jo. Pasal 14 (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan);

3. Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Ketentuan tentang Eksekusi tersebut menurut Pasal 26 dan penjelasan umum Nomor 9 Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan belum berlaku selama belum ada peraturan pelaksanaannya, untuk mencegah terjadinya kekosongan hukum maka diberlakukan ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg;
15. Bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan adalah ketentuan hukum materiil perdata, sedangkan HIR/Rbg adalah ketentuan hukum acara perdata, ini berarti ketentuan tentang eksekusi dalam hukum acara perdata dipinjam oleh hukum materiil perdata. Akibat hukum dari hal ini adalah pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan hanya sah apabila didasarkan Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg, sedangkan seluruh ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan tentang eksekusi (termasuk Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan) belum berlaku. Dengan demikian pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah tanpa dasar hukum, akibatnya pelaksanaan eksekusi tersebut tidak sah.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas kiranya Majelis Hakim Pengadilan Agama Pematangsiantar yang memeriksa serta mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan atas gugatan Penggugat yang amarnya sebagai berikut;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan cacat hukum dan membatalkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/M2S/04/12 tertanggal 16 April 2012 dan Akad Pembiayaan Al-Murabahah Nomor 170 tertanggal 16 April 2012 yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Masta Damanik, SH., (Tergugat III) yang berkantor di Jalan Sutomo Nomor 29 Lt. II Kota Pematangsiantar;
3. Menyatakan tidak sah dan membatalkan Proses Lelang yang dilaksanakan oleh PT. Bank Mega Syari'ah Cabang Pematangsiantar (Tergugat I melalui

Tergugat II) terhadap objek Jaminan milik Penggugat sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1525 tertanggal 15 Juli 2009;

4. Menyatakan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-875/WKN.02/KNL.02/2014 tertanggal 12 Juni 2014 yang diterbitkan oleh Tergugat II tidak sah menurut hukum;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat secara moril dan secara materiil sebesar Rp 2.045.700.000,- (*Dua milyar empat puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah*);
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar secara renteng atas kerugian yang dialami Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (*Satu juta rupiah*) setiap hari apabila Para Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan setelah putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta, meskipun ada verzet, banding maupun upaya hukum lainnya;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Bahwa, Majelis Hakim telah membacakan Putusan Sela Nomor 86/Pdt.G/2017PA.Pst tanggal 27 Desember 2017 atas eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Termohon I, yang pada pokoknya menolak eksepsi Termohon I, yang selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Bahwa, atas replik Penggugat, Tergugat I melalui Kuasanya telah menyerahkan duplik secara tertulis yang ditandatangani oleh Kuasanya tertanggal 13 September 2017 yang isi pada pokoknya sebagai berikut;

Dalam Eksepsi :

1. *Pengadilan Agama Pematang Siantar Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini :*

Perlu Tergugat I tegaskan kembali bahwa Penggugat adalah Nasabah pada Tergugat I selaku Bank sebagaimana diakui oleh Penggugat pada dalil posita Gugatannya pada No. 1 (*satu*) s/d 3 (*tiga*) dan juga didasarkan pada Akad Murabahah Nomor 170;

Dan berdasarkan Pasal 17 yang pada intinya menyatakan bahwa Apabila terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan akad, maka penyelesaian perselisihan dilakukan dengan cara musyawarah untuk mufakat dan jika tidak mencapai kesepakatan para pihak bersepakat untuk menyelesaikannya melalui peradilan umum;

Bahwa hal tersebut di atas dipertegas oleh Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dan tentang Penyelesaian Sengketa adalah sebagaimana diatur dalam Bab IX, yang menyatakan bahwa :

Pasal 55;

Ayat (2) “Dalam hal para pihak telah memperjanjikan sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad”.

Penjelasan “Yang dimaksud dengan “Penyelesaian Sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad “adalah upaya sebagai berikut”;

- a. Musyawarah;
- b. Mediasi Perbankan;
- c. Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau Lembaga arbitrase lain; dan/atau;
- d. Melalui pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum.

Dalil Tergugat I yang menyatakan bahwa Pengadilan Agama Pematangsiantar Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara *aquo* justru diperkuat dan ditegaskan oleh Penggugat dalam Repliknya halaman 3 point 7 dan 8, halaman 5 point 2 dan 3 yang pada intinya menjelaskan bahwa kewenangan penyelesaian terkait dengan perbankan syariah menurut Fatwa DSN adalah kewenangan dari Badan Arbitrase Syariah. Dan berdasarkan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama tentang ekonomi

syariah yang pada intinya apabila ada klausul tentang badan arbitrase syariah, maka majelis hakim secara Ex Officio harus menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*.

Meskipun Tergugat I menyatakan bahwa Pengadilan Umum yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* dan Tergugat I sendiri secara implisit menyatakan bahwa Basyarnas lah yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* namun kedua-duanya mendalilkan yang pada intinya bahwa bahwa Pengadilan Agama Pematangsiantar Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara *aquo*;

Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Pematang Siantar untuk dapat menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.

Dan dengan mengacu pada Pasal 136 HIR, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memberikan Putusan Sela terhadap perkara ini.

2. *Gugatan Penggugat Kurang Pihak :*

Bahwa menurut hukum, saat ini kepemilikan SHM Nomor 1525/Bantan telah beralih kepada Abdi Manahara Damanik SH., selaku Pemenang Lelang, dan ternyata Penggugat dalam Gugatannya tidak menyertakan Abdi Manahara Damanik SH., sebagai pihak yang secara hukum memiliki kepemilikan atas SHM No. 1525/Bantan;

Yurisprudensi MARI Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976, yang menyatakan bahwa "*Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima*";

Yurisprudensi MARI Nomor 365 K/Sip/1984 tanggal 10 Juni 1985, yang menyatakan bahwa "*Penting untuk mengikutsertakan semua pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit semua pihak harus disertakan dalam gugatannya*"

Terhadap Gugatan Penggugat yang kurang pihak sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

3. *Gugatan Daluwarsa (Peremtoir Exeptie)* :

- a. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mendasarkan adanya hubungan hukum antara Tergugat I selaku Bank dengan Penggugat selaku Nasabah sebagaimana tertuang dalam Akad Murabahah Nomor 170;
- b. Bahwa ternyata hubungan hukum tersebut telah berakhir yang disebabkan dengan telah terlaksananya Lelang Eksekusi atas Jaminan/Agunan berupa SHM Nomor 1525/Bantan, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 185/2014, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 269/2012 yang dibuat dihadapan PPAT Masta Damanik, SH., Jo. SHT Nomor 620/2012;
- c. Bahwa oleh karena Gugatan *aquo* telah Daluwarsa, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

4. *Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel)* :

Bahwa berdasarkan perubahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 19 Juli 2017 dinyatakan bahwa perihal Gugatan Penggugat adalah Pembatalan atau menyatakan Cacat Hukum Akad Murabahah Nomor 170 dan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-875;

Namun, pada dalil Posita Gugatan Penggugat pada Nomor 4 (*empat*) s/d Nomor 8 (*delapan*) Gugatan Penggugat adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum yang diduga dilakukan oleh Tergugat I terkait Akad Murabahah Nomor 170 dan pada dalil Posita Gugatan Penggugat pada Nomor 9 (*sembilan*) s/d Nomor 12 (*dua belas*) adalah tentang Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat dikarenakan Penggugat mengalami kesulitan ekonomi;

Sehingga berdasarkan fakta hukum tersebut di atas maka terbukti Penggugat telah mencampuradukan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum sehingga Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur, sebagaimana pula ditegaskan antara lain dalam :

- Yurisprudensi MARI Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, yang menyatakan "*Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima*";

- Yurisprudensi MARI Nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970, yang menyatakan "*Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima*".

Dengan demikian terhadap Gugatan PENGGUGAT yang tidak jelas/kabur sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam Gugatan, terkecuali apa yang diakui oleh Tergugat I secara tegas dan tertulis;
2. Bahwa seluruh dalil yang telah Tergugat I kemukakan dalam Eksepsi dan Jawabanmohon kiranya dinyatakan termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan duplik dalam Pokok Perkara ini;
3. Bahwa sebagaimana dinyatakan dan diakui dalam Gugatan Penggugat pada nomor 1 (*satu*) s/d 3 (*tiga*), Penggugat adalah Nasabah pada Tergugat I selaku Bank berdasarkan Akad Murabahah Nomor 170 dan telah disepakati dan ditandatangani oleh Tergugat I (Bank) dengan Penggugat (Nasabah) dan perihal besarnya hutang Para Pihak (Bank dan Nasabah) telah menyepakati sebagai berikut :
 - Harga Beli : Rp244.000.000,- (*dua ratus empat puluh empat juta rupiah*);
 - Margin Keuntungan : Rp161.040.384,- (*seratus enam puluh satu juta empat puluh ribu tiga ratus delapan puluh empat rupiah*);
 - Harga Jual : Rp405.040.384,- (*empat ratus lima jutaempat puluh ribu tiga ratus delapan puluh empat rupiah*);
 - Janga waktu : 60 (*enam puluh*) bulan.
4. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada nomor 5 (*lima*) mendalilkan Penggugat hanya disuruh menandatangani tanpa diberi kesempatan untuk membaca dan mengetahui isi pada Akad Murabahah Nomor 170 serta tidak diberikan salinan Akad tersebut, namun pada dalil Nomor 2 (*dua*) s/d Nomor 4 (*empat*) dan dalil Nomor 24 (*dua puluh empat*) Gugatan Penggugat menjelaskan mengenai isi yang terdapat pada Akad Murabahah Nomor 170. Bahkan pada dalil Nomor 11 (*sebelas*) Gugatan, Penggugat menyatakan bahwa telah melakukan pembayaran sebanyak 21 (*dua puluh satu*) kali dan

mengakui mengalami keterlambatan pembayaran angsuran kepada Tergugat I (*Wanprestasi*);

Dan atas hal tersebut, sangatlah jelas bahwa dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa Penggugat tidak mengetahui isi Akad Murabahah Nomor 170 dan kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Akad Murabahah Nomor 170 adalah cacat adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak relevan. Dan dengan demikian Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang sudah seharusnya ditolak;

5. Bahwa Penggugat selaku Nasabah untuk menjamin pembayaran secara baik telah menyerahkan jaminan tanah secara sukarela berupa SHM Nomor 1525/Bantandan selanjutnya telah dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan oleh Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I sebagaimana telah tertuang dalam SHT No. 620/2012
6. Bahwa perihal akan adanya pelaksanaan lelang eksekusi atas SHM Nomor 1525/Bantan yang menjadi jaminan adalah karena Penggugat selaku Nasabah sama sekali tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I serta Penggugat tidak menanggapi upaya penyelesaian secara musyawarah yang dilakukan Tergugat I. Adapun Tergugat I sebelum mengajukan permohonan lelang eksekusi telah memberikan peringatan berdasarkan:
 1. Surat No. 022/SP/30247/04/2014 tanggal 16 April 2014 Perihal Peringatan I;
 2. Surat No. 023/SP/30247/04/2014 tanggal 21 April 2014 Perihal Peringatan II;
 3. Surat No. 024/SP/30247/04/2014 tanggal 24 April 2014 Perihal Peringatan III.
7. Bahwa berdasarkan Akad Murabahah Nomor 170 Pasal 8.1 tentang Cidera Janji menyatakan:

“Kelalaian Nasabah untuk melaksanakan kewajiban menurut Akad ini untuk membayar angsuran Harga Jual tersebut tepat pada waktunya, dalam hal ini lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa Nasabah melalaikan kewajibannya, dengan tidak diperlukan pernyataan terlebih dahulu bahwa ia tidak memenuhi kewajibannya tersebut tepat pada waktunya”;

Juncto Pasal 9.1 Akad Murabahah Nomor 170 tentang Akibat Dari Peristiwa Cidera Janji menyatakan :

“Dalam hal terjadi cidera janji seperti tercantum dalam Pasal 8 Akad ini, maka Bank akan memberitahukan secara tertulis kepada Nasabah mengenai Cidera Janji tersebut”;

Juncto Pasal 9.1 Akad Murabahah Nomor 170 tentang Akibat Dari Peristiwa Cidera Janji menyatakan:

“Jika ayat 1 pada pasal ini tidak dilaksanakan dan dipenuhi oleh Nasabah, maka Bank tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Nasabah, akan menjual barang jaminan didepan umum ataupun dengan cara mengambil tindakan apapun yang dianggap perlu, yang sesuai dengan prinsip syariah”;

Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan :

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

Juncto Pasal 14 ayat (3) menyatakan :

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

Dengan demikian, sangatlah jelas bahwa upaya Tergugat I menempuh penyelesaian melalui Pelaksanaan Lelang Eksekusi adalah sah secara hukum, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-875 dan Pelaksanaan Lelang Eksekusi atas SHM Nomor 1525/Bantan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah tidak sah dan harus dibatalkan adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak relevan dan terhadap Gugatan Penggugat tersebut sudah seharusnya ditolak;

8. Bahwa pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan dengan cara lelang eksekusi telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 185/2014. Dengan demikian dalil-dalil Gugatan Penggugat sebagaimana pada perubahan Gugatan yang diajukan pada tanggal 19 Juli 2017 pada dalil Petitum Penggugat Nomor 3 (*tiga*) dan 4 (*empat*) adalah dalil-dalil yang tidak berdasar, tidak relevan, mengada-ada dan sudah seharusnya ditolak, sebagaimana telah dipertegas berdasarkan Yurisprudensi MARI, sebagai berikut :

Yurisprudensi MARI No. 323 K/Sip/1968, menyatakan :

“Suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta, dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum”;

Yurisprudensi MARI No. 821 K/Sip/1974 tanggal 28 Agustus 1976, menyatakan :

“Pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang”.

9. Bahwa karena Gugatan Penggugat tidak terbukti, maka tuntutan Penggugat yang memohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*), meskipun terdapat upaya hukum, Verzet, Banding maupun Kasasi, adalah tuntutan yang sudah seharusnya ditolak, sebagaimana pula ditegaskan dalam Surat Edaran MARI Nomor 03 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000, yang menegaskan agar supaya tidak menjatuhkan keputusan “*Uitvoerbaar bij Voorraad*” walaupun syarat-syarat dalam pasal 180 ayat 1 HIR/191 ayat 1 Rbg telah terpenuhi;
10. Bahwa Replik Penggugat pada halaman 3 point 7, 8, 9 dan halaman 5 point 2, 3, 4 mendasarkan pada Fatwa Dewan Syariah Nasional. Menurut Ensiklopedi Hukum Islam, Fatwa secara bahasa diartikan sebagai “*petuah*”, “*nasihat*”, “*jawaban*” atas pertanyaan yang berkaitan dengan hukum dalam ilmu Usul Fikih, Fatwa diartikan sebagai ‘pendapat yang dikemukakan seorang Mujtahid atau Fakih sebagai jawaban yang diajukan peminta Fatwa dalam suatu kasus

yang sifatnya tidak mengikat. Di Indonesia lembaga yang berwenang mengeluarkan Fatwa lembaga Keuangan Syariah (LKS) termasuk Perbankan Syariah adalah Dewan Syariah Nasional Indonesia-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI);

Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, yang termasuk jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan adalah diatur dalam Pasal 7 ayat 1, yang menyatakan:

- “(1) Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:*
- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;*
 - b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;*
 - c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;*
 - d. Peraturan Pemerintah;*
 - e. Peraturan Presiden;*
 - f. Peraturan Daerah Provinsi; dan*
 - g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.”*

Selanjutnya menurut Pasal 8:

“Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.”

Berdasarkan Pasal 7 dan 8 di atas, Fatwa tidak termasuk salah satu jenis peraturan perundang-undangan yang diatur dalam Undang-Undang. Oleh karena itu ia tidak bisa berlaku secara serta merta. Fatwa baru bisa diimplementasikan oleh lembaga Perbankan Syariah apabila sudah dipoositifkan menjadi hukum positif.

Dalam menjalankan usaha Tergugat I sebagai lembaga yang bergerak dalam dunia perbankan selalu diawasi oleh Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan yang sudah pasti memperhatikan Fatwa DSN. Apabila dalam operasionalisasi Tergugat I bertentangan dengan Fatwa DSN sudah pasti

jauh-jauh hari sebelum adanya gugatan *aquo* sudah diperingatkan oleh lembaga tersebut.

11. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat untuk selebihnya karena tidak ada relevansinya dengan perkara ini, sangat mengada-ada, tidak berdasar dan hanya merupakan pemutarbalikan fakta, maka Tergugat I menganggap bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut tidak perlu untuk ditanggapi dan sudah seharusnya ditolak.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan diatas, maka Tergugat I kepada Majelis Hakim yang terhormat mohon untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Pematang Siantar Tidak berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Bahwa, atas replik Penggugat, Tergugat II melalui Kuasanya telah menyerahkan duplik secara tertulis yang ditandatangani oleh Kuasanya tertanggal 27 September 2017 yang isi pada pokoknya sebagai berikut;

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

Dalil-Dalil Penggugat;

1. Bahwa yang menjadi alasan diajukannya gugatan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya adalah sehubungan dengan pelelangan terhadap sebidang tanah dengan SHM Nomor 1525/15 Juli 2009 atas nama Arsad, yang terletak di Jalan Seram/Jalan Flores II, Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, dengan alasan tindakan pelelangan tidak berdasar dan keliru;
2. Bahwa menurut Penggugat, tindakan Tergugat I yang melakukan lelang atas objek jaminan hutang milik Penggugat melalui Tergugat II sama sekali tidak melaksanakan serta melanggar keentuan Fatwa Dewan Syaria'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses lelang yang diperantarai oleh Tergugat II adalah cacat hukum karena bertentangan dengan Prinsip Syaria'ah';

Tanggapan Atas Dalil-Dalil Penggugat :

1. Bahwa dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya atas dalil/alasan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* karena lelang yang diperantarai Tergugat II (Risalah Lelang Nomor 185/2014 tanggal 30 September 2014) telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku sehingga sah menurut hukum;
2. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat pada halaman 5 (lima) angka 2 sampai dengan angka 4 dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah keliru dalam melakukan pelelangan terhadap objek jaminan hutang milik Penggugat karena Tergugat I selaku pihak penjual telah mengabaikan atau sama sekali tidak melaksanakan Fatwa Dewan Syaria'ah Nomor 42/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah dimana apabila terdapat perselisihan antara Tergugat I dengan Penggugat, maka seharusnya penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syaria'ah Nasional;
3. Bahwa dalil/alasan Penggugat tersebut di atas haruslah ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* karena Tergugat II sama sekali bukanlah pihak yang terikat dengan perjanjian hutang piutang antara

Penggugat dengan Tergugat I. Selain itu, Tergugat II hanya bertindak selaku perantara lelang dimana Tergugat I sebagai pihak yang bertindak selaku Penjual atas barang jaminan hutang milik Penggugat;

4. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil alasan Penggugat pada halaman 6 (*enam*) pada angka 6 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa dikarenakan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II telah sangat bertentangan dengan prinsip Syariah maka secara hukum proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II adalah cacat hukum;
5. Bahwa dalil/alasan Penggugat tersebut di atas haruslah ditolak karena jelas-jelas lelang yang diperantarai oleh Tergugat II adalah merupakan lelang eksekusi hak tanggungan dimana Tergugat I bertindak sebagai pihak pemohon lelang, yang dalam hal ini Penggugat bertindak sebagai debitur dari Tergugat I sehingga dengan demikian tidak terkait dengan bentuk perjanjian apapun yang mengikat Penggugat dengan Tergugat I.

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Pematangsiantar yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul.

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil atau alasan gugatannya, Kuasa Penggugat menghadirkan bukti-bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/M2S/04/12 tertanggal 16 April 2012, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya karena fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi kode P.1;
2. Fotokopi dari Satu Bundel Slip Penyetoran (Deposit Slip) pada Bank Mega Syari'ah, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, merupakan Fotokopi

dari lembar asli pertinggal bagi penyeter telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode P.2;

3. Fotokopi Kartu Tabungan Mitra (Mega Mitra) Nomor Rekening 200288059-3 (IDR) Cabang 30247 Medan Perluasan Dua atas nama Arsad bin Ibas, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode P.3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Penjualan Agunan Melalui Lelang Eksekusi dan Pengosongan Jaminan atas SHM Nomor 1525 atas Arsad tertanggal 17 Juni 2014, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode P.4;
5. Fotokopi Harian Metro Siantar tertanggal 17 Juni 2014 tentang Pengumuman Lelang I (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur atas nama Penggugat, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode P.5;
6. Fotokopi Harian Metro Siantar tertanggal 2 Juli 2014 tentang Pengumuman Lelang I (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan terhadap debitur atas nama Penggugat, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode P.6;
7. Print Out Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi kode P.7;
8. Print Out Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi kode P.8;
9. Print Out Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi kode P.9;

10. Print Out Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi kode P.10;
11. Print Out Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi kode P.11;
12. Print Out Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi kode P.12;
13. Fotokopi Salinan Putusan Register Nomor 1997/Pdt.G/2013/PA.Mdn tertanggal 24 November 2014 dalam perkara Pembatalan atau menyatakan cacat hukum Akad Wakalah dikumulasi dengan Pembatalan Proses Lelang, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi kode P.13;

Bahwa, Kuasa Penggugat telah menghadirkan saksi-saksi dipersidangan, sebagai berikut;

1. Nawir Hasibuan bin Abdurrahman Hasibuan, dibawah sumpahnya telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut, bahwa;
 - Saksi menyatakan mempunyai hubungan sebagai teman Penggugat dengan jarak rumah sekitar \pm 200 meter. Dan saksi berteman dengan Penggugat sejak Penggugat memiliki masalah dengan Bank Mega Syari'ah;
 - Penggugat mengeluh bahwa rumahnya di lelang Bank;
 - Penggugat mengadukan halnya bahwa Penggugat telah dpanggil sebanyak 3 (*tiga*) kali oleh Bank sebelum lelang dilakukan;
 - Saksi tidak mengetahui, apakah Penggugat menghadiri panggilan dari pihak Bank tersebut atau tidak;
 - Saksi tidak mengetahui bunyi surat peringatan dari Bank tersebut karena saksi tidak membacanya;
 - Penggugat dipanggil oleh Bank, berdasarkan keterangan Penggugat kepada saksi bahwa Penggugat ada tunggakan angsuran di Bank Mega

Syariah Pematang Siantar dimana Penggugat hanya menyanggupi pembayaran 21 kali dan selanjutnya Penggugat Pailit;

- Saksi tidak mengetahui berapa jumlah pinjaman Penggugat di Bank;
 - Saksi melihat di depan rumah Penggugat yang di Kelurahan Bantan Kecamatan Siantar Barat Kota Pematang Siantar tersebut telah ada tulisan "*Rumah ini mau di jual tanpa perantaraan*";
 - Saksi tidak mengetahui apakah rumah tersebut masih milik Penggugat atau sudah di jual;
 - Penggugat pernah bercerita bahwa menurut keterangan Bank Mega Syariah, rumah tersebut telah dijual atau dilelang Bank;
 - Berdasarkan cerita Penggugat, rumah tersebut dijual Bank sebesar Rp240.000.000,- (*dua ratus empat puluh juta rupiah*), tetapi tawaran lelang sebesar Rp260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*);
 - Berdasarkan cerita Penggugat, bahwa Penggugat tidak pernah melihat dokumen-dokumen pelaksanaan lelang dari Bank Mega Syariah;
 - Saksi ketahui, rumah Penggugat tersebut di pasaran harganya dapat di jual sebesar Rp600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*) atau Rp700.000.000,- (*tujuh ratus juta rupiah*);
 - menurut saksi, bahwa rumah tersebut di jual terlalu murah oleh Bank Mega Syariah;
 - Saksi tidak mengetahui, apakah Penggugat pernah mendapat uang kelebihan atas penjualan lelang tersebut.
2. Yuniarti, SH. binti Ranjimin, dibawah sumpahnya telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;
- Saksi menyatakan mempunyai hubungan sebagai sepupu ipar;
 - Saksi ketahui tentang pinjaman Penggugat di Bank Mega Syari'ah dari cerita Penggugat dari sejak tahun 2014;
 - Saksi mengetahui tentang tunggakan pinjaman Penggugat di Bank Mega Syari'ah karena pihak Bank Mega Syari'ah memberikan surat peringatan

SP1, SP2 dan SP3 melalui saksi dan seterusnya saksi serahkan kepada Penggugat;

- Surat peringatan tersebut diberikan kepada saksi karena saksi menyewa rumah yang menjadi agunan Bank sejak tahun 2008 sampai dengan tahun 2016;
- Saksi ada melihat dan membacanya akad Pembiayaan Murabahah tersebut;
- Surat peringatan diberikan oleh Bank kepada Penggugat karena Penggugat menunggak angsuran pinjaman di Bank;
- Penggugat menunggak angsurannya di Bank, karena usaha yang dikelola oleh Penggugat telah pailit dan bangkrut;
- Pernah pihak Bank datang ke rumah Penggugat dan Penggugat meminta kelonggaran tentang angsurannya, oleh pihak Bank menyatakan Penggugat datang saja ke Kantor Bank Mega Syariah, akan tetapi Penggugat tidak pernah mendatangi kantor Bank Mega Syariah;
- Rumah agunan Penggugat tersebut telah di lelang oleh pihak Bank setelah Penggugat SP1, SP.2 dan SP3;
- Saksi ketahui rumah tersebut di lelang dengan nilai tawaran sebesar Rp260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) dan terjual seharga Rp240.000.000,- (*dua ratus empat puluh ribu rupiah*);
- Saksi tidak mengetahui siapa pemenang lelang;
- Saksi mengetahui spanduk tersebut karena si pemenang lelang mau menjual rumah tersebut;
- Saksi pernah membaca akad tersebut yang isi menyatakan bahwa apabila terjadi sengketa antara debitur dengan kreditur, maka yang menyelesaikannya adalah peradilan umum;
- Cara pihak Bank Mega Syariah datang untuk menagih angsuran ke rumah saksi, Pihak Bank datang ke rumah saksi yang bernama ARI,

dalam keadaan tidak kenal waktu, kadang pada saat maghrib dan terkadang pukul 22.00 WIB;

- Pihak Bank mengatakan bahwa apabila Penggugat tidak sanggup membayar hutang-hutangnya, gampang saja rumah ini di jual;
- Sisa dari hasil penjualan lelang tidak diberikan kepada Penggugat, karena Penggugat mengatakannya kepada saksi;
- Saksi melihat baru saja kemarin masih ada spanduk yang bertuliskan “*rumah mau di jual dan hubungi no hp....tanpa perantaraan*”;
- Saksi tidak mengetahui bahwa rumah tersebut telah di jual dengan harga satu milliyar;
- Saksi tidak pernah melihat dan membaca tentang harga perolehan, margin dan harga jual di dalam akad;
- Saksi tidak mengetahui berapa sisa hasil penjualan lelang;
- Saksi tidak pernah ditawarkan atas penjualan lelang tersebut, apabila saksi ditawarkan atas penjualan lelang tersebut, mungkin saksi akan mengambilnya;
- Saksi merasa terganggu atas tindakan pegawai Bank, pada saat menangih hutang;
- Saksi ketahui akad tersebut di buat di Notaris Masta Damanik.

Bahwa, Kuasa Penggugat juga menghadirkan saksi ahli dipersidangan, sebagai berikut;

1. DR. Ahmad Fauzi, SH., M.Kn., dibawah sumpahnya telah memberikan keterangan sesuai dengan keahlian disiplin ilmunya, yang pada pokoknya sebagai berikut, bahwa;
 - Perjanjian adalah satu bagian terpenting dari Hukum Perdata yang terdapat di dalam Buku III KUH Perdata, yang didalamnya termasuk yang dikenal di masyarakat yaitu perjanjian, jual beli, perjanjian sewa menyewa dan perjanjian pinjam meminjam;

- Pengertian perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itulah maka timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan;
- Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan. Perikatan lahir karena suatu persetujuan yang di buat sesuai dengan undang-undang dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya;
- Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- Persetujuan dianggap sah harus memenuhi syarat subjektif yaitu:
 1. Kesepakatan mereka yang mengikat diri;
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Dan syarat objektif yaitu;
 1. Suatu pokok persoalan tertentu;
 2. Suatu sebab yang tidak terlarang;
- Suatu persetujuan dapat dibatalkan apabila tidak terpenuhinya unsur kesepakatan dan kecakapan, maka kontrak tersebut dapat dibatalkan;
- Persetujuan dapat dikatakan batal demi hukum apabila tidak terpenuhinya unsur suatu pokok persoalan tertentu dan unsur sebab yang tidak terlarang, maka kontrak batal demi hukum;
- Sesuatu perjanjian harus dianggap lahir pada saat pihak yang melakukan penawaran menerima jawaban yang termaktub dalam surat, sebab pada saat itulah yang dianggap sebagai detik lahirnya kesepakatan. Walaupun kemudian yang bersangkutan tidak membuka surat itu, maka menjadi tanggung jawabnya sendiri, maka setelah menandatangani perjanjian dianggap telah memahami isi perjanjian;

- Bank dapat menjelaskan dan membaca isi perjanjian di depan nasabah, setelah itu nasabah dan Bank sama-sama menandatangani isi perjanjian, maka nasabah telah memahami isi perjanjian;
- Menurut pasal 1320 KUH Perdata, syarat sah perjanjian harus memenuhi 4 (*empat*) syarat yaitu :
 1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak, maksudnya sepakat adalah kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak. Dalam pasal 1320 KUH Perdata menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan;
 2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Maksudnya setiap orang yang sudah dewasa yaitu umur 21 tahun bagi laki-laki dan umur 19 tahun bagi perempuan adalah cakap melakukan perbuatan hukum;
 3. Adanya objek. Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas. Sesuai pasal 1332 KUH Perdata menentukan "*hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian*". Pasal 1333 KUH Perdata menentukan Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya
 4. Adanya kausa yang halal. Pasal 1335 KUH Perdata menentukan suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum;
- *Rescheduling* merupakan upaya penyelesaian kredit bermasalah (kesesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit) yang dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu kredit atau memperpanjang *grace period* (masa kelonggaran untuk tidak membayar hutang pokok);

- *Rescheduling* dapat diminta oleh pihak Bank dan atau pihak nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya;
- Debitur yang layak menerima *rescheduling* harus memenuhi kriteria yaitu :
 1. Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit;
 2. Debitur yang masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu membayar kewajiban setelah *rescheduling* dilakukan;
- Di dalam perjanjian selalu ada dua subjek yaitu pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi dan pihak yang berhak atas suatu prestasi. Untuk memenuhi suatu prestasi atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tidak jarang pula debitur (nasabah) lalai melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan seluruh prestasinya, maka hal ini di sebut wansprestasi;
- Kriterianya adalah;
 1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang;
 2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru artinya debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan oleh undang-undang;
 3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya artinya debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat, waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi;
- Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK 06/2016 maksud lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang;

- Bank sebagai pemegang hak tanggungan dapat mengajukan permohonan lelang sebagai penjual kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan lokasi *asset* tetap yang akan dilelang untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang dengan disertai dokumen pelengkap yang telah dipersyaratkan;
- Nilai limit lelang ditentukan dan menjadi tanggung jawab oleh penjual. Nilai limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai likuidasi. Nilai limit dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh penjual kepada pejabat lelang paling lambat sebelum pengumuman lelang atau sebelum lelang dimulai;
- Setiap peserta lelang harus menyetorkan atau menyerahkan jaminan penawaran lelang sesuai yang ditentukan oleh penjual lelang. Untuk menghindari resiko hukum, perlu diingat bahwa nilai jaminan paling sedikit 20 % dari limit lelang dan maksimal 50 % dari limit lelang;
- Bentuk Jaminan penawaran lelang dapat berupa uang jaminan penawaran lelang atau garansi Bank Jaminan Penawaran lelang (khusus nilai jaminan penawaran lelang minimal 50 milyar dan garansi bank harus diterbit oleh Bank umum dengan status Badan Usaha Milik Negara);
- Sebelum pelaksanaan lelang, maka lelang dapat dibatalkan atas permintaan penjual dan harus disertai dengan alasan, dalam hal ini termasuk juga jika Penjual tidak melakukan pengumuman lelang atau Penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang sementara peserta lelang hadir;
- Lelang dapat dibatalkan jika ketika dalam pelaksanaan lelang terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang;
- Hukum positif dapat dijadikan landasan dalam akad;
- Apabila terjadi wanprestasi terhadap akad perjanjian syari'ah dalam hal ini maka menjadi kewenangan Pengadilan Agama;
- Nasabah yang telah membayar angsuran sebanyak 21 kali dapat dikatakan wanprestasi apabila pembayaran angsuran selanjutnya tidak dibayarkan;
- Tentang Nilai harga objek yang diagunkan dengan harga NJOP telah ada hitungan yang mengaturnya;

- Nasabah yang telah membayar angsuran sebanyak 21 kali angsuran, maka sudah dapat dikatakan dengan bentuk prinsip kerelaan;
 - Yang dimaksud dalam asas ini adalah asas kesepakatan (*consensus*) yaitu pada dasarnya perjanjian sudah lahir sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian telah mengikat begitu kata sepakat dinyatakan dan diucapkan, sehingga tidak perlu lagi formalitas tertentu;
 - Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*), Jika terjadi sengketa dalam dalam pelaksanaan perjanjian, misalnya salah satu ingkar janji (*wansprestasi*), maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai perjanjian, bahkan hakim dapat memerintahkan pihak yang lain membayar ganti rugi. Putusan Pengadilan itu merupakan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum dan secara pasti memiliki kepastian hukum;
 - Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menjadi adalah objek Hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai;
 - Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak tanggungan adalah jika debitur ingkar janji, maka kreditor sebagai pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
 - Undang-Undang Notaris telah mengatur tentang sebuah perjanjian, Notaris akan menjelaskan dan membacakan perjanjian selanjutnya menandatangani perjanjian, maka Nasabah dianggap telah memahami isi perjanjian.
2. Drs. Sugianto, MA., dibawah sumpahnya telah memberikan keterangan sesuai dengan keahlian disiplin ilmunya, yang pada pokoknya sebagai berikut, bahwa;

- Pada prinsipnya proses akad *murabahah* merujuk kepada Fatwa Ekonomi Syariah Nasional dan tidak sama dengan proses akad di perbankan secara umum;
- Akad *Murabahah* menurut istilah fikih adalah akad perjanjian (kerja sama usaha) antara kedua belah pihak , yang salah satu dari keduanya memberi modal kepada yang lain supaya dikembangkan, sedangkan keuntungannya dibagi antara keduanya sesuai dengan ketentuan yang disepakati;
- Akad yang di dalamnya terdapat unsur tidak sesuai dengan peraturan syariah, maka akan diajukan dan diproses oleh Dewan Syariah Nasional;
- Syarat dalam akad *Murabahah* ada 5 (*lima*) syarat yaitu :
 1. Penyedia Dana dan pengelola harus cakap hukum;
 2. Pernyataan ijab Kabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad) dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut;
 - a) Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad);
 - b) Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak (akad);
 - c) Akad dituangkan secara tertulis;
 3. Modal yaitu sejumlah uang dan/atau asset yang diberikan oleh penyedia dana kepada pengelola untuk tujuan usaha dengan syarat sebagai berikut :
 - a) Modal harus diketahui jumlah dan jenisnya;
 - b) Modal dapat berbentuk uang atau barang yang di nilai.jika modal diberikan dalam bentuk asset, maka aset harus di nilai pada waktu akad;
 - c) Modal tidak dapat berbentuk piutang dan harus dibayar kepada pengelola modal baik secara bertahap maupun tidak, sesuai dengan kesepakatan dalam akad;

4. Keuntungan *Murabahah* adalah jumlah yang disepakati sebagai kelebihan modal;
 5. Kegiatan usaha oleh pengelola;
- Pada dasarnya prinsip-prinsip Syari'ah dalam akad terdiri dari 4 (empat) prinsip yaitu 1. Prinsip keadilan maksudnya adalah antara pihak debitur dengan pihak kreditur tidak saling menzolimi dan dizolimi, 2. Prinsip kerelaan dan tidak ada paksaan maksudnya tidak ada sesuatu yang disembunyikan sehingga terjadi kerelaan yang sempurna, 3. Prinsip kebebasan yaitu akad memiliki kebebasan dan tidak ada yang dipaksa serta meneliti objek dan causula serta 4. prinsip persamaan yaitu antara pihak yang berakad mempunyai kedudukan yang sama;
 - Bentuk prinsip akad dalam akad haruslah pihak penjual jujur tentang harga pokok dan menerangkan besaran keuntungan yang diambil dalam transaksi dan objek akad haruslah jelas tidak boleh kabur serta prinsip akad dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu akad dilakukan secara lisan dan akad secara tertulis;
 - Akad yang tidak sesuai dengan Dewan Syariah Nasional, maka akad tersebut telah melanggar hukum dan syariat;
 - Tindakan hukum dengan kreditur yang melakukan wanprestasi. Dalam hal ini harus ditinjau terlebih dahulu yaitu 1. Nasabah tersebut mampu membayar, tetapi tidak bersedia membayarnya, maka nasabah tersebut adalah zalim. 2. Nasabah tidak mampu membayar, atau tidak membayar karena tidak mampu sama sekali (pailit), 3. dan atau tidak dapat membayar karena tidak sanggup membayar untuk sekaligus melunasi keterlambatan angsuran dan mengenai hal ini pihak kreditur harus melakukan tabayun yaitu mencari kebenaran dari informasi tersebut;
 - Nasabah yang tidak mampu sama sekali karena pailit, dalam hal ini berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional haruslah diberi keringanan untuk membayar;

- Jika nasabah tidak mampu membayar sekaligus angsuran haruslah dilakukan penjadwalan ulang tentang angsuran tagihannya;
- Proses lelang yang dijalankan oleh pihak Bank pada dasarnya Jaminan bukanlah suatu hal yang melekat dengan akad, tetapi diperbolehkan apabila pihak Bank meminta adanya suatu agunan, tetapi jaminan tersebut tidak dapat dipindahtangankan tanpa sepengetahuan nasabah karena Jaminan (agunan) adalah milik mutlak nasabah;
- Kedudukan Fatwa Dewan Syari'ah dalam ekonomi Syari'ah hanya sebatas apabila pihak bank dan nasabah sepakat memakai Fatwa Dewan Syari'ah sebagai hukum yang akan dijalankan di dalam aturannya;
- Dalam Islam tidak mengenal dengan istilah Hak Tanggungan;
- Pihak Bank tidak dapat melakukan pelelang tanpa seizin pemilik asli;
- Bank Mega Syari'ah telah melakukan Surat Teguran sebanyak 3 (tiga) kali terhadap nasabah yang wanprestasi, maka pihak Bank Mega Syari'ah telah melakukan dan mempunyai itikat baik, telah menegur pihak nasabah sebanyak 3 kali, tetapi belum seperti yang dianjurkan oleh Surat Al Baqarah ayat 280 yaitu memberi tenggang waktu atau disedekahkan sebahagian atau seluruhnya hutang tersebut;
- Di dalam akad seharusnya dimuat tentang jalur hukum kemana akan diajukan apakah Pengadilan Agama atau arbitrase pada nasabah yang wanprestasi;
- Tentang proses lelang ini baik mengenai limit harganya, berlaku prinsip *Al 'adalah muhakkhamah*, namun tentang teknis proses lelang dengan jaminan tidak dapat saya jawab karena tentang lelang saya tidak kuasai, tetapi sepengetahuan saya bahwa jaminan tidak bisa secara serta merta dilakukan pelelangan karena jaminan yang diagunkan hanya sebatas jaminan;
- Pada dasarnya dalam akad haruslah pihak penjual jujur tentang harga pokok dan menerangkan besaran keuntungan yang diambil dalam transaksi

dan objek akad haruslah jelas tidak boleh kabur serta prinsip akad dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu akad dilakukan secara lisan dan akad secara tertulis;

- Sebenarnya pada dasarnya sebelum terjadi akad, pihak debitur harus terlebih dahulu membaca dengan sempurna akad perjanjian sebelum ditandatangani dengan memaraf setiap halaman akad dan pihak kreditur (Bank) harus menjelaskan dengan memberi informasi tentang isi akad tersebut tetapi yang terjadi kadang-kadang debitur tidak lagi membaca isi akad (sudah rela) dengan mencukupkan dari informasi yang diperolehnya dari debitur;
- Proses akad telah sempurna apabila terjadi penandatanganan akad;
- Dalam konsep ekonomi islam ini dikenal hak *khiyar*. Hak *khiyar* dalam akad adalah 7 (tujuh) hari setelah penantanganan akad;
- Tindakan hukum dengan kreditur yang melakukan wanprestasi, dalam hal ini harus ditinjau terlebih dahulu yaitu 1. Nasabah tersebut mampu membayar, tetapi tidak bersedia membayarnya, maka nasabah tersebut adalah zalim. 2. Nasabah tidak mampu membayar, atau tidak membayar karena tidak mampu sama sekali (pailit), 3. dan atau tidak dapat membayar karena tidak sanggup membayar untuk sekaligus melunasi keterlambatan angsuran dan mengenai hal ini pihak kreditur harus melakukan tabayun yaitu mencari kebenaran dari informasi tersebut;
- Jika nasabah tidak mampu sama sekali karena pailit, maka berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional haruslah diberi keringanan untuk membayar;
- Jika nasabah tidak mampu membayar sekaligus angsuran, maka haruslah dilakukan penjadwalan ulang tentang angsuran tagihannya;
- Amanah dalam akad *Mudharabah*, antara Bank dan Nasabah telah melakukan kesepakatan yang dituangkan dalam akad dan mengakui

adanya perjanjian dan adanya hak tanggungan, maka harus ada yang memberi kemudahan tanpa memberikan permusuhan yang lebih besar lagi;

- Hak kebebasan dalam akad adalah dalam melakukan transaksi antara pihak Bank dan Nasabah tidak ada yang menghalangi, ketika melakukan akad, maka pihak nasabah telah mengetahui isi akad dan pihak Bank telah mengetahui kewajibannya, kalau pihak nasabah tidak mengerti atau tidak mengetahui isi akad maka harus bertanya, tetapi sering kali kita lihat pihak Nasabah tidak memperdulikan tentang isi perjanjian, yang penting telah menerima uang yang dipinjam;
- Pihak Bank hanya sebatas tugas sosial dan anjuran untuk membacakan isi akad yang telah disepakati;
- Akad dapat batal demi hukum dalam hukum syariah apabila salah satu pihak membatalkannya dan melanggar hukum serta prinsip syariah;
- Sepanjang konsep Hak Tanggungan ada di atur di Hukum Syariah, maka konsep ini harus sudah dijalankan sesuai dengan prinsip syariah;
- Dalam hal nasabah tidak beritikad baik dengan pinjamannya dan segala upaya telah dilaksanakan, maka jalan terakhir lelang harus dijalankan;
- Bank Mega Syariah dengan Kantor Lelang saling terkait satu sama lain dalam hal pelelangan sesuai dengan SOP dan atauran ketentuan masing-masing;
- Ketentuan tentang tenggang waktu peringatan I dan Peringatan ke II dan seterusnya, dalam hal ini telah di atur sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku di Bank;
- Bank mengatur sistem tentang nasabah tersebut mampu atau tidak membayar pinjaman, pihak Bank melakukan penyelidikan dan survei ke lapangan sampai mendalam sesuai SOP dan ketentuannya sendiri;
- Pihak Bank bisa menyarankan secara lisan atau tertulis serta kerelaan dalam membaca dan memahami isi akad;

- Jaminan yang menjadi agunan, bukan berarti menjadi ganti jaminan bagi nasabah yang wanprestasi;
- Nasabah yang bermasalah dalam hal ini tidak mempunyai itikad baik untuk melunasi angsurannya, maka sesuai dengan perjanjian, apabila terjadi masalah dalam angsurannya, maka di cari jalan dengan mengadakan pendekatan dan upaya-upaya lainnya, sehingga upaya lelang adalah jalan terakhir.

Bahwa, Kuasa Penggugat telah mencukupkan bukti surat, saksi-saksi dan saksi ahli yang dihadirkan dipersidangan;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil atau alasan eksepsi, jawaban dan dupliknya, Kuasa Tergugat I menghadirkan bukti-bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) tertanggal 16 April 2012, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya/asli berada di tangan Penggugat, selanjutnya diberi kode T.I.1;
2. Fotokopi Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 170 tertanggal 16 April 2012 yang dibuat dihadapan Masta Damanik, SH., telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.I.2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1525/Bantan atas nama Penggugat, beralamat di Jalan Seram/Jalan Flores II, Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Sumatera Utara, seluas 463 m² (*empat ratus enam puluh tiga meter persegi*), telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya/aslinya berada ditangan Pemegang Lelang, selanjutnya diberi kode T.I.3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 620/2012 tertanggal 08 Mei 2015 dengan Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 269/2012 tanggal 25 April 2012 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Masta Damanik, SH. telah dimaterai secukupnya dan

dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.I.4;

5. Fotokopi Surat Peringatan ;

5.1. Surat Nomor 022/SP/30247/04/2014 tanggal 16 April 2014 Perihal Peringatan I, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.I.5.1;

5.2. Surat Nomor 023/SP/30247/04/2014 tanggal 21 April 2014 Perihal Peringatan II, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.I.5.2;

5.3. Surat Nomor 024/SP/30247/04/2014 tanggal 24 April 2014 Perihal Peringatan III, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.I.5.3;

6. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang, Nomor S-1721/WKN.02/KNL.02/2014 tanggal 29 Agustus 2014, dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematangsiantar kepada Bank Mega Syari'ah, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya karena Fotokopi dari Fotokopi, selanjutnya diberi kode T.I.6;

7. Fotokopi Pemberitahuan Penjualan Agunan Melalui Lelang, dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematangsiantar kepada Bank Mega Syari'ah, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.I.7;

8. Fotokopi Pengumuman Lelang I (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan, Tanggal 1 September 2014 melalui media Koran Harian Waspada pada tanggal 1 September 2014, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.I.8;

9. Fotokopi Pengumuman Lelang II (Kedua) Eksekusi Hak Tanggungan, Tanggal 1 September 2014 melalui media Koran Harian Waspada pada tanggal 16 September 2014, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.I.9;

10. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 185/2014 tanggal 30 September 2014, dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematangsiantar kepada Bank Mega Syari'ah, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.I.10;
11. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 238/2012 tertanggal 13 April 2012, antara Ramlan dan Penggugat, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Masta Damanik, SH., telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.I.11;
12. Fotokopi Salinan Berita Acara Eksekusi Pengosongan/Penyerahan Nomor 04/Eks/2017/68/Pdt.G/2014/PN.Pms tanggal 22 Mei 2017, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pematangsiantar, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.I.12;
13. Fotokopi Surat Nomor W2.U12/902/Pdt.04.10/V/2017 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi tertanggal 8 Mei 2017, yang dikeluarkan oleh Panitera Pengadilan Negeri Pematangsiantar, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.I.13;
14. Fotokopi Salinan Penetapan Nomor 04/Eks/2017/68/Pdt.G/2014/PN.Pms tanggal 27 Februari 2017 yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Pematangsiantar, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi kode T.I.14;
15. Fotokopi Salinan Penetapan Nomor 04/Eks/2017/68/Pdt.G/2014/PN.Pms tanggal 27 April 2017 yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Pematangsiantar, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi kode T.I.15;
16. Fotokopi Salinan Putusan Nomor 68/Pdt.G/2014/PN.Pms. tanggal 10 September 2015 yang diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematangsiantar, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi kode T.I.16;

17. Fotokopi Salinan Putusan Nomor 110/PDT/2016/PT-MDN. tanggal 7 Juni 2016 yang diputus oleh Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi kode T.I.17;
18. Fotokopi Salinan Putusan Nomor 91/Pid.B/2015/PN.Pms. tanggal 1 Juli 2015 yang diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematangsiantar, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, selanjutnya diberi kode T.I.18;
19. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1525 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya karena Fotokopi dari Fotokopi, selanjutnya diberi kode T.I.19;

Bahwa, Kuasa Penggugat telah menghadirkan saksi-saksi dipersidangan, sebagai berikut;

1. Abdi Manahara Damanik, SH., dibawah janjinya telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut, bahwa;
 - Hubungan saksi dengan Penggugat hanya sebatas pemenang lelang atas rumah Penggugat;
 - Saksi kenal dengan Penggugat sejak saksi mengetahui ada pengumuman lelang di Harian Waspada pada tanggal 1 September 2014;
 - Saksi tidak kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
 - Saksi sudah lama kenal dengan Yuniarti (saksi II Penggugat) karena teman satu Fakultas Hukum di USI;
 - Pada tanggal 1 September 2014, pada saat itu saksi sedang minum kopi di depan Kantor Telkom dan membaca di Harian Waspada ada berita pengumuman lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Lelang Pematangsiantar atas 2 nama, pertama nama Arsad dan kedua nama Zulham Efendi. Namun pada saat tersebut saksi lebih terpicat dengan nama Arsad;

- Selanjutnya saksi mendatangi Kantor Lelang Pematangsiantar dan disana berjumpa dengan petugas *Customer Service* (CS) yang mengatakan kebenaran lelang tersebut, selanjutnya atas saran Kantor Lelang, saksi juga pergi mendatangi Bank Mega Syariah di depan Kantor PMI serta bertemu dengan yang bernama Ari dan terus menjumpai pimpinan yang bernama Robin untuk mendapatkan informasi dan keterangan mengenai objek lelang serta kemudian bersama-sama ke lokasi objek lelang dan melihat tanah serta rumah tersebut;
- Saksi pernah mendatangi rumah kediaman Arsad, tetapi tidak bertemu dan disana saksi bertemu dengan orang yang mengontrak rumah Arsad bernama Ramlan dan istrinya. Serta sampai dengan sekarang saksi belum pernah berjumpa dengan Arsad sampai dengan saksi memenangkan lelang;
- Saksi mengikuti lelang tersebut dengan menyetor uang sebesar Rp60.000.000,- (*enam puluh juta rupiah*) ke rekening BRI Cabang Jalan Merdeka dan melaporkan kepada Bank Mega Syariah untuk mengikuti lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 30 September 2014;
- Pada tanggal 30 September 2014 pukul 11.30 WIB, saksi datang ke Kantor Bank Mega Syariah dan disana sudah ada sepasang suami isteri yang ikut sebagai peserta lelang dengan objek yang lain, serta bertemu dengan Bapak Lambok H. Siahaan sebagai Pejabat Lelang, yang menyatakan saksi sebagai peserta lelang satu-satunya dan selanjutnya disuruh menawar sesuai harga limit sebesar Rp240.000.000,- (*dua ratus empat puluh juta rupiah*). Selanjutnya saksi diumumkan sebagai pemenang lelang dan harus melunasi biaya lelang serta tidak sampai seminggu saksi telah melunasi biaya lelang tersebut;
- Saksi membayar kekurangan sebesar Rp184.800.000,- (*seratus delapan puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah*), setelah itu kewajiban kepada Negara sebesar Rp220.000,- (*dua ratus dua puluh dua ribu rupiah*), saksi membayar PPh ke Kantor Pajak sebesar Rp12.000.000,- (*dua belas juta*

rupiah), kemudian membayar PBB ke Dispenda sebesar Rp300.000,- (*tiga ratus ribu*) karena Penggugat menunggak pembayaran PBB 3 bulan, selanjutnya saksi mendapat Risalah Lelang dari Kantor Badan Pertanahan Negara untuk balik nama serta sertifikat tanah hak milik atas nama saksi. Kemudian tanggal 18 Oktober 2014, saksi mendatangi rumah Arsad dan menunjukkan sertifikat tanah dan menyatakan saksi telah sah sebagai pemilik rumah;

- Pada tanggal 4 November 2014, saksi datang dengan teman saksi yang bernama Amri Damanik (Anggota Polres Siantar Barat), datang ke rumah objek menyatakan bahwa rumah tersebut telah saksi menangkan dengan menunjukkan Sertifikat rumah dan menyarankan untuk segera dikosongkan dan akhirnya dimediasi oleh Ketua Pemuda Pancasila di Kantor Pemuda Pancasila. Dan kesimpulannya si penyewa siap untuk mengosongkan rumah dalam tempo sebulan dan membuat surat pernyataan;
- Setelah satu bulan, rumah tersebut belum juga dikosongkan sampai akhirnya Ramlan dan Yuniarti di penjara dengan hukuman 6 (*enam*) bulan dalam kasus pemalsuan surat untuk dapat pinjaman dari BPR Perkreditan Sinaksak Beringin sebesar Rp10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) dengan agunan surat palsu;
- Sejak proses dan pengumuman lelang serta diteruskan ke Badan Pertanahan Negara sampai dengan sekarang ini tidak ada orang atau instansi yang keberatan kepada saksi atas memenangkan lelang tersebut;
- Saksi ketahui Ramlan dan Yuniarti hanyalah sebagai penyewa, tetapi pada sidang lapangan terbukti bahwa Ramlan dan Yuniarti adalah pemilik rumah tersebut. Saudara Arsad hanyalah sebagai pinjam nama agar dapat pinjaman di Bank;
- Saksi ketahui informasi dari Arsad bahwa hasil pinjaman tersebut dipergunakan oleh Ramlan dan Yuniarti, sedangkan Arsad tidak pernah tinggal di rumah tersebut;

- Pada tanggal 22 Mei 2017, saksi di telepon oleh Pengadilan Negeri Pematangsiantar bahwa Ramlan dan Yuniarti telah mengosongkan rumah tersebut dan saat itu kunci rumah diserahkan kepada saksi dengan pengawalan Polres Pematangsiantar;
 - Tentang dugaan pemalsuan hak milik saksi mengetahuinya di Polres Pematangsiantar pada tanggal 19 Desember 2014;
 - Skenario cerita Arsad hanya saksi yang mendengarkan pada saat sidang lapangan gugatan perkara dari pihak Arsad.
2. Amri Saragih bin Paino Saragih, dibawah sumpahnya telah memberikan keterangan sebagai berikut;
- Saksi adalah marketing di Bank Mega Syariah cabang Pematangsiantar;
 - Saksi kenal dengan Penggugat pada saat Penggugat mengajukan pinjaman;
 - Saksi tidak mengetahui bagaimana tehnik pelelangan dan tidak paham;
 - Saksi ketahui usaha Penggugat adalah jual beli pupuk;
 - Saksi ketahui, Penggugat menjaminkan rumah Penggugat yang di Kelurahan Bantan Kecamatan Siantar Barat Kota Pematangsiantar;
 - Saksi pernah menagih kepada Arsad pada bulan Oktober 2012 (yaitu 6 bulan setelah pinjaman berjalan) dan saudara Arsad mengatakan belum ada uang dan usahanya macet;
 - Saksi pernah menagih ke rumah yang dijaminkan, tetapi saksi tidak berjumpa dengan Penggugat namun jumpa dengan orang yang menyewa rumah tersebut;
 - Saksi ketahui, orang yang menyewa rumah tersebut ikut juga membayar angsuran pinjaman Penggugat;
 - Pada awalnya pembiayaan dan segala administrasi pembiayaan telas sesuai dengan aturannya, tetapi setelah Penggugat wanprestasi dan

kredit macet, maka kelihatan bahwa bukan Penggugat sepenuhnya yang mempunyai pinjaman.

Bahwa, Kuasa Tergugat I telah mencukupkan bukti surat dan saksi-saksi yang dihadirkan dipersidangan;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil atau alasan jawaban dan dupliknya, Kuasa Tergugat II menghadirkan bukti-bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/M2S/04/12 tertanggal 16 April 2012, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, merupakan fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi kode T.II.1a;
2. Fotokopi Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 170 tertanggal 16 April 2012 yang dibuat dihadapan Masta Damanik, SH., telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, merupakan fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi kode T.II.1b;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1525/Bantan atas nama Penggugat, beralamat di Jalan Seram/Jalan Flores II, Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Sumatera Utara, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya/aslinya berada ditangan Pemegang Lelang, selanjutnya diberi kode T.II.2;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 620/2012 tertanggal 08 Mei 2015, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.II.3a;
5. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 269/2012 tanggal 25 April 2012, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.II.3a;
6. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 29/SKPT/2014 tanggal 23 Juni 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.II.4;

7. Fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor 022/SP/30247/04/2014 tanggal 16 April 2014, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.II.5a;
8. Fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor 023/SP/30247/04/2014 tanggal 21 April 2014, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.II.5b;
9. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor 024/SP/30247/04/2014 tanggal 24 April 2014, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.II.5c;
10. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Nomor 005/BMS-PEMATANGSIANTAR/VIII/2014 Tanggal 29 Agustus 2014 beserta lampiran Daftar Barang Yang Akan Dilelang, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.II.6;
11. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor 172/WKN.02/KNL.02/2014 tanggal 29 Agustus 2014, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.II.7;
12. Fotokopi Pemberitahuan Limit Lelang dari Tergugat I kepada Tergugat II Nomor 007/BMS-PEMATANGSIANTAR/VIII/2014 Tanggal 29 Agustus 2014, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.II.8;
13. Fotokopi Surat Pernyataan dari Tergugat I Nomor 007/PNY/PEMATANGSIANTAR/VIII/2014 tanggal 29 Agustus 2014, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.II.9;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Penjualan Agunan Melalui Lelang Eksekusi dan Pengosongan Jaminan atas SHM Nomor 1525 atas nama Arsad Nomor 001/BMS-PEMATANGSIANTAR/IX/2014 tanggal 1 September 2014, telah

dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.II.10;

15. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama melalui Surat Kabar Harian Waspada tanggal 1 September 2014, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.II.11a;
16. Fotokopi Ralat Pengumuman Lelang Pertama melalui Surat Kabar Harian Waspada tanggal 10 September 2014, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.II.11b;
17. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Waspada tanggal 16 September 2014, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.II.11c;
18. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 185/2014 tanggal 30 September 2014, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.II.12;
19. Print Out Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah dirubah dengan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah dimaterai secukupnya dan dinazegelen, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi kode T.II.13;

Bahwa, Tergugat II mencukupkan alat bukti surat yang dihadirkan dan menyatakan tidak ada menghadirkan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan kesimpulan secara tertulis yang ditandatangani Kuasanya tertanggal 10 Januari 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat tetap konsisten berpegang teguh pada dalil-dalil hukum Penggugat, dan tetap meyakini atas kebenaran fakta-fakta hukum yang telah terkandung di dalamnya;
2. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan mengenai surat perjanjian benar adanya tercantum di dalam Akad

Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/M2S/04/12 tertanggal 16 April 2012 pada Pasal 17 angka 17.3 telah secara jelas tertulis "*Dalam penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 2 tidak mencapai kesepakatan, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar*" serta dalam Akad Murabahah Nomor 170 Pasal 17 perihal perselisihan atau sengketa, maka penyelesaian perselisihannya dilakukan secara musyawarah untuk mufakat dan *jika tidak mencapai kesepakatan akan menyelesaikannya melalui Peradilan Umum*, hal ini telah secara nyata menunjukkan suatu tindakan yang bertentangan dengan Hukum Perjanjian mengenai syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata serta dari hal tersebut telah tercermin *suatu kondisi yang sangat kontradiktif dimana Tergugat I dalam menjalankan kegiatan usahanya memakai konsep/prinsip atau mengatasnamakan syari'ah namun ketika terjadi permasalahan ingin menyelesaikan tidak dengan cara syari'ah/melalui Peradilan Umum*;

3. Bahwa walaupun kebebasan berkontrak diatur dalam peraturan perundang-undangan namun tentunya tidaklah dimaknai kebebasan tersebut harus melanggar atau mengenyampingkan peraturan-peraturan yang berlaku terhadapnya, sehingga untuk itu sangat layak dan patut Akad Pembiayaan Murabahah serta Akad Murabahah tersebut cacat hukum;
4. Bahwa oleh sebab suatu perjanjian atau Akad yang diterbitkan dengan cara melanggar ketentuan yang berlaku/cacat hukum maka segala akibat yang muncul dari perjanjian atau Akad tersebut secara otomatis juga berakibat menjadi cacat hukum;
5. Bahwa tindakan Tergugat I yang melakukan pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan tersebut hanya berdasarkan Nilai Hak Tanggungan telah nyata merupakan suatu tindakan yang tidak bersesuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku;

6. Bahwa nilai objek yang dijadikan Jaminan Hak Tanggungan tersebut sesungguhnya jika mengikuti harga pasar mencapai harga Rp800.000.000,- (*delapan ratus juta rupiah*) bahkan lebih sehingga jelas apa yang dilakukan Tergugat I yang melakukan pelelangan terhadap objek tersebut hanya berdasarkan nilai hak tanggungan sebesar Rp240.000.000,- (*dua ratus empat puluh juta rupiah*) sangatlah tidak sebanding dan jelas hal tersebut merupakan tindakan yang dzolim dan tidak bersesuaian dengan prinsip-prinsip syari'ah;
7. Bahwa dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/M2S/04/12 tertanggal 16 April 2012 dan Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 170 tertanggal 16 April 2012 yang dibuat dihadapan Masta Damanik, SH., (Tergugat III) PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), jelas menyebutkan adanya tahapan-tahapan yang akan dilakukan apabila debitur melakukan suatu tindakan yang dianggap tidak menjalankan kewajibannya apakah *rescheduling* atau *restrukturisasi*, sebagaimana juga dimaksudkan di dalam ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah pada Point kelima Nomor 2 yang menyebutkan "*Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah*" atau ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar, dimana pada ketentuan penutup pada angka 1 menyebutkan "*Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak terjadi kesepakatan melalui musyawarah*", dan ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah di mana didalam ketentuan penyelesaian menyebutkan "*LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (resheduling) Tagihan Murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati*", dengan ketentuan;

1. Tidak Menambah Jumlah Tagihan yang tersisa.
2. Pembebanan Biaya Dalam Proses Penjadwalan Kembali adalah biaya riil.
3. Perpanjangan Masa Pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Yang mana hal sebagaimana dimaksud sama sekali tidak dilaksanakan oleh Tergugat I

8. Bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat I yang bernama Abdi Manahara Damanik, SH., yang pada pokoknya menerangkan telah memenangkan objek lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dengan harga sebesar Rp240.000.000,- (*dua ratus empat puluh juta rupiah*) dan hal tersebut tentunya sangat bertentangan dengan harga sebenarnya dari objek yang dijadikan jaminan/agunan oleh Penggugat kepada Tergugat I;
9. Bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat di depan persidangan yang pada pokoknya menerangkan harga riil objek lelang tersebut diperkirakan berdasarkan harga normal yang berlaku sekira \pm Rp800.000.000,- (*delapan ratus juta rupiah*) bahkan lebih;
10. Bahwa berdasarkan hal tersebut harga lelang yang dilakukan oleh Tergugat I tidak mengikuti harga yang sepatutnya dan terkesan penentuan harga lelang tersebut hanya sekedar agar bisa membayar hutang Penggugat kepada Tergugat I;
11. Bahwa sesungguhnya tindakan tersebut sangat tiak memiliki pertimbangan yang cukup bijak dalam menentukan harga lelang tersebut, dan hal ini diduga telah menggambarkan suatu kondisi pelelangan yang tidak wajar terlebih peserta lelang hanya 1 orang yakni Abdi Manahara Damanik, SH.;
12. Bahwa selanjutnya Saksi Ahli yang diajukan oleh Penggugat DR. Ahmad Fauzi, SH., M.Kn., pada pokoknya menerangkan berdasarkan keahliannya sebagai ahli hukum perjanjian/perikatan, menyatakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketentuan hukum yang mengatur, walaupun ada asas *Facta Sunt Servanda*, bukan berarti hal tersebut boleh bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku, dan dalam membuat suatu

perjanjian harus dalam kondisi yang setara/seimbang bagi pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian tersebut, dan harus dijelaskan maksud serta konsekuensi dari suatu Akad sehingga masing-masing pihak yang mengikatkan diri dalam Akad atau perjanjian tersebut menjadi jelas akan isi dari perjanjian tersebut;

13. Bahwa selanjutnya Saksi Ahli yang diajukan oleh Penggugat Drs. Sugianto, MA., yang merupakan Ahli Ekonomi dan Bisnis Islam pada Universitas Islam Negeri Sumatera Utara pada pokoknya menerangkan segala tindakan mengenai kegiatan Ekonomi Syari'ah atau Perbankan Syari'ah harus mematuhi ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional yang hal tersebut tidak boleh diabaikan oleh Tergugat I;
14. Bahwa sudah sangat jelas di dalam pelaksanaan Perbankan Syari'ah harus mengedepankan ketentuan Hukum Ekonomi Syari'ah serta menjalankan ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah pada point kelima Nomor 2 yang menyebutkan *““Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah”* dimana hal ini sama sekali tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I;
15. Bahwa mengenai Eksekusi Objek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan diatur secara sistematis dan terpadu. Dilihat dari segi prosedur ada tiga jenis eksekusi objek hak tanggungan, yaitu 1. Eksekusi Parate (Pasal 20 (11.a) Jis. Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e Undang-Undang Hak Tanggungan), 2. Eksekusi Pertolongan Hakim (Pasal 20 ayat (1) b Undang-Undang Hak Tanggungan Jo. Psal 14 (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan), 3. Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Ketentuan tentang Eksekusi tersebut menurut Pasal 26 dan penjelasan umum Nomor 9 Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan belum berlaku selama belum

ada peraturan pelaksanaannya, untuk mencegah terjadinya kekosongan hukum maka diberlakukan ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg;

16. Bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan adalah ketentuan hukum materiil Perdata, sedangkan HIR/Rbg adalah ketentuan hukum acara perdata, ini berarti ketentuan tentang eksekusi dalam hukum acara perdata dipinjam oleh hukum materiil perdata. Akibat hukum dari hal ini adalah pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan hanya sah apabila didasarkan Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg, sedangkan seluruh ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan tentang eksekusi (termasuk Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan) belum berlaku. Dengan demikian pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan adalah tanpa dasar hukum, akibatnya pelaksanaan eksekusi tersebut tidak sah.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya memohon kepada Ketua Pengadilan Agama Pematangsiantar cq. Majelis Hakim perkara *aquo* untuk membuat putusan yang amarnya sebagai berikut;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan cacat hukum dan membatalkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/M2s/04/12 tertanggal 16 April 2012 dan Akad Pembiayaan Al-Murabahah Nomor 170 tertanggal 16 April 2012 yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Masta Damanik, SH., (Tergugat III) yang berkantor di Jalan Sutomo Nomor 29 Lt. II Kota Pematangsiantar;
3. Menyatakan tidak sah dan membatalkan Proses Lelang yang dilaksanakan oleh PT. Bank Mega Syari'ah Cabang Pematangsiantar (Tergugat I melalui Tergugat II) terhadap objek Jaminan milik Penggugat sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1525 tertanggal 15 Juli 2009;
4. Menyatakan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-875/WKN.02/KNL.02/2014 tertanggal 12 Juni 2014 yang diterbitkan oleh Tergugat II tidak sah menurut hukum;

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat secara moril dan secara materiil sebesar Rp 2.045.700.000,- (*Dua milyar empat puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah*);
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar secara renteng atas kerugian yang dialami Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (*Satu juta rupiah*) setiap hari apabila Para Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan setelah putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta, meskipun ada verzet, banding maupun upaya hukum lainnya;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan kesimpulan secara tertulis yang ditandatangani Kuasanya tertanggal 10 Januari 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut;

Dalam Eksepsi;

1. *Pengadilan Agama Pematangsiantar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;*

Bahwa Tergugat I keberatan dan tidak sependapat atas isi Putusan Sela pada Pengadilan Agama Pematangsiantar yang dibacakan pada persidangan tanggal 27 September 2017 dengan menyatakan diri berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Perlu Tergugat I tegaskan kembali bahwa Penggugat adalah nasabah pada Tergugat I selaku Bank sebagaimana diakui oleh Penggugat pada dalil posita gugatannya pada Nomor 1 (*satu*) s/d 3 (*tiga*) dan juga didasarkan pada Akad Murabahah Nomor 170 (*vide* Bukti T.I.2);

Dan berdasarkan Pasal 17 yang pada intinya menyatakan bahwa apabila terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan akad, maka

penyelesaian perselisihan dilakukan dengan cara musyawarah untuk mufakat dan jika tidak mencapai kesepakatan para pihak bersepakat untuk menyelesaikannya melalui peradilan umum;

Bahwa hal tersebut di atas dipertegas oleh Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan tentang Penyelesaian Sengketa adalah sebagaimana diatur dalam Bab IX, yang menyatakan bahwa; Pasal 55;

Ayat (2) : “Dalam hal para pihak telah memperjanjikan sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad”.

Penjelasan : “Yang dimaksud dengan “Penyelesaian Sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad “adalah upaya sebagai berikut”;

- a. Musyawarah;
- b. Mediasi Perbankan;
- c. Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau Lembaga arbitrase lain; dan/atau;
- d. Melalui pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum.

Dalil Tergugat I yang menyatakan bahwa Pengadilan Agama Pematangsiantar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* justru diperkuat dan ditegaskan oleh Penggugat dalam repliknya halaman 3 point 7 dan 8, halaman 5 point 2 dan 3 yang pada intinya menjelaskan bahwa kewenangan penyelesaian terkait dengan perbankan syari’ah menurut Fatwa DSN adalah kewenangan dari Badan Arbitrase Syari’ah. Dan berdasarkan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama tentang Ekonomi Syari’ah yang pada intinya apabila ada klausul tentang badan arbitrase syari’ah, maka majelis hakim secara *ex officio* harus menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;

Meskipun Tergugat I menyatakan bahwa Pengadilan Umum yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* dan Tergugat I sendiri secara implisit menyatakan bahwa Basyarnas lah yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* namun kedua-duanya mendalilkan yang pada intinya bahwa Pengadilan Agama Pematangsiantar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;

Berdasarkan hal tersebut maka kami berkesimpulan Pengadilan Agama Pematangsiantar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

2. *Gugatan Penggugat kurang Pihak;*

Bahwa menurut hukum, saat ini kepemilikan SHM Nomor 1525/Bantan telah beralih kepada Abdi Manahara Damanik SH., selaku pemenang lelang dan ternyata Penggugat dalam gugatannya tidak menyertakan Abdi Manahara Damanik, SH., sebagai pihak yang secara hukum memiliki kepemilikan atas SHM Nomor 1525/Bantan;

Yurisprudensi MARI Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976, yang menyatakan bahwa: *“Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima”*;

Yurisprudensi MARI Nomor 365 K/Sip/1984 tanggal 10 Juni 1985, yang menyatakan bahwa: *“Penting untuk mengikutsertakan semua pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit semua pihak harus disertakan dalam gugatannya”*;

Dengan demikian kami berkesimpulan bahwa terhadap gugatan Penggugat yang kurang pihak sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

3. *Gugatan Daluwarsa (Peremtoir Exeptione);*

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendasarkan adanya hubungan hukum antara Tergugat II selaku Bank dengan Penggugat selaku nasabah sebagaimana tertuang dalam Akad Murabahah Nomor 170 (*vide* Bukti T.I.2);
- b. Bahwa ternyata hubungan hukum tersebut telah berakhir yang disebabkan dengan telah terlaksananya Lelang Eksekusi atas Jaminan/Agunan berupa SHM Nomor 1525/Bantan (*Vide* Bukti T.I.3), sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 185/2014 (*Vide* Bukti T.I.9), berdasarkan Akta

Pemberian Hak Tanggungan Nomor 269/2012 yang dibuat dihadapan PPAT Masta Damanik, SH., Jo. SHT Nomor 620/2012 (*Vide* Bukti T.I.4);

c. Bahwa oleh karena gugatan aquo telah daluwarsa, maka kami berkesimpulan sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

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

Bahwa berdasarkan perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 19 Juli 2017 dinyatakan bahwa perihal gugatan Penggugat adalah Pembatalan atau menyatakan cacat hukum Akad Murabahah Nomor 170 dan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-875;

Namun, pada dalil posita gugatan Penggugat pada Nomor 4 (*empat*) s/d Nomor 8 (*delapan*) gugatan Penggugat adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum yang diduga dilakukan oleh Tergugat I terkait Akad Murabahah Nomor 170 dan pada dalil posita gugatan Penggugat pada Nomor 9 (*sembilan*) s/d Nomor 12 (*dua belas*) adalah tentang perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat dikarenakan Penggugat mengalami kesulitan ekonomi;

Sehingga berdasarkan fakta hukum tersebut diatas maka kami berkesimpulan bahwa terbukti Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur, sebagaimana pula ditegaskan antara lain dalam:

Yurisprudensi MARI Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, yang menyatakan "*Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima*";

Yurisprudensi MARI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970, yang menyatakan "*Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima*".

Dengan demikian kami berkesimpulan terhadap gugatan Penggugat yang tidak jelas/kabur sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatan maupun dalam replik, terkecuali apa yang diakui oleh Tergugat I secara tegas dan tertulis;
2. Bahwa seluruh dalil yang telah Tergugat I kemukakan dalam eksepsi, mohon kiranya dinyatakan termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban, duplik dan kesimpulan dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa Penggugat telah menghadirkan saksi-saksi pada persidangan tanggal 18 Oktober 2017, yang terdiri dari;
 - 3.1. Saksi Nawir Hasibuan, dibawah sumpah, yang intinya menerangkan sebagai berikut;
 - Saksi mengetahui informasi bahwa rumah milik Sdr. Arsad yang dijadikan sebagai agunan akan dilelang berdasarkan keterangan dari Sdr. Arsyad;
 - Saksi diberitahu oleh Sdr. Arsad bahwa ada surat dari Bank Mega syari'ah tentang jadwal pelaksanaan lelang, tetapi tidak membaca sendiri isi suratnya secara langsung hanya berdasarkan perbincangan lisan dengan Sdr. Arsad;
 - Saksi tidak hadir pada saat pelaksanaan lelang;
 - Saksi mengetahui berdasarkan spanduk iklan yang tertulis pada rumah tersebut bahwa saat ini tanah dan bangunan akan dijual dan tertera disana informasi nomor telepon penjualnya.

Bahwa berdasarkan keterangan saksi sebagaimana dimaksud diatas, telah jelas dan terang kesaksiannya tidak berdasarkan apa yang telah saksi dengar, lihat dan alami sendiri (*testimonium de auditu*) terkait perkara *aquo* sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian (*vide* Yurisprudensi MARI Nomor 547 K/Sip/1971 tanggal 15 Maret 1972 Nomor 803 K/Sip/1970 tanggal 5 Mei 1971).

- 3.2. Saksi Yuniarti, SH, dibawah sumpah, yang intinya menerangkan sebagai berikut;

- Saksi adalah penyewa yang mendiami agunan milik Sdr. Arsad sejak tahun 2008 s/d 2016;
- Saksi mengetahui jika Sdr. Arsad menunggak karena dia beberapa kali didatangi oleh petugas Bank menanyakan keberadaan Sdr. Arsad dan menagih angsuran kepada Sdr. Arsad;
- Saksi pernah ditawari oleh petugas Bank untuk membeli rumah agunan Sdr. Arsad yang saat ini ditempatinya, tetapi saksi tidak berniat membeli karena sebentar lagi pensiun dari pekerjaannya sebagai PNS dan akan kembali ke kampung halamannya di Medan;
- Saksi mengetahui bahwa agunan tersebut sudah terjual melalui lelang karena didatangi oleh pemenang lelang dengan menunjukkan sertifikat yang sudah dibalik nama ke atas nama yang bersangkutan.

Bahwa kesaksian Sdr. Yuniarti, SH., adalah bohong/dusta, apa yang sudah disampaikan yang bersangkutan dibawah sumpah, dibantah oleh saksi Abdi Manahara Damanik yang pada intinya menyampaikan bahwa Sdr. Yuniarti adalah pemilik asli dari objek tersebut, bukan sebagai penyewa, karena dia sendiri tidak bisa langsung sebagai nasabah karena terkendala BI checking dan beberapa persyaratan yang tidak terpenuhi sehingga meminta tolong Sdr. Arsad. Justru Yuniarti, SH., telah melakukan perlawanan dengan mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Pematangsiantar dan ternyata diluar dugaan saudara saksi juga terbukti secara sah dan menyakinkan melakukan tindakan pemalsuan akta otentik (pemalsuan SHM, dimana yang asli ada pada Sdr. Abdi Manahara Damanik) yang pada saat itu dijadikan sebagai agunan kredit atas namanya sendiri di bank lain.

4. Bahwa Penggugat telah menghadirkan saksi ahli, diantaranya;
 - 4.1. Bahwa Penggugat telah menghadirkan saksi ahli pada persidangan tanggal 1 November 2017, Dr. Ahmad Fauzi, SH., M.Kn., (42 tahun, Dosen/Sekretaris Program Pasca Sarjana Kenotariatan UMSU) dibawah sumpah, memberikan kesaksian berdasarkan keahliannya dibidang hukum perjanjian yang pada intinya menyatakan bahwa;

- Saksi menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata sebagai prinsip kebebasan berkontrak, bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
 - Sebuah perjanjian dipandang sempurna jika syarat sahnya perjanjian terpenuhi diantaranya, sepakat, cakap, sebab tertentu dan causa yang halal;
 - Sebuah perjanjian mempunyai konsekuensi berupa hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, jika salah satu cidera janji/wanprestasi maka berlaku sanksi bagi yang melanggarnya berdasarkan isi dari perjanjian tersebut;
 - Mekanisme untuk memberikan atau tidak memberikan *rescheduling* an *restructuring* kepada nasabah sepenuhnya merupakan kebijakan/kewenangan dari Bank dan biasanya dibutuhkan jaminan tambahan;
 - Kedudukan Fatwa belum bisa dijadikan sebagai dasar hukum jika belum diterapkan dalam Peraturan BI atau Peraturan OJK dan hanya berlaku bagi Pemohon fatwa itu sendiri;
 - Hak Tanggungan adalah jaminan pelunasan utang yang dibebankan pada suatu hak atas tanah yang memberikan kedudukan yang diutamakan (*kreditur preferen*) bagi kreditur/Bank terhadap kreditur lainnya (*konkuren*);
 - Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tidak diperlukan putusan hakim, karena terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang membuat sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga Pemegang Hak Tanggungan bisa melakukan pelelangan melalui kantor lelang.
- 4.2. Bahwa pada persidangan tanggal 15 November 2017, keterangan Saksi Ahli Sugianto, MA. (50 Tahun, Dosen/Ketua Jurusan Perbankan Syari'ah UIN Sumatera Utara), dibawah sumpah, memberikan kesaksian

berdasarkan keahliannya dibidang hukum perbankan syari'ah yang pada intinya menyatakan bahwa;

- Rukun Akad antara lain, *'Aqid* (orang yang berakad), *Ma'qud* (benda-benda yang diakadkan), *Maudhu al 'Aqad* (maksud dan tujuan pokok mengakadkan aqad) dan *shighat al Aqad* (ijab dan kabul);
- Syarat Akad antara lain, Syarat orang yang bertransaksi (berakal, baligh, mumayyiz), syarat barang (bersih, dapat dimanfaatkan, milik orang yang melakukan akad dan barang itu diketahui keberadaannya), syarat sighthat (ijab dan kabul);
- Asas-asas akad antara lain, *Asas Ilahiyah*, setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak luput dari ketentuan Allah SWT., *Asas Al Hurriyah* (asas kebebasan) Islam memberikan kebebasan para pihak untuk melakukan suatu perikatan, *Asas Musawah* (persamaan/kesetaraan) setiap manusia memiliki kesempatan yang sama dalam melakukan perikatan, *Asas Al Adalah* (keadilan), *Asas Al Ridha* (kerelaan), *Asas Ash Shiddiq* (kejujuran) dan *Asas Al Kitabah* (tertulis);
- Pada prinsipnya, adanya jaminan/agunan dalam akad pembiayaan murabahah dibolehkan. Konsep itu dalam Islam dikenal dengan istilah *Rahn*. Surat Kuasa Jual dalam bentuk yang dikenal dengan Hak Tanggungan ditasarrufkan sebagai *Wa'ad/Nuzum*;
- Penjualan Jaminan milik nasabah dapat dilakukan sebagai garansi atas pemenuhan akad jika nasabah melakukan cidera janji.

Dari kesaksian Para Saksi Ahli, Tergugat I menyimpulkan bahwa:

- Telah terbukti bahwa tidak ada satupun keterangan dari Para saksi yang mengetahui secara pasti dan/atau melihat langsung adanya kejangalan maupun kecacatan hukum dalam proses Akad Murabahah Nomor 170 (vide Bukti T.1.2) yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I;

- Telah terbukti bahwa tidak ada satupun keterangan dari Para Saksi yang dapat menyimpulkan bahwa proses lelang eksekusi atas SHM Nomor 1525/Bantan adalah tidak sah menurut hukum;
 - Telah terbukti bahwa baik dalam proses Akad Murabahah Nomor 170 maupun proses Lelang Eksekusi tidak diketemukan adanya hal-hal yang menyalahi prosedur dan ketentuan dalam ekonomi syari'ah.
5. Bahwa Tergugat I telah menghadirkan Para Saksi, diantaranya;
- 5.1. Pada persidangan Rabu, 6 Desember 2017, keterangan Saksi Sdr. Abdi Manahara Damanik, SH., (pemenang lelang/pemilik baru objek sengketa), dibawah sumpah, memberikan kesaksian berdasarkan fakta hukumnya, yang menyatakan bahwa:
- Setelah secara hukum sah SHM beralih menjadi atas nama saksi, ybs mendatangi objek lelang yang masih dihuni oleh Sdr. Yuniarti SH., (menjadi saksi pada tanggal 18 Oktober 2017), yang saat itu mengaku sedang mengotrak di rumah Sdr. Arsyad;
 - Berdasarkan kesepakatan tertulis Sdr. Yuniarti, SH., akan meninggalkan rumah tersebut 1 (*satu*) bulan sejak ditandatanganinya kesepakatan bersama antara saksi dan Sdr. Yuniarti, akan tetapi justru pada hari yang ditentukan ybs tidak mau meninggalkan bahkan melakukan perlawanan dengan mengajukan gugatan ke PN Pematangsiantar;
 - Sdr. Yuniarti secara sah dan meyakinkan telah melakukan tindak pidana karena menduplikasi/memalsukan sertifikat miliki saksi dan telah dijatuhi pidana 1 (*satu*) tahun;
 - Sdr. Saksi pada akhirnya mengajukan permohonan eksekusi pengosongan ke PN Pematangsiantar dan pada akhirnya pelaksanaan eksekusi tersebut dilangsungkan dengan pengamanan dari Kepolisian dan Denpom;
 - Saat ini objek lelang tersebut sudah dikuasai oleh Sdr. Saksi baik secara fisik maupun hukum.

5.2. Pada persidangan tanggal 20 Desember 2017, keterangan saksi Sdr. Amri Saragih (Karyawan Bank Mega Syariah eks. KCP Parluasan 2), dibawah sumpah, memberikan kesaksian berdasarkan fakta hukumnya, yang menyatakan bahwa:

- Saksi tahu bahwa tujuan Sdr. Arsad mengajukan pinjaman adalah untuk membeli aset rumah yang akan dibalik nama dan modal kerja usahanya;
- Saat itu usaha Sdr. Arsad adalah jual beli pupuk;
- Setelah pinjaman terealisasi belum 6 bulan sudah tidak tepat waktu dalam mengangsur sehingga saksi pernah menagih dan mendatangi baik objek jaminan maupun tempat usaha yang bersangkutan.

Dari keterangan Para Saksi tersebut, Tergugat I menyimpulkan bahwa:

- Penggugat terbukti sudah cidera janji;
- Bahwa sebelum diambil langkah eksekusi lelang hak tanggungan, telah dilakukan penagihan secara baik-baik kepada Penggugat sebagai nasabah;
- Bahwa pelaksanaan lelang diselenggarakan dengan berpegang teguh pada aturan dan prosedur hukum yang berlaku, transparan dan terbuka;
- Bahwa saat ini objek jaminan sudah dikuasai penuh oleh pemenang lelang setelah diajukan permohonan eksekusi pengosongan yang sudah disetujui dan dilaksanakan pengosongannya.

6. Bahwa berdasarkan apa yang telah terungkap dalam persidangan, maka telah terbukti bahwa:

- a) Bahwa Penggugat adalah nasabah pada Tergugat I selaku pemberi pembiayaan (Bank) berdasarkan Akad Murabahah Nomor 170 (*vide* Bukti T.1.2);
- b) Bahwa Penggugat terbukti telah dianggap mengetahui isi (hak dan kewajiban) serta menandatangani Akad Murabahah Nomor 170 (*vide* Bukti T.1.2), sebagaimana telah dibuktikan oleh Pengugat dengan melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat I sebanyak 21 (*dua*

puluh satu) kali, sebagaimana dinyatakan dan diakui oleh Penggugat pada dalil gugatan Nomor 7 (*tujuh*);

- c) Bahwa Penggugat selaku nasabah telah terbukti menyerahkan jaminan pelunasan pembayaran secara sadar dan sukarela berupa SHM Nomor 1525/Bantan (*vide* Bukti T.I.3) berdasarkan APHT Nomor 269/2012 dan SHT Nomor 620/2012 (*vide* Bukti T.1.4);
- d) Bahwa Penggugat selaku nasabah telah terbukti tidak memiliki itikad baik baik kepada Tergugat I dan tidak menanggapi upaya penyelesaian secara musyawarah yang dilakukan Tergugat I. Dan atas hal tersebut Tergugat I telah terbukti sebelum mengajukan lelang memberikan peringatan berdasarkan;
- Surat Nomor 022/SP/30247/04/2014 tanggal 16 April 2014 Perihal Peringatan I, (*vide* Bukti T.I.5.1);
 - Surat Nomor 023/SP/30247/04/2014 tanggal 21 April 2014 Perihal Peringatan II, (*vide* Bukti T.I.5.2);
 - Surat Nomor 024/SP/30247/04/2014 tanggal 24 April 2014 Perihal Peringatan III, (*vide* Bukti T.I.5.3);
- e) Bahwa perihal pelaksanaan lelang eksekusi terhadap jaminan milik Penggugat adalah terbukti telah didasarkan Akad Murabahah Nomor 170 Pasal 8.1 tentang Cidera Janji, menyatakan ;
- “Kelalaian nasabah untuk melaksanakan kewajiban menurut Akad ini untuk membayar angsuran harga jual tersebut tepat pada waktunya, dalam hal ini lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa nasabah melalaikan kewajibannya, dengan tidak diperlukan pernyataan terlebih dahulu bahwa ia tidak memenuhi kewajibannya tersebut tepat pada waktunya”.*
- Juncto Pasal 9.1 Akad Murabahah Nomor 170 tentang Akibat Dari Peristiwa Cidera Janji, menyatakan:

“Dalam hal terjadi cedera janji seperti tercantum dalam Pasal 8 Akad ini, maka Bank akan memberitahukan secara tertulis kepada nasabah mengenai cedera janji tersebut”;

Juncto Pasal 9.1 Akad Murabahah Nomor 170 tentang Akibat Dari Peristiwa Cidera Janji, menyatakan:

“Jika ayat 1 pada pasal ini tidak dilaksanakan akan dipenuhi oleh Nasabah, maka Bank tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada nasabah, akan menjual barang jaminan di depan umum ataupun dengan cara mengambil tindakan apapun yang dianggap perlu yang sesuai dengan prinsip syari’ah”;

Juncto Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, menyatakan;

“Apabila debitor cedera 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”;

Juncto Pasal 14 ayat (3), menyatakan;

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Acte Hypotek sepanjang mengenai hak atas tanah”;

Juncto Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Dengan demikian, berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut diatas maka sangatlah jelas bahwa Akad Murabahah Nomor 170 (*vide* Bukti T.I.2) yang telah ditandatangani oleh Penggugat (selaku nasabah) dan Tergugat I (selaku Bank) telah memenuhi unsur-unsur Sahnya Perjanjian di dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap Jaminan Milik Penggugat serta Risalah Lelang Nomor

185/2014 tanggal 30 September 2014 (*vide* Bukti T.I.9) tidaklah melanggar ketentuan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;

7. Bahwa dalam menjalankan operasional perbankan Tergugat I pasti akan sangat memperhatikan Fatwa DSN MUI. Sebagaimana diketahui bahwa fatwa secara bahasa diartikan sebagai "*petuah*", "*nasihat*", "*jawaban*" atas pertanyaan yang berkaitan dengan hukum dalam Ilmu Ushul Fikih, Fatwa diartikan sebagai pendapat yang dikemukakan seorang mujtahid atau *fakih* sebagai jawaban yang diajukan peminta fatwa dalam suatu kasus yang sifatnya tidak mengikat;

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang termasuk jenis dan hierarki Peraturan Perundang-Undangan adalah diatur dalam Pasal 7 ayat 1 dan Pasal 8. Fatwa tidak termasuk salah satu jenis Peraturan Perundang-Undangan yang diatur dalam Undang-Undang. Oleh karena itu ia tidak bisa berlaku secara serta merta. Fatwa baru bisa diimplementasikan oleh lembaga Perbankan Syari'ah apabila sudah dipositifkan menjadi hukum positif seperti diatur lebih lanjut dengan peraturan Bank Indonesia atau OJK;

Dalam menjalankan usaha Tergugat I sebagai lembaga yang bergerak dalam dunia perbankan selalu diawasi oleh Dewan Pengawas Syari'ah (DPS), Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan. Apabila dalam operasionalnya Tergugat I bertentangan dengan Fatwa DSN sudah pasti jauh-jauh hari sebelum adanya gugatan *aquo* sudah diperingatkan oleh lembaga tersebut;

8. Bahwa karena gugatan Penggugat secara keseluruhan tidak terbukti, maka tuntutan Penggugat yang memohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun terdapat upaya hukum, Verzet, Banding, Kasasi, adalah tuntutan yang sudah seharusnya ditolak, sebagaimana pula ditegaskan dalam Surat Edaran MARI Nomor 03 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, yang menegaskan agar supaya tidak menjatuhkan keputusan "*uitvoerbaar bij voorraad*" walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat 1 HIR/191Rbg telah terpenuhi;

9. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat untuk selebihnya karena tidak ada relevansinya dengan perkara ini, sangat mengada-ada, tidak berdasar dan hanya merupakan pemutarbalikan fakta, maka Tergugat I menganggap bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut tidak perlu untuk ditanggapi dan sudah seharusnya ditolak.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan diatas, maka Tergugat I kepada Majelis Hakim yang terhormat mohon untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Pematangsiantar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan kesimpulan secara tertulis yang ditandatangani Kuasanya tertanggal 10 Januari 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, baik dalam surat gugatan dan bukti-buktinya, kecuali terhadap apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

2. Bahwa Tergugat II juga tetap pada dalil/alasan sebagaimana yang telah diuraikan di dalam jawaban dan bukti-bukti tertulis Tergugat II, sebagaimana telah diajukan oleh Tergugat II di dalam persidangan;

Dalam Pokok Perkara;

Perbuatan Tergugat II Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

3. Bahwa berdasarkan Bukti T.II.1a (Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/04/12 tanggal 16 April 2012) dan T.II.1b (Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 170 tanggal 16 April 2012) telah terbukti bahwa telah ada perikatan kredit antara Tergugat I dengan Penggugat;
4. Bahwa berdasarkan bukti T.II.2 (Sertifikat Hak Milik Nomor 1525 tanggal 15 Juli 2009 atas nama Arsad, yang terletak di Jalan Seram/Jalan Flores II, Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Sumatera Utara) telah terbukti bahwa objek sengketa yang merupakan jaminan hutang Penggugat adalah milik Penggugat;
5. Bahwa berdasarkan bukti T.II.3a (Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 620/2012 tanggal 8 Mei 2012) dan Bukti T.II.3b (Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 269/2012 tanggal 25 April 2012) telah terbukti bahwa terhadap objek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama kepada Tergugat I;
6. Bahwa berdasarkan bukti T.II.4 (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 29/SKPT/2014 tanggal 23 Juni 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar) telah terbukti bahwa pelelangan yang semula akan dilaksanakan pada tanggal 27 November 2012 telah dibatalkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Pematangsiantar;
7. Bahwa berdasarkan Bukti T.II.5a (Surat Peringatan Pertama Nomor 022/SP/30247/04/2014 tanggal 16 April 2014), T.II.5b (Surat Peringatan Kedua Nomor 023/SP/30247/04/2014 tanggal 21 April 2014), T.II.5c (Surat Peringatan Ketiga Nomor 024/SP/30247/04/2014 tanggal 24 April 2014) dengan tanggal efektif 28 November 2012) telah terbukti bahwa Tergugat I

selaku kreditor telah memberikan peringatan secara patut kepada Penggugat agar secara sukarela melakukan pelunasan hutangnya;

8. Bahwa berdasarkan bukti T.II.6 (Surat Permohonan Lelang Nomor 005/BMS-PAMATANGSIANTAR/VIII/2014 tanggal 29 Agustus 2014 beserta lampiran Daftar Barang Yang Akan Dilelang) telah terbukti bahwa Tergugat II dalam melaksanakan lelang *aquo* didasari atas permohonan Tergugat I;
9. Bahwa berdasarkan bukti T.II.7 (Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor S-172/WKN.02/KNL.02/2014 tanggal 29 Agustus 2014) telah terbukti bahwa Tergugat II telah menetapkan waktu dan tempat pelaksanaan lelang;
10. Bahwa berdasarkan bukti T.II.8 (Surat Pemberitahuan Limit Lelang dari Tergugat I kepada Tergugat II Nomor 007/BMS-PEMATANGSIANTAR/VIII/2014 tanggal 29 Agustus 2014) telah terbukti bahwa Tergugat I dalam menetapkan nilai/harga limit adalah telah sesuai dengan ketentuan dan selain pula terhadap penentuan nilai limit tidak semudah seperti apa yang Penggugat dalilkan;
11. Bahwa berdasarkan bukti T.II.9 (Surat Pernyataan dari Tergugat I Nomor 007/PNY/PEMATANGSIANTAR/VIII/2014 tanggal 29 Agustus 2014) telah terbukti bahwa Tergugat I menjamin dan bertanggung jawab atas segala gugatan dan tuntutan yang ditujukan kepada Tergugat II sebagai akibat pelelangan obyek sengketa;
12. Bahwa berdasarkan bukti T.II.10 (Surat Pemberitahuan Penjualan Agunan Melalui Lelang Eksekusi dan Pengosongan Jaminan atas SHM Nomor 1525 atas Nama Arsad Nomor 001/BMS-PEMATANGSIANTAR/IX/2014 tanggal 01 September 2014) telah terbukti bahwa terhadap rencana lelang telah diberitahukan oleh Tergugat I secara resmi dan patut kepada Penggugat;
13. Bahwa berdasarkan bukti T.II.11a (Pengumuman Lelang Pertama melalui surat kabar Harian Waspada tanggal 1 September 2014), bukti T.II.11b (Ralat Pengumuman Lelang Pertama melalui Surat Kabar Harian Waspada tanggal 10 September 2014), dan bukti T.II.11c (Pengumuman Lelang kedua melalui Surat Kabar Harian Waspada tanggal 16 September 2014) terbukti bahwa

rencana penjualan dimuka umum/lelang terhadap objek sengketa telah diumumkan kepada khalayak ramai guna memenuhi *asas publisitas* yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut;

14. Bahwa berdasarkan bukti T.II.12 (Risalah Lelang Nomor: 185/2014 tanggal 30 September 2014) terbukti bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat II telah sah secara hukum dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dengan demikian Risalah Lelang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak;
15. Bahwa berdasarkan bukti T.II.13 (Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dalam PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang) telah terbukti bahwa;
 - a. Kantor Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan, karena syarat lelang sudah dipenuhi.
 - b. Menunjukkan dan sekaligus membuktikan bahwa lelang hanya dapat dibatalkan dengan putusan/penetapan Lembaga Peradilan atau atas permintaan penjual dan pembatalan dengan putusan/penetapan Lembaga Peradilan harus sudah diterima oleh pejabat lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.
 - c. Menunjukkan dan sekaligus membuktikan bahwa lelang yang diperantarai oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
16. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa proses pengurusan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Tuntutan Ganti Rugi Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum;

17. Bahwa selama pemeriksaan di persidangan telah terungkap dan terbukti bahwa Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu terhadap tuntutan Penggugat yang menuntut Para Tergugat untuk

membayar ganti rugi materil dan immaterial sebesar Rp2.045.700.000,- (*dua milyar empat puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah*) sudah sepatutnya *ditolak* oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* karena selama di dalam persidangan tidak terbukti adanya tindakan Tergugat yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum sehingga dengan demikian Tergugat tidak bisa dimintakan ganti rugi;

Bukti-bukti tertulis yang diajukan Penggugat tidak mendukung dalil-dalil gugatan Penggugat;

18. Bahwa terbukti dan tidak terbantahkan lagi di dalam persidangan, Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti-bukti yang mendukung dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya;
19. Bahwa terhadap bukti P.1 sampai dengan bukti P.3 terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Penggugat telah mengakui adanya perjanjian hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I;
20. Bahwa terhadap bukti P.4 s.d. bukti P.7 terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa akibat tidak dilunasinya hutang Penggugat berakibat objek jaminan hutang milik Penggugat diumumkan untuk dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II;
21. Bahwa terhadap bukti P.8 sampai dengan bukti P.11 terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa penyelesaian hutang piutang harus berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional adalah tidak berdasarkan hukum karena bukan merupakan ketentuan hukum positif;
22. Bahwa terhadap bukti P.12 dan bukti P.13 terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelelangan terhadap objek jaminan hutang milik Penggugat tidak memiliki relevansi dengan apa yang diatur dalam bukti Penggugat dimaksud;
23. Bahwa dengan demikian bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat tersebut sudah sepatutnya *ditolak* atau *dikesampingkan* oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo*;

Saksi-saksi fakta yang diajukan oleh Penggugat tidak mengetahui mengenai pelelangan terhadap objek sengketa;

24. Bahwa terhadap saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat pada persidangan hari Rabu tanggal 11 Oktober 2017 yaitu Sdr. Nawir Hasibuan dan Sdri. Yuniharti, terbukti bahwa saksi-saksi tidak mengetahui mengenai pelelangan terhadap objek sengketa namun mengetahui bahwa Penggugat telah melakukan perikatan kredit dengan Tergugat I;
25. Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut di atas terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa saksi-saksi mengetahui bahwa Penggugat telah melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat I namun tidak mengetahui akibat dari tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat yang berakibat dilelangnya objek jaminan hutang milik Penggugat;
26. Bahwa selanjutnya, berdasarkan keterangan Ahli Ekonomi Syariah yaitu Drs. Sugianto, MA., selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Sumatera Utara pada pokoknya tidak dapat menjelaskan apakah Fatwa Dewan Nasional Syariah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya merupakan ketentuan Hukum Positif. Sehingga Fatwa Dewan Syariah Nasional tersebut tidak bersifat wajib untuk dilaksanakan. Oleh karena itu, jelas dan terbukti bahwa dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum;
27. Bahwa dengan demikian telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa selama pemeriksaan di persidangan, tidak satupun bukti-bukti atau dalil-dalil Penggugat yang dapat mematahkan dalil-dalil atau bukti-bukti Tergugat II. Disamping itu telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Tergugat II sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun perbuatan/tindakan Tergugat II yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 KUH Perdata karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang

dilakukan melalui perantaraan Tergugat II tersebut telah dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Maka, berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Pematangsiantar yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *aquo*.

Menimbang, bahwa tentang jalannya pemeriksaan di persidangan telah dicatat dalam berita acara sidang perkara ini, sehingga untuk mempersingkat uraian putusan ini cukup dengan menunjuk berita acara tersebut yang menjadi bagian dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan di dalam bagian duduk perkara;

Menimbang, bahwa untuk pemeriksaan perkara ini, Jurusita Pengganti Pengadilan Agama Medan telah memanggil Penggugat dan Jurusita Pengganti Pengadilan Agama Pematangsiantar Para Tergugat di alamat yang ditunjuk dalam surat gugatan. Pemanggilan yang telah dilakukan secara resmi dan patut sebagaimana yang dimaksud Pasal 145 ayat (1) dan (2) serta Pasal 146 R.Bg;

Menimbang, bahwa atas pemanggilan tersebut Kuasa Penggugat, Tergugat I diwakili oleh Kuasanya dan Tergugat II diwakili oleh Kuasanya hadir dipersidangan sedangkan Tergugat III tidak hadir dipersidangan dan tidak mengutus orang lain untuk menghadap sebagai wakil/kuasanya, meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut untuk hadir, tidak ternyata ketidakhadiran Tergugat III karena suatu alasan yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: KMA/032/SK/IV/2006 Tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan tanggal 4 April 2006 Edisi Revisi 2013 halaman 70 dinyatakan bahwa Kuasa hukum yang dapat bertindak sebagai kuasa/wakil dari Penggugat/Tergugat atau Pemohon/Termohon

di antaranya adalah pada huruf c) Biro Hukum Pemerintah dan huruf d) Direksi/pengurus atau karyawan yang ditunjuk dari suatu badan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa dan meneliti surat kuasa dari Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, ternyata telah sesuai dengan ketentuan di atas serta telah sesuai dengan SEMA Nomor 01 Tahun 1974 tanggal 23 Januari 1971 Perihal Surat Kuasa Khusus dan SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober Tentang Surat Kuasa Khusus, maka berdasarkan Pasal 147 ayat (1) dan (3) R.Bg, Majelis Hakim berpendapat bahwa nama-nama kuasa yang tercantum dalam Surat Kuasa Khusus tersebut sepanjang membubuhkan tanda tangannya, dapat diterima sebagai pihak formil dan dapat beracara di Pengadilan Agama Pematangsiantar khusus dalam perkara Nomor 86/Pdt.G/2017/PA.Pst;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan memeriksa surat kuasa dari Para Tergugat *a quo*, baik Tergugat I maupun Tergugat II, ada Penerima Kuasa yang tertera tidak membubuhkan tandatangannya pada surat kuasa dimaksud;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, Penerima Kuasa yang tidak ikut menandatangani surat kuasa harus dieleminir dari/sebagai penerima kuasa. Konsekuensi hukum dari hal ini adalah sepanjang hal-hal yang diajukan secara tertulis (*i.c.* eksepsi, jawaban, duplik,) hanya dapat diajukan oleh penerima Kuasa *aquo* ikut menandatangani, maka apa yang diajukan tersebut oleh yang tidak menandatangani harus dinyatakan tidak dapat diterima karena telah cacat formil terkecuali *aquo* dapat menunjukkan surat kuasa khusus (*in casu* kuasa substitusi) yang telah memenuhi syarat formil;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan upaya damai dengan menasehati kedua belah pihak yang berperkara pada setiap tahapan persidangan, namun usaha damai tersebut tidak berhasil, maka upaya damai tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 154 R.Bg,;

Menimbang, bahwa Para Pihak yang berperkara di persidangan Majelis Hakim telah menjelaskan dan mewajibkan kepada pihak berperkara untuk melaksanakan mediasi dengan Mediator Drs. Azizon, SH., MH., akan tetapi dalam

laporannya tanggal 12 Juli 2017 mediator *a quo* menyatakan mediasi gagal mencapai kesepakatan damai. Mediasi tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa gugatan Pengugat tertanggal 26 April 2017 yang ditandatangani oleh Kuasanya telah dibacakan, yang pada pokoknya isi posita dan petitum dari gugatan *aquo* dipertahankan oleh Kuasa Penggugat, tetapi melakukan perubahan gugatan secara tertulis tanggal 19 Juli 2017 pada identitas alamat Tergugat III, perihal gugatan, dan penomoran amar petitum, perubahan tersebut telah sesuai dengan ketentuan dan maksud Pasal 127 Rv;

Dalam Eksepsi;

1. *Pengadilan Agama Pematangsiantar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;*

Menimbang, bahwa tentang eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat I, maka majelis Hakim cukup menunjuk kepada pertimbangan dan amar putusan yang terdapat dalam Putusan Sela Nomor 86/Pdt.G/2017/PA.Pst tanggal 27 September 2017;

2. *Gugatan Penggugat kurang Pihak;*

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak karena saat ini kepemilikan SHM Nomor 1525/Bantan telah beralih kepada Abdi Manahara Damanik SH., selaku pemenang lelang dan ternyata Penggugat dalam gugatannya tidak menyertakan Abdi Manahara Damanik, SH., sebagai pihak yang secara hukum memiliki kepemilikan atas SHM Nomor 1525/Bantan;

Yurisprudensi MARI Nomor 1068 K/Sip/2008 tanggal 21 Januari 2009, menyatakan:

“Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan”.

“Pembeli lelang terhadap objek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum

tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi”;

“Apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas objek sengketa dari Pemohon lelang”.

Menimbang, bahwa oleh karena itu Abdi Manahara Damanik SH., selaku pemenang lelang atas objek agunan Hak Tanggungan yang beritikad baik dan telah selesai proses lelangnya, berdasarkan Yurisprudensi tersebut dapat ditafsirkan bahwa pemenang lelang yang beritikad baik tidak perlu dijadikan sebagai pihak karena tidak memiliki kepentingan hukum yang mengharuskannya menjadi pihak dalam perkara *aquo*.

3. Gugatan Daluwarsa (Peremtoir Exeptie);

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan dalam eksepsinya menyatakan gugatan Penggugat daluwarsa (*Peremtoir Exeptie*), maka tidak dapat diperkarakan. Dalam hal tersebut Majelis Hakim berpendapat suatu tuntutan hak yang diajukan ke pengadilan dapat dipertimbangkan apabila dalam tuntutan tersebut terdapat dasar hukum, hubungan hukum dan kepentingan hukum. Bahwa sangat boleh jadi Penggugat berasumsi gugatan Penggugat dapat diterima atas pembatalan akad yang dikumulasi dengan pembatalan lelang sehingga membutuhkan putusan Pengadilan;

4. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libel);

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara dalil-dalil posita Penggugat dengan petitum gugatan cukup mempunyai relevansi, yakni Penggugat mendalilkan Tergugat I dengan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad, Almas'uliyah attaqshiriyah*) yang menyebabkan adanya kerugian yang diderita oleh Penggugat dengan adanya pelelangan atas objek agunan Hak Tanggungan, sehingga oleh Penggugat merasa cukup alasan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan dengan tuntutan hak sebagaimana tersebut dalam petitum gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat I dinyatakan ditolak, selengkapnya akan ditegaskan dalam diktum amar putusan ini.

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya mengajukan Gugatan Pembatalan atau Menyatakan Cacat Hukum Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/M2S/04/12 tertanggal 16 April 2012 dan Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 170 tertanggal 16 April 2012 dikumulasi dengan Gugatan Pembatalan atau Menyatakan Cacat Hukum Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-875/WKN.02/2014 tertanggal 12 Juni 2014;

Tentang Gugatan Pembatalan atau Menyatakan Cacat Hukum Akad Pembiayaan Murabahah;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah Penggugat melalui Kuasanya mengajukan gugatan Pembatalan atau Menyatakan Cacat Hukum Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/M2S/04/12 tertanggal 16 April 2012 dan Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 170 tertanggal 16 April 2012 dengan dalil-dalil sebagaimana tercantum dalam posita gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar pertimbangan pokok untuk memutus perkara ini ialah Akad Pembiayaan Syariah yang dibuat oleh kedua belah pihak, meskipun demikian majelis hakim tetap mempertimbangkan keseluruhan alasan hukum yang diajukan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I adalah para pihak (*persona standi in judicio*) atau memiliki *legal standing* untuk mengajukan perkara ini yang mengikatkan diri dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/M2S/04/12 tertanggal 16 April 2012 dan Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 170 tertanggal 16 April 2012, sesuai ketentuan pada Pasal 23 KHES jo. Pasal 1338 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa keseluruhan dalil-dalil gugatan, eksepsi dan jawaban, replik dan duplik, bukti-bukti surat, saksi-saksi dan saksi ahli yang telah diajukan para pihak di persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan bukti tertulis yang seluruhnya telah telah dimeterai dan di-*nazegelen*, sehingga telah memenuhi maksud Pasal 2 ayat 3 Undang-undang Nomor 13 tahun 1985 Tentang Bea Materai dan Pasal 301 ayat 2 R.Bg) sebagai bukti (*conditio sine qua non*), sesuai maksud Pasal 285 R.Bg., Jo. Pasal 301 ayat (1) dan (2) R.Bg.,

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh para pihak, selanjutnya majelis mempertimbangkan bukti-bukti tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti surat P.1/T.II.1a (alat bukti yang sama). Bukti surat T.I.1 dan Bukti surat T.I.2/T.II.1b (alat bukti yang sama) ketiga alat bukti merupakan akta otentik, telah disesuaikan dengan aslinya, ketiga bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) sebagaimana diatur dalam Pasal 620 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) jo. Pasal 285 R.Bg. ketiga alat bukti tersebut menjadi bukti adanya akad berdasarkan syari'ah yang telah dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I.3/T.I.19/T.II.2, adalah alat bukti yang sama merupakan akta otentik, telah disesuaikan dengan aslinya, bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) sebagaimana diatur dalam Pasal 620 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) jo. Pasal 285 R.Bg. merupakan bukti adanya agunan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I seperti yang diperjanjikan dalam akad;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I.4/T.II.3a/T.II.3b, adalah alat bukti yang sama merupakan akta otentik, telah disesuaikan dengan aslinya, bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) sebagaimana diatur dalam Pasal 620 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) jo. Pasal 285 R.Bg. merupakan bukti

adanya agunan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I seperti yang diperjanjikan dalam akad yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II.4, merupakan surat bukan akta, melengkapi dan memiliki keterkaitan yang erat dengan bukti-bukti surat yang telah dipertimbangkan di atas, merupakan bukti yang menunjukkan bahwa objek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa bukti surat P.2, merupakan surat bukan akta, mempunyai nilai pembuktian yang bebas (*vrij bewijskracht*), berbentuk slip penyetoran (*deposit slip*) merupakan bukti yang menunjukkan Penggugat telah melakukan pembayaran cicilan atas pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat sampai dengan bulan Januari 2014 (Pembayaran yang ke 21);

Menimbang, bahwa bukti surat P.3, merupakan surat bukan akta, mempunyai nilai pembuktian yang bebas (*vrij bewijskracht*), berbentuk Kartu Tabungan merupakan bukti yang menunjukkan Penggugat telah membayar cicilan atas pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I.5a/T.II.5a, T.I.5b/T.II.5b, T.I.5c/T.II.5c adalah alat bukti yang sama merupakan surat bukan akta, mempunyai nilai pembuktian yang bebas (*vrij bewijskracht*), berbentuk surat korespondensi (*ic. Surat Peringatan*) merupakan bukti yang menunjukkan peringatan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebanyak 3 kali;

Menimbang, bahwa bukti surat P.4/T.I.7/T.II.10, adalah alat bukti yang sama, telah disesuaikan dengan aslinya merupakan surat bukan akta, mempunyai nilai pembuktian yang bebas (*vrij bewijskracht*), berbentuk surat korespondensi (*ic. Surat Pemberitahuan*) merupakan bukti yang menerangkan pemberitahuan Penjualan Agunan melalui Lelang Eksekusi dan Pengosongan Jaminan atas SHM Nomor 1525 oleh Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I.13 adalah surat bukan akta, mempunyai nilai pembuktian yang bebas (*vrij bewijskracht*), berbentuk surat korespondensi (*ic.*

Surat Pemberitahuan) merupakan bukti yang menerangkan pemberitahuan pelaksanaan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Pematangsiantar;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I.12, T.I.14 dan T.I.15 merupakan akta otentik, adalah fotokopi dari salinan Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penetapan atas permohonan eksekusi yang diajukan pemenang lelang atas objek lelang hak tanggungan;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat diatas telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai alat bukti yang berhubungan dengan perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa bukti surat P.7, P.8, P.9, P.10 dan P.11 adalah fotokopi dari *print out* Fatwa Dewan Syari'ah Nasional dan bukti surat P.12 merupakan *print out* Perma Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, yang dalam hal ini menurut majelis bukan merupakan bukti tetapi rujukan dalam pertimbangan perkara ini yang akan dilengkapi dengan peraturan-peraturan dan dasar hukum lainnya;

Menimbang, bahwa bukti T.I.11 adalah merupakan akta otentik, tidak dapat disesuaikan dengan aslinya karena tidak dihadirkan oleh para pihak dipersidangan. Majelis Hakim mengkesampingkan alat bukti *aquo* karena tidak memiliki keterkaitan erat dengan pokok perkara disebabkan oleh keberadaan bukti surat T.I.3/T.I.19/T.II.2, bukti surat T.I.4/T.II.3a/T.II.3b dan bukti surat T.II.4 terkait dengan akad yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti surat P.13, T.I.16, T.I.17 dan T.I.18., adalah merupakan akta otentik, fotokopi dari Salinan Putusan, akan tetapi Majelis Hakim mengkesampingkan alat bukti *aquo* karena majelis memiliki pertimbangan tersendiri terhadap perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa terhadap saksi-saksi yang dihadirkan dipersidangan, majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menghadirkan 2 (*dua*) orang saksi (Nawir dan Yuniarti) adalah saksi yang tidak termasuk digolongkan dalam Pasal 174 ayat (1). Keterangan para saksi di bawah sumpah atau janji di depan

persidangan dinilai telah memenuhi maksud Pasal 171 (1) dan (2) serta Pasal 175 R.Bg., sehingga secara formil kesaksiaan para saksi dapat diterima;

Menimbang, bahwa saksi I Penggugat (Nawir) telah menerangkan mengetahui tentang peristiwa adanya Penggugat mengajukan pinjaman pembiayaan kepada Tergugat I berdasarkan keterangan Penggugat kepada para saksi, sedangkan tentang proses pembuatan akad/perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat saksi I tidak mengetahui, dan saksi II (Yuniarti) sempat ada membaca akad/perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, sedangkan tentang proses pembuatan akad/perjanjian saksi II tidak mengetahui. Keterangan para saksi yang diperiksa secara terpisah di persidangan, sesuai ketentuan Pasal 307, Pasal 308 ayat (1) R.Bg., dan Pasal 309 R.Bg., maka majelis berpendapat kesaksian saksi I (Nawir) tidak memenuhi syarat materil pembuktian karena tidak memenuhi kualitas kesaksian para saksi akan pokok perkara (*testimonium de auditu*) yaitu tentang proses pembuatan akad/perjanjian dan isi akad/perjanjian (*ic. cacat hukumnya akad*) yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat, sehingga tidak memenuhi kriteria pada pasal-pasal tersebut di atas, sedangkan kesaksian saksi II (Yuniarti) memenuhi syarat materil pembuktian karena memenuhi kualitas kesaksian saksi akan pokok perkara yaitu mengetahui tentang proses pembuatan akad/perjanjian dan isi akad/perjanjian yang diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga memenuhi kriteria pada pasal-pasal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa kesaksian Saksi II Penggugat (Yuniarti) dikualifikasikan sebagai satu saksi bukan merupakan saksi (*Unus testis nullus testis*) sesuai ketentuan pada Pasal 306 R.Bg., karena kualitas kesaksian Saksi I Penggugat (Nawir) dikualifikasikan sebagai saksi yang mendengar dari pihak lain (*testimonium de auditu*). Tetapi kesaksian para saksi Penggugat oleh Majelis Hakim akan dirangkai/dikonstruksi dalam bentuk persangkaan untuk menemukan fakta-fakta terhadap perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah menghadirkan 2 orang saksi (Abdi Manahara Damanik, SH dan Amri Saragih) adalah saksi yang tidak termasuk digolongkan dalam Pasal 174 ayat (1). Keterangan para saksi di bawah sumpah

dan janji di depan persidangan dinilai telah memenuhi maksud Pasal 171 (1) dan (2) serta Pasal 175 R.Bg., sehingga secara formil kesaksiaan para saksi dapat diterima;

Menimbang, bahwa kedua saksi Tergugat I (Abdi Manahara Damanik, SH dan Amri Saragih) telah menerangkan mengetahui tentang peristiwa adanya Penggugat melakukan pinjaman pembiayaan kepada Tergugat I, saksi I (Abdi Manahara Damanik, SH) berdasarkan keterangan Penggugat kepada saksi, sedangkan saksi II (Amri Saragih) sebagai marketing pembiayaan pada Tergugat I hanya mengetahui bahwa Penggugat ada pengajuan pembiayaan, sedangkan tentang proses pembuatan akad/perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I saksi-saksi Tergugat I tidak mengetahui. Keterangan para saksi yang diperiksa secara terpisah di persidangan, sesuai ketentuan Pasal 307, Pasal 308 ayat (1) R.Bg., dan Pasal 309 R.Bg., maka majelis berpendapat kesaksian saksi I Tergugat I (Abdi Manahara Damanik, SH) dan saksi II Tergugat I (Amri Saragih) tidak memenuhi syarat materil pembuktian karena tidak memenuhi kualitas kesaksian para saksi akan pokok perkara (*testimonium de auditu*) yaitu tentang proses pembuatan akad/perjanjian dan isi akad/perjanjian (*ic. cacat hukumnya akad*) yang diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga tidak memenuhi kriteria pada pasal-pasal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap kesaksian yang bersifat *testimonium de auditu* tidak dapat digunakan sebagai bukti langsung, tetapi penggunaan kesaksiaan yang bersangkutan sebagai bahan bagi Majelis Hakim untuk merangkai persangkaan tidaklah dilarang, sesuai dengan ketentuan dalam Yurisprudensi MARI Nomor 308 K/Sip/1959 tanggal 11 November 1959, lebih lanjut majelis hakim merangkai kesaksian para saksi dalam persangkaan sesuai dengan fakta-fakta yang ditemukan di persidangan beserta bukti-bukti lainnya;

Menimbang, bahwa Penggugat menghadirkan 2 (*dua*) orang saksi ahli (Ahmad Fauzi dan Sugianto), dan telah memberikan keterangan ahli dalam bentuk lisan yang telah dicatat dalam Berita Acara Sidang *aquo* serta dikuatkan dengan sumpah, yang dalam hal ini telah memenuhi ketentuan Pasal 181 ayat (2) R.Bg;

Menimbang, bahwa Pendapat ahli/keterangan ahli bukan alat bukti oleh karena ahli hanya memberi nasihat kepada Majelis Hakim mengenai kesimpulan, yang menurut mereka mesti ditarik oleh Hakim dari fakta-fakta yang terbukti, yang dalam hal ini berkaitan dengan pokok perkara. Atas Pendapat/keterangan ahli akan majelis kutip pada pertimbangan berikutnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat, dan persangkaan majelis berdasarkan keterangan para saksi dipersidangan, terbukti fakta-fakta sebagai berikut;

- Bahwa, Penggugat adalah nasabah pada Tergugat I selaku pemberi pembiayaan (Bank) berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/M2S/04/12 tertanggal 16 April 2012 dan Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 170 tertanggal 16 April 2012 dengan agunan/jaminan berupa sebidang tanah yang telah diletakkan Hak Tanggungan Peringkat I kepada Tergugat I;
- Bahwa, Penggugat telah menerima fasilitas pembiayaan dan telah melakukan pembayaran cicilan atas pembiayaan *aquo* sebanyak 21 kali;
- Bahwa, Penggugat setelah melakukan pembayaran cicilan atas pembiayaan sebanyak 21 kali tidak lagi melakukan pembayaran atas cicilan pembiayaan (*wanprestasi*);
- Bahwa, Penggugat mengakui wanprestasi disebabkan mengalami kesulitan ekonomi;
- Bahwa, Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 kali kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran atas tunggakan cicilan pembiayaan;
- Bahwa, Penggugat tidak ada beritikad baik dengan datang langsung dan bermohon kepada Tergugat I untuk memberikan waktu menyelesaikan pembayaran atas tunggakan cicilan pembiayaan;
- Bahwa, Tergugat I kemudian melakukan eksekusi lelang terhadap objek Hak tanggungan;
- Bahwa, proses eksekusi lelang terhadap objek Hak tanggungan telah selesai dengan pemenang lelang Abdi Manahara Damanik, SH.;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, Majelis Hakim telah menemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa, Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perjanjian/akad dengan berdasarkan akad syari'ah (*ic. Akad murabahah*);
- Bahwa, Penggugat telah menerima fasilitas pembiayaan dan melakukan tindakan wanprestasi atas akad;
- Bahwa, Penggugat tidak ada beritikad baik dengan melakukan musyawarah untuk mufakat, meskipun telah diperingatkan sebanyak 3 kali oleh Tergugat I;
- Bahwa, Tergugat I telah melakukan eksekusi lelang terhadap objek Hak tanggungan dan telah selesai dengan adanya pemenang lelang;

Menimbang, bahwa fakta hukum tersebut telah memenuhi norma hukum yang terkandung dalam;

1. Al Qur'an;

Q.S. Al Ma'idah ayat 1;

يَأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ.....

Artinya "Hai orang-orang beriman, penuhilah akad-akad itu".....

2. Hadis;

Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf al Muzani, beliau bersabda;

الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحا حرم حلالا أو أحل حراما والمسلمون على شرطاً حرم حلالا أو أحل حراما

Artinya "Perjanjian/Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram";

3. Pasal 45 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) yang berbunyi:

“Suatu akad tidak hanya mengikat untuk hal yang dinyatakan secara tegas di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu menurut sifat akad yang diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, dan nash-nash syari’ah”;

Menimbang, Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu, disebutkan pada Pasal 20 angka (1) KHES. *Murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur, disebutkan pada Pasal 20 angka (6) KHES;

Menimbang, bahwa Akad *Murabahah* yang tercantum dalam Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 tentang *Murabahah*, Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Nomor 46/DSN-MUI/II/2005 tanggal 17 Februari 2005 tentang Potongan Tagihan *Murabahah*, Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tanggal 17 Februari 2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar, Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tanggal 17 Februari 2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah*, Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 tanggal 17 Februari 2005 tentang Konversi Akad *Murabahah*, telah dilegislati melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tanggal 14 November 2005 tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 24/POJK.03/2015 tentang Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah*;

Menimbang, bahwa syarat sahnya akad, antara yang diatur dalam KHES dan KUH Perdata, tidak jauh berbeda. Suatu perjanjian itu harus ada kesepakatan mereka yang membuat (*ijab dan qabul*), untuk sahnya akad harus ada kecakapan pihak-pihak (*al ‘aqidaini*), suatu hal tertentu atau objek (*mahal al ‘aqad*) dan memuat kausa hukum yang halal sebagai tujuan (*maudhu’ al ‘aqad*). Suatu akad yang tidak memenuhi keabsahan menurut ketentuan yang telah ditentukan,

menyebabkan akad tersebut dapat diajukan pembatalan oleh pihak-pihak yang mempunyai kepentingan;

Menimbang, bahwa Hukum Perdata (*ic. Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata*) maupun hukum Islam (*hurriyah al aqd*) mengenal asas kebebasan berkontrak. Akan tetapi terdapat perbedaan secara mendasar, KUH Perdata menyatakan bahwa semua kesepakatan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, sedangkan dalam Hukum Islam tentang asas kebebasan berkontrak dimana setiap isi perjanjian harus berdasarkan Al Qur'an;

Menimbang, bahwa kebebasan berkontrak yang mengikat pihak-pihak yang membuat kontrak (*asas pacta sunt servanda*) yang memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang. Apa yang dinyatakan seseorang dalam hubungan hukum, menjadi hukum bagi para pihak dan asas ini yang menjadi kekuatan mengikatnya kontrak (*verbidende kracht van de overeenkomst*), sehingga hakim maupun pihak ketiga tidak boleh mencampuri atau masuk pada wilayah isi perjanjian. Isi perjanjian dipahami sebagai wilayah kebebasan pihak-pihak untuk menentukan, tanpa bisa dilemahkan oleh siapapun sehingga terkadang mengesampingkan nilai-nilai keadilan dan cenderung ke arah kebebasan tanpa batas (*unrestricted freedom of contract*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mengutip pendapat Imron Rosyadi dalam bukunya Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syari'ah, halaman 17, dan Amiur Nuruddin dalam makalahnya Penyelesaian Sengketa Bisnis Syari'ah Menurut Islam yang disampaikan dalam Diklat Ekonomi Syari'ah Tahun 2015 halaman 7, menjadi pendapat majelis, Imron Rosyadi mengatakan "*Kebebasan berkontrak dalam hukum Islam adalah kebebasan yang dibatasi oleh norma-norma syari'ah. Manusia diberi kebebasan dalam membuat akad, namun kebebasan yang diberikan bukan kebebasan tanpa batas. Kedudukan pembuat hukum tertinggi dalam pandangan Islam bukan berada di tangan manusia, namun berada di tangan Allah*". Amiur Nuruddin mengatakan "*Di dalam ajaran Islam makna kebebasan bukan dalam makna liberalisme, melainkan sangat terkait dengan nilai tauhid dan pengaruhnya dalam membentuk karakter diri, karena*

semua aktifitas dan perilaku sejatinya dipertanggungjawabkan sebagai pribadi dihadapan Allah. Sehingga dengan kebebasan yang bertanggungjawab itu lahir nilai pengabdian (ibadah) hamba yang tulus kepada Allah sebagai pemilik alam semesta”;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Angka 5 posita gugatannya mendalilkan tidak mengetahui isi akad dan konsekuensi dari akad karena Tergugat I hanya menyuruh menandatangani perjanjian/akad *aquo*. Hal mana menurut Penggugat dalam positanya angka 26 terdapat cacat kehendak dalam akad *aquo*, karena sepakat diberikan karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) ataupun penipuan (*bedrog*) sesuai dengan Pasal 1321 KUH Perdata. Posita yang dibantah oleh Tergugat I dalam jawabannya pada point 3 dan point 4 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat mengetahui isi akad dan konsekuensinya dengan menyatakan Penggugat mengetahui besar fasilitas pembiayaan berupa harga beli, margin keuntungan, harga jual dan jangka waktu serta telah melakukan pembayaran sebanyak 21 kali dan selanjutnya melakukan tunggakan pembayaran;

Menimbang, bahwa kecakapan hukum haruslah dipenuhi oleh para pihak dalam akad Murabahah, yaitu kecakapan menerima hak dan kewajiban serta kecakapan untuk melaksanakan hak dan kewajiban. Sebab para pihak yang berakad akan melakukan suatu perbuatan hukum yang melahirkan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat Penggugat adalah seseorang yang dipandang memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal telah mencapai umur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau pernah menikah, sesuai dengan ketentuan pada Pasal 2 ayat (1) KHES jo. Pasal 1320 ayat (2) KUH Perdata;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mengutip pendapat J. Satrio dalam bukunya *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, halaman 179, menjadi pendapat majelis bahwa apabila salah satu pihak yang melaksanakan akad dalam sengketa beralasan “*tidak memahami maksud dari akad yang dibuat*”, sehingga beralasan akad tersebut harus dibatalkan. Ungkapan “*Tidak mengetahui/tidak memahami*” apa yang disepakati, atas dasar kepastian hukum

dan demi kepentingan orang banyak, maka harus dipakai suatu anggapan bahwa ***orang yang menandatangani suatu akad dianggap mengetahui dan karenanya menghendaki isi akad tersebut.*** Dan dalam hal ini Penggugat telah menikmati fasilitas pembiayaan dan telah melakukan pencicilan pembiayaan sebanyak 21 kali (*vide*, bukti surat P.2 dan P.3);

Menimbang, bahwa Bank sebagai lembaga *intermediary* yang mempertemukan antara nasabah bank yang menyimpan/menabung dana dengan orang-orang yang membutuhkan dana atau modal. Oleh karena itu, ketika bank mengucurkan pinjaman, pada hakikatnya adalah menggunakan dana masyarakat yang menyimpan di bank atas dasar kepercayaan. Oleh karena dana yang digunakan dana masyarakat, bank tidak boleh gegabah atau sembarangan dalam pengelolaannya. Dan tindakan kehati-hatian adalah keharusan adanya jaminan dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah yang membutuhkan modal;

Menimbang, bahwa kegunaan jaminan atas pembiayaan adalah untuk memberi hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cedera janji, yaitu untuk membayar kembali uangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Juga untuk menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga memungkinkan untuk meningkatkan usaha. Serta memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank;

Menimbang, bahwa agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syari'ah, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas, sebagaimana tercantum pada Pasal 1 angka 26 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;

Menimbang, bahwa agunan yang dijaminkan Penggugat adalah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1525 tanggal 15 Juli 2009 atas nama Penggugat yang

telah diletakkan atasnya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I kepada Tergugat I yang memperoleh hak didahulukan/diutamakan (*droit de preferent*) daripada pihak lain, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas tindakan bank telah benar dengan mensyaratkan agunan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 7 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/M2S/04/12 tertanggal 16 April 2012 maupun pada Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 170 tertanggal 16 April 2012 yang secara spesifik dalam operasional perbankan syari'ah di atur pada point 3.16 Standar Agunan dan Jaminan di dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 24/POJK.03/2015 tentang Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah;

Menimbang, bahwa Penggugat pada point 12 gugatannya mendalilkan mengalami kesulitan ekonomi sehingga Penggugat tertatih-tatih dalam melakukan kewajibannya membayar namun Penggugat masih memiliki itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya dengan meminta dan memohon kepada Tergugat I agar memberikan waktu kepada Penggugat agar menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, berdasarkan fakta dipersidangan Majelis Hakim tidak menemukan adanya tindakan dari Penggugat untuk datang menemui Tergugat I untuk bermusyawarah, meminta dan memohon kepada Tergugat I agar memberikan waktu kepada Penggugat agar menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, meskipun telah diperingatkan sebanyak 3 kali oleh Tergugat I;

Menimbang, Hadis Nabi SAW, diriwayatkan dari Syu'aib bin Zuhri, dalam Buku Fath al Bary, Syarah Shahih Bukhary, Ahmad bin Ali bin Hajar Al Asqolani, halaman 1317, yang berbunyi;

...وانما نأخذكم الآن بما ظهر لنا من اعمالكم فمن ظهر لنا خيرا أمناه وقريناه وليس إلينا من سريرته شئ الله يحاسبه عن سريرته ومن اظهر لنا سواء لم نأمنه.....

Artinya ...*"Pada prinsipnya kami menilai fakta-fakta pekerjaanmu, siapa saja yang berbuat baik/kebenaran kami akan memenangkan dan membelanya. Kami tidak menilai secara implisit/tersirat, hanya Allah SWT yang mengetahui*

yang tidak jelas, dan siapa yang mengemukakan yang tidak jelas kepada kami, kami tidak akan membelanya".....;

Dari Hadis tersebut, memunculkan kaidah fikih, yang berbunyi;

نحن نحكم بالظواهر ولا نحكم بالسرائر

Artinya "*Kami hanya menghukum sesuai dengan yang zahir (keterangan yang ada), dan kami tidak menghukum dengan sesuatu yang tersirat.*"

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, majelis hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan adanya cacat dalam Akad/Perjanjian Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/M2S/04/12 tertanggal 16 April 2012 dan Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 170 tertanggal 16 April 2012, oleh karena itu Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat melalui Kuasanya tentang Gugatan Pembatalan atau Menyatakan Cacat Hukum Akad *aquo*, dinyatakan ditolak yang selanjutnya akan dicantumkan dalam diktum amar putusan ini;

Tentang Gugatan Pembatalan atau Menyatakan Cacat Hukum Surat Penetapan Jadwal Lelang;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya mengajukan gugatan secara kumulasi, dalam hal ini majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa penggabungan gugatan (kumulasi gugatan) didasarkan pada adanya hubungan atau keterkaitan erat (*innerlijke samenhang*) antara satu gugatan dengan gugatan yang lainnya. Kumulasi yang ditinjau dari kepentingan beracara (*process doelmatigheid*) dan tertib acara (*process orde*) bertujuan untuk mewujudkan pemeriksaan perkara secara sederhana, cepat dan biaya ringan yang dalam perkara *aquo* adalah kumulasi objektif;

Menimbang, bahwa amar petitum gugatan Penggugat angka 3 Penggugat menyatakan tidak sah dan membatalkan Proses Lelang yang dilaksanakan oleh PT. Bank Mega Syariah Cabang Pematangsiantar (Tergugat I melalui Tergugat II) terhadap objek jaminan milik Penggugat sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1525 tertanggal 15 Juli 2009 dan amar petitum gugatan Penggugat angka 4 Penggugat menyatakan Surat Penetapan Jadwal Lelang

Nomor S-875/WKN.02/KNL.02/2014 tertanggal 12 Juni 2014 yang diterbitkan oleh Tergugat II tidak sah menurut hukum;

Menimbang, gugatan pembatalan proses lelang yang diajukan oleh Penggugat melalui Kuasanya berdasarkan fakta-fakta yang telah ditemukan dipersidangan adalah sebagai bentuk perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan melalui proses lelang atas objek hak tanggungan yang telah selesai dilaksanakan dengan pemenang lelang atas objek lelang adalah Abdi Manahara Damanik, SH. (*ic.* Bukti P.4, T.I.13, T.I.12, T.I.14, T.I.15 dan Keterangan Abdi Manahara Damanik, SH. Sebagai Saksi I Tergugat I);

Menimbang, bahwa perlawanan eksekusi oleh pihak ketiga terhadap eksekusi hak tanggungan dapat diajukan karena alasan kepemilikan, sedangkan perlawanan oleh pihak kedua/tereksekusi hanya dapat dilakukan apabila pelaksanaan eksekusi tersebut tidak sesuai dengan bunyi amar putusan perkara yang bersangkutan. Dan jika lelang telah selesai dilaksanakan, maka harus diajukan gugatan tersendiri ke Pengadilan, sesuai dengan ketentuan pada angka 6 (*enam*) pada rumusan hukum Kamar Perdata Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan kumulasi perkara *aquo* harus berbentuk gugatan tersendiri dan tidak dapat dikumulasi, oleh karena itu Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat melalui Kuasanya tentang Gugatan Pembatalan atau Menyatakan Cacat Hukum Surat Penetapan Jadwal Lelang, dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*), yang selanjutnya akan dicantumkan dalam diktum amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat dan keterangan saksi-saksi tentang proses lelang, majelis hakim tidak mempertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa terhadap *assesur* gugatan Penggugat pada amar petitum point 5, 6, 7 dan 8 tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), karena pokok perkara ditolak dan kumulasi perkara tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat sebagai pihak yang kalah karena gugatan Penggugat ditolak sebagian dan sebagian lain dinyatakan tidak dapat diterima maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat, sesuai dengan ketentuan Pasal 192 ayat (1) R.Bg;

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

MENGADILI

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat I seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menolak gugatan Penggugat tentang Gugatan Pembatalan atau Menyatakan Cacat Hukum Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 002/PPM/30247/M2S/04/12 tertanggal 16 April 2012 dan Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 170 tertanggal 16 April 2012;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) untuk selainnya;
4. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.221.000,- (*Satu juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah*);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Pematangsiantar pada hari Rabu tanggal 14 Februari 2018 Miladiyah, bertepatan dengan tanggal 28 Jumadil Awal 1439 Hijriyah, dengan sebagai Ibrahim Lubis, SHI, MH., Ketua Majelis, Sabaruddin Lubis, SH., dan Taufik, SHI., MA., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh Dra. Husnah, sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, diluar hadirnya Kuasa Tergugat II dan tanpa hadirnya Tergugat III;

Hakim Anggota

Ketua Majelis

Sabaruddin Lubis, SH.

Ibrahim Lubis, SHI., MH.

Hakim Anggota

Taufik, SHI., MA.

Panitera Pengganti,

Dra, Husnah.

Perincian Biaya Perkara

1	Biaya Pendaftaran	Rp	30000,00
2	Biaya Proses	Rp	50000,00
3	Biaya Panggilan	Rp	1130000,00
4	Biaya Redaksi	Rp	5000,00
5	Biaya meterai	Rp	6000,00
	Jumlah	Rp	1221000,00

(Satu juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah)