

PUTUSAN

Nomor 176/Pdt.G/2019/MS.Lgs



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Mahkamah Syar'iyah Langsa yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

IR.T. Syawaluddin R, Tempat/ Tanggal Lahir : Peureulak/ 14 Januari 1967 umur 52 tahun, agama Islam, pendidikan S1, pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan : Indonesia, tempat tinggal di Jalan Sudirman No. 65 RT. 002 RW 001 Desa Matang Seulimeng, Kecamatan Langsa Barat Kota Langsa, sebagai Penggugat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Muslim A. Gani, S.H, H. Hasan Basri, S.H, M.H., dan Dian Yuliani, S.H.**, Kesemuanya adalah Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat/ Konsultan Hukum pada kantor **Law Firm Aceh Legal Consult**, beralamat di Jalan T.M. Bahroem Perum Pondok Hijau No. 2a Langsa Kota (Aceh) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Mei 2019, **sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;**

melawan

PT. Bank Syariah Mandiri (BSM) Kantor Cabang Langsa, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No. 81 C – 81 E Kelurahan Gampong Jawa Kecamatan Langsa Kota, Kota Langsa, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **1. Bambang Sulistiono**, selaku *Departement Head* pada *Legal Group* PT. Bank Syariah Mandiri; **2. Cecep Jatmika**, selaku *analyst* pada *Legal Group* pada PT. Bank Syariah Mandiri; **3. Slamet Rahardjo**, selaku *analyst* pada *Legal Group* PT. Bank Syariah Mandiri; **4. Lia Suci Rachmawati**, selaku *analyst* pada *Legal Group* PT. Bank Syariah Mandiri; **5. Marlo Satria Wijaya**, selaku *staff* pada

PUTUSAN

Nomor 176/Pdt.G/2019/MS.Lgs



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Mahkamah Syar'iyah Langsa yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

IR.T. Syawaluddin R, Tempat/ Tanggal Lahir : Peureulak/ 14 Januari 1967 umur 52 tahun, agama Islam, pendidikan S1, pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan : Indonesia, tempat tinggal di Jalan Sudirman No. 65 RT. 002 RW 001 Desa Matang Seulimeng, Kecamatan Langsa Barat Kota Langsa, sebagai Penggugat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Muslim A. Gani, S.H, H. Hasan Basri, S.H, M.H., dan Dian Yuliani, S.H.,** Kesemuanya adalah Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat/ Konsultan Hukum pada kantor **Law Firm Aceh Legal Consult**, beralamat di Jalan T.M. Bahroem Perum Pondok Hijau No. 2a Langsa Kota (Aceh) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Mei 2019, **sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;**

melawan

PT. Bank Syariah Mandiri (BSM) Kantor Cabang Langsa, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No. 81 C – 81 E Kelurahan Gampong Jawa Kecamatan Langsa Kota, Kota Langsa, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **1. Bambang Sulistiono**, selaku *Departement Head* pada *Legal Group* PT. Bank Syariah Mandiri; **2. Cecep Jatnika**, selaku *analyst* pada *Legal Group* pada PT. Bank Syariah Mandiri; **3. Slamet Rahardjo**, selaku *analyst* pada *Legal Group* PT. Bank Syariah Mandiri; **4. Lia Suci Rachmawati**, selaku *analyst* pada *Legal Group* PT. Bank Syariah Mandiri; **5. Marlo Satria Wijaya**, selaku *staff* pada

Legal Group PT. Bank Syariah Mandiri; 6. **Syafira Citra Delina**, selaku *staff* pada *Legal Group* PT. Bank Syariah Mandiri; 7. **Oskar Hutagalung**, selaku *Legal Officer* pada *Legal Group* PT. Bank Syariah Mandiri Region I/ Sumatera 1 ; 8. **Himpun Yunus Pulungan**, selaku *Legal Officer* pada *Legal Group* pada PT. Bank Syariah Mandiri Region I/ Sumatera 1; 9. **Dennie Hartanto**, selaku *Area Collection & Recovery Manager* pada PT. Bank Syariah Mandiri pada Area Medan Gajah Mada; 10. **Teruna Ilham**, selaku *Account Maintenance* pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Langsa; 11. **Faisal Abda**, selaku *Account Maintenance* pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Langsa, berdasarkan surat kuasa khusus No.21/044-KUA/LGG tanggal 26 Juni 2019, sebagai **Tergugat-I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi**;

Kementrian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Aceh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Lhokseumawe, berkedudukan di Jalan T. Hamzah Bendahara Lhokseumawe 24351, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. **Teddy Suhartadi Permadi**: Kepala KPKNL Lhokseumawe; 2. **Mulyadi** : Kepala Seksi Hukum pada Kanwil DJKN Aceh; 3. **Riyanieta Setia Putri** : Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Lhokseumawe; 4. **Andi Prayitno** : Kepala Seksi Pelayanan Lelang pada KPKNL Lhokseumawe; 5. **Ahmad Rifai** : Kepala Seksi Kepatuhan Internal pada KPKNL Lhokseumawe; 6. **Tri Feriandi** : Pelaksana pada KPKNL Lhokseumawe; 7. **Zulfikar** : Pelaksana pada KPKNL Lhokseumawe; 8. **Muhammad Nagif** : Pelaksana pada KPKNL Lhokseumawe; 9. **Anugrah Satria** : Pelaksana pada KPKNL Lhokseumawe; 10. **Muhammad Ridho Arve** : Pelaksana pada KPKNL Lhokseumawe; 11. **Muzammil Ashfa** : Pelaksana pada KPKNL Lhokseumawe; 12. **Adam Wira Sanjaya** : Pelaksana pada KPKNL Lhokseumawe,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-257/MK.6/KN.8/2019 tanggal 20 Juni 2019, sebagai **Tergugat-II Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi** ;

Elvian, S. Hut, beralamat di Lorong Karya Link. III Kel/Desa Matang Seulimeng Kecamatan Langsa Barat Kota Langsa, sebagai **Tergugat-III Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi**;

Mahkamah Syar'iyah tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Telah memeriksa alat-alat bukti Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 16 Mei 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Syar'iyah Langsa pada hari itu juga dengan register perkara Nomor 0176/Pdt.G/2019/MS.Lgs, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 93/ PUU-X/ 2012 dalam Perkara Pengajuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94). Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, juga menyatakan penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh Peradilan dalam lingkungan Peradilan Agama, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 yang juga mengatur tentang Kompetensi Absolute Pengadilan Agama. Berdasarkan ketentuan tersebut Penggugat telah tepat mengajukan Perkara ini melalui Peradilan Agama dalam hal ini Mahkamah Syar'iyah Langsa;
2. Bahwa PENGGUGAT adalah salah satu warga masyarakat yang memakai jasa Pembiayaan perbankan syariah yakni PT. Bank Syari'ah Mandiri (BSM) cabang Langsa yang dituangkan dalam Akad Qardh Nomor 374 Tanggal 29 Mei 2009, Juncto Akad Musyarakah Nomor 375 Tanggal 29 Mei 2009

dihadapan Notaris RIZA OCTARIANA, S.H. Notaris dan PPAT di Kota Langsa Juncto Akad Addendum No. 250 Tanggal 20 Agustus 2010. Juncto Akad Persetujuan Restrukturisasi Pembiayaan No. 276 Tanggal 25 Juli 2011 dibuat dihadapan Notaris RIZA OCTARIANA, S.H;

3. Bahwa PENGGUGAT adalah Pemilik 5 (lima) Unit Ruko (Rumah Toko) yang terletak di Jl. Sudirman No. 65 RT. 002 RW. 001 Desa Matang Seulimeng Kec. Langsa Barat Kota Langsa, dengan usaha barang-barang bangunan dengan nama tempat usaha Baitul Smart;
4. Bahwa Penggugat membuat perjanjian baru pada tanggal 29 Mei 2009 telah dilakukan dan dilaksanakan perjanjian pembiayaan musyarakah dalam bentuk Akad Qardh Nomor 374 tanggal 29 Mei 2009 Juncto Akad Musyarakah Nomor 375 tanggal 29 Mei 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Riza Octariana, S.H, Notaris dan PPAT di Kota Langsa, dimana perjanjian pembiayaan tersebut dilakukan Penggugat dan Tergugat I setelah Take Over dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Langsa;
5. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Langsa Reg Nomor 1/Pdt.G/2018/PN-Lgs yang berbunyi :

MENGADILI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III.

DALAM POKOK PERKARA :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSI :

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.104.500,- (Tiga juta seratus empat ribu lima ratus rupiah)

6. Bahwa terhadap Putusan *a quo* Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam Putusannya No. 96/Pdt.G/2018/PT-BNA tertanggal 29 Nopember 2018 dalam putusannya sebagai berikut :

"menyatakan Pengadilan Negeri Langsa tidak berwenang mengadili perkara a quo"

sehingga Mahkamah Syar'iyah sudah sepatutnya mengenyampingkan putusan tersebut dan menyatakan objek perkara 5 (lima) unit Ruko milik Penggugat diambil alih menurut hukum dan mengembalikan kepada Penggugat dalam keadaan kosong baik dengan sukarela maupun dengan cara paksa menurut hukum;

7. Bahwa terhadap objek sengketa 5 (lima) unit ruko milik Penggugat yang telah dieksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Langsa Nomor 1/Pdt.Eks-ht/2018/PN-Lgs berdasarkan Pasal 55 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang mengatur tentang Kompetensi Absolute, sehingga Putusan Nomor 01/Pdt.G/2018/PN-Lgs tertanggal 19 Juli 2018 dan Penetapan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Langsa berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh tidak berwenang mengadili perkara a quo.

8. Bahwa pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan pertama atas Undang-Undang No 7 Tahun 1984 tentang Peradilan Agama yang berbunyi :

"Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama islam dibidang :

a. Perkawinan;

b. Waris;

c. Wasiat;

d. Hibah;

e. Wakaf;

f. Zakat;

g. Infaq;

h. Sodaqah; dan

i. Ekonomi Syariah;

9. Bahwa pasal 50 Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang berbunyi:

- (1) Dalam hal terjadi sengketa hak milik atau sengketa lain dalam perkara sebagaimana dimaksud dalam pasal 49 khusus mengenai objek sengketa tersebut harus diputus lebih dahulu oleh Pengadilan dalam Peradilan Umum.
- (2) Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh Peradilan Agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam pasal 49.

Pasal 128 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2006 Tentang Pemerintahan Aceh yang berbunyi :

- (1) Peradilan Syari'at Islam di Aceh adalah bagian dari sistem Peradilan Nasional dalam lingkungan Peradilan Agama yang dilakukan oleh Mahkamah Syar'iyah yang bebas pengaruh dari pihak manapun.**
- (2) Mahkamah Syar'iyah merupakan Pengadilan bagi setiap orang yang beragama Islam dan berada di Aceh.**
- (3) Mahkamah Syar'iyah berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan perkara yang meliputi bidang ahwal al-syakhsiyah (hukum keluarga), muamalah(hukum perdata), dan jinayah(hukum pidana) yang didasarkan atas syari'at Islam**
- (4) ketentuan lebih lanjut mengenai bidang ahwal al-syakhsiyah (hukum keluarga), muamalah(hukum perdata), dan jinayah(hukum pidana) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Qanun Aceh.**

10. Bahwa Penggugat adalah Nasabah PT. Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Langsa (Tergugat-I) berdasarkan Akad Pembiayaan No. 375 tanggal 29 Mei 2009 dengan skema fasilitas pembiayaan Al Musyarakah yang ditanda tangani Penggugat dan Tergugat-I.

11. Bahwa Penggugat menjadi Nasabah Tergugat-I melalui proses Take Over Kredit pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Langsa, berdasarkan kesepakatan dan negosiasi yang dilakukan oleh pihak Tergugat-I dengan Penggugat selaku Debitur sebagaimana Akad Pembiayaan Al Musyarakah No. 375 tertanggal 29 Mei 2009, berdasarkan Surat Keputusan Persetujuan Pembiayaan atas nama Penggugat memperoleh Plafond pembiayaan sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dengan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan.
12. Bahwa Penggugat selaku Debitur Tergugat-I telah mengalami Mis Management, sehingga mengakibatkan Wanprestasi atau gagal bayar, oleh karena itu Tergugat-I melalui Tergugat-II telah melakukan tindak pelelangan terhadap objek jaminan milik Penggugat dengan harga yang terlalu rendah yakni per unit ruko sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), hal ini merupakan tindakan sepihak Tergugat-I padahal sesuai dengan kesepakatan awal Penggugat dan Tim Appraisal dari Bank BRI selaku Nasabah awal untuk per unit ruko ditaksir dengan harga Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) per unit, dan Tergugat-I tidak keberatan melakukan Take Over dengan Penggugat berupa jaminan 5 (lima) unit ruko yang di atasnya telah dirubah sesuai Standard Rumah Mewah.
13. Bahwa pemenang lelang Tergugat-I yang dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKN) Lhokseumawe selaku Tergugat-II adalah atas nama Elvian, S.Hut selaku Tergugat-III dengan System Closed Bidding pada PT. Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Langsa yang berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No. 81 C- 81 E Kelurahan Gampong Jawa Kecamatan Langsa Kota – Kota Langsa selaku Tergugat-I berdasarkan kutipan Risalah Lelang Nomor 515/02/2017 tertanggal 11 Desember 2017.
14. Bahwa Tergugat-I adalah PT. Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Langsa yang berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No. 81 C- 81 E Kelurahan Gampong Jawa Kecamatan Langsa Kota – Kota Langsa yang sekaligus bertindak sebagai Kreditur berdasarkan Surat Keputusan Persetujuan Pembiayaan atas nama Penggugat Nomor 11/055-3/110/SP3 tanggal 15

Mei 2009 dan berdasarkan Akad Pembiayaan Nomor 375 tertanggal 29 Mei 2009.

15. Bahwa karena Tergugat-I sebagai Kreditur seharusnya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian (Prudential Banking) terhadap aset yang disertakan dalam skema kerja sama secara musyarakah yang di konversi dalam bentuk nilai tunai, harus berdasarkan harga pasar yang wajar pada saat musyarakah disepakati, yakni terhadap aset dijadikan Hak Tanggungan berupa 5 (lima) unit bangunan ruko yang di atasnya telah direnovasi dengan Standard Rumah Mewah sebagaimana kesepakatan awal disepakati bersama Tim Appraisal sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah). Seharusnya Tergugat-I mampu bertindak dengan bijak dengan memberi contoh yang baik sebagai Kreditur yang menerapkan konsep syariah, karena Penggugat bukan merupakan Debitur Penerima Kredit sebagaimana diterapkan pada bank-bank konvensional, melainkan Penggugat sepakat dengan skema musyarakah (joint venture profit loss sharing) sebagai pihak yang mempunyai usaha yang sampai saat ini masih aktif serta memiliki aset yang cukup untuk dikonversi dalam bentuk nilai tunai, sehingga menghindari upaya yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat selaku debitur akan tetapi dengan penetapan eksekusi yang dilakukan secara paksa mengakibatkan objek sengketa telah beralih kepada Tergugat-III tindakan tersebut sangat bertentangan dengan ketentuan Pasal 49 huruf i Undang-Undang No. 3 tahun 2006 tentang Perubahan pertama atas Undang-Undang No. 7 tahun 1998 tentang Peradilan Agama dan sangat merugikan pihak Penggugat selaku Debitur yang beritikad baik untuk melunasi seluruh kewajiban Penggugat kepada Tergugat-I sebagaimana jawaban Tergugat-I atas permohonan Penggugat tertanggal 27 Juli 2017 Perihal Komitmen Penyelesaian Pembiayaan dalam suratnya Nomor 19/540.3/RFRR R01 004 tertanggal 08 September 2017 pada angka 3 (tiga) sebagai berikut berbunyi :

"saudara segera melunasi seluruh kewajiban dimaksud pada bulan September 2019".

Terhadap ketentuan tersebut di atas Penggugat berjanji akan melunasi seluruh kewajibannya pada bulan Desember 2018, yakni Penggugat berjanji akan menyelesaikan seluruh kewajibannya lebih awal 1 (satu) tahun dari yang telah ditentukan oleh Tergugat-I sampai dengan melebihi tunggakan pembiayaan pada Tergugat-I.

16. Bahwa Tergugat-II dinilai telah lalai, yang seharusnya tidak serta merta melakukan pelelangan terhadap Hak Tanggungan atas dasar kategori " macet" dengan segala persyaratan yang dianggap cukup tanpa melihat dengan teliti aset yang dikonversi ke dalam hitungan nilai tunai, apakah telah sesuai dengan harga pada saat kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat-I sebelumnya.
17. Bahwa akibat kurang hati-hatinya tindakan Tergugat-II dalam melakukan pelelangan terhadap aset Debitur (Penggugat) dengan harga yang sangat rendah sama sekali tidak mempertimbangkan kepentingan Nasabah. Dalam hal ini telah menimbulkan kerugian ganda, disamping hilangnya tempat usaha, tempat tinggal, juga harus menambah kekurangan bayar pada Tergugat-I.
18. Bahwa Tergugat-III selaku pemenang lelang adalah tetangga Penggugat seharusnya Tergugat-III mempunyai inisiatif untuk melakukan pembicaraan terlebih dahulu, dengan Penggugat selaku tetangga yang berbatasan langsung dengan objek sengketa yang memakai nama salah satu keluarganya untuk bermain dengan pihak Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Langsa sehingga Tergugat-III dapat memperoleh hasil lelang dengan murah tanpa memikirkan nasib Penggugat. Jika benar sebagai pembeli yang beritikad baik, mengingat sebelum itu Penggugat pernah menceritakan kepada Tergugat-III hal ikhwal kredit pada Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Langsa dengan objek jaminan tempat tinggal Penggugat sekaligus tempat usaha barang-barang bangunan, sehingga sudah sepantasnya pemenang lelang (Tergugat-III) disebut sebagai pemenang lelang/ pembeli yang tidak beritikad baik, karena Tergugat-III sangat faham terhadap harga bangunan yang dijadikan Hak Tanggungan

oleh Penggugat, dilelang secara tidak wajar, oleh karena itu perbuatan Tergugat-III telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

19. Bahwa Surat Putusan Persetujuan Pembiayaan atas nama Penggugat Nomor 11/055-3/110/SP3 tertanggal 15 Mei 2009 dengan jenis pembiayaan Qard Wal Musyarakah yang berawal dari Take Over dari Bank BRI diperuntukkan Penggugat sebagai penambah modal kerja dengan plafond pembiayaan sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dengan jangka waktu 12 bulan, kemudian berdasarkan Surat Nomor 12/273-3/110/SP3 tertanggal 09 Juli 2010 yang telah dilakukan Adendum I Surat Keputusan Persetujuan Pembiayaan atas nama Penggugat dari jenis pembiayaan Qard Wal Musyarakah dengan jangka waktu 12 bulan (bulan Juni 2010 s/d Juni 2011) cara pembagian bagi hasil dibayar setiap bulan, pokok dibayar sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) pada bulan Desember 2010, sedangkan sisa tetap dilunasi maksimal di akhir jangka waktu pembiayaan.
20. Bahwa Tergugat-I berdasarkan Surat Nomor 13/420-3/110 tertanggal 25 Juli 2011, telah menyetujui Permohonan Restrukturisasi atas nama Penggugat berdasarkan Keputusan Komite Restrukturisasi Nomor 13/110 Z-3/DRS tanggal 19 Juli 2011. Restrukturisasi dengan konversi dari skema musyarakah menjadi musyarakah mutanaqishah dengan outstanding pokok menjadi Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) jangka waktu 36 bulan, yakni bagi hasil Rp. 1.070.220.833.33,- (satu milyar tujuh puluh juta dua ratus dua puluh ribu delapan ratus tiga puluh tiga, poin tiga puluh tiga rupiah) dengan tunggakan bagi hasil sebesar Rp. 260.394.122.94,- (dua ratus enam puluh juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu seratus dua puluh dua, poin sembilan puluh empat rupiah) yang dibayar secara angsuran setiap bulan.
21. Bahwa restrukturisasi Tergugat-I yang diberikan kepada Penggugat sama sekali tidak membantu Penggugat dalam usahanya yang sudah mulai menurun, karena Tergugat-I menentukan proyeksi bagi hasil sebesar Rp. 1.070.220.833.33,- (satu milyar tujuh puluh juta dua ratus dua puluh ribu delapan ratus tiga puluh tiga, poin tiga puluh tiga rupiah) sehingga pada

tanggal 06 Agustus 2012 Penggugat kembali mengajukan Penambahan Modal Kerja sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) yaitu untuk penambahan barang-barang toko Baitul Keramik yang merupakan usaha Penggugat, dengan objek jaminan sebanyak 7 (tujuh) unit rumah tipe 7x14 dan 5 (lima) unit ruko 4.10x18 dan 3 (tiga) unit gudang 4x8, akan tetapi hal ini tidak direspon oleh Tergugat-I, kemudian pada tanggal 15 Mei 2017 Penggugat kembali menyurati Tergugat-I meskipun mendapat tanggapan Tergugat-I, permohonan Penggugat tetap ditolak, sehingga makin memperburuk usaha Penggugat.

22. Bahwa berdasarkan Surat Penggugat tertanggal 27 Juli 2017, oleh Tergugat-I meminta Penggugat untuk menyelesaikan pembiayaan Penggugat pada Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Langsa/ Tergugat-I dengan ketentuan sebagai berikut :

- Nasabah berkewajiban menyetor bulanan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- Pelepasan/penjualan 1 (satu) unit rumah sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);
- Pelepasan 1 (satu) unit ruko dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 565 Kelurahan Matang Seulimeng Kecamatan Langsa Barat – Kota Langsa.

Terhadap hasil pertemuan tersebut diatas, Tergugat-I mengeluarkan Suratnya Nomor 19/540-3/RFRR R01.004 tertanggal 06 September 2017, Perihal Surat Penolakan dengan Ketentuan Pembiayaan Penggugat pada Tergugat-I kategori "Macet" dan meminta kepada Penggugat untuk melunasi seluruh kewajibannya pada bulan September 2019. **Dalam hal ini Penggugat menyanggupi untuk melunasi sisa pembiayaan dengan menjual 2 (dua) unit ruko sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 565 Tahun 2000, yang menjadi Objek Jaminan Penggugat pada Tergugat-I dengan harga per unit Rp. 700.000.000,- x 2 = Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) ditambah 1 (satu) unit rumah dengan harga Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) guna menutupi piutang pokok Penggugat kepada Tergugat-I.**

Akan tetapi, anehnya Tergugat-I malah menolak penawaran Penggugat tersebut. Bahkan Penggugat akan menyelesaikan keseluruhan pembiayaan Penggugat kepada Tergugat-I, paling lambat pada bulan Oktober 2018. Sementara Tergugat-I melalui Suratnya Nomor 19/624-3/RFR/R01.004 tertanggal 13 Oktober 2017 Perihal Tanggapan atas Permohonan Penggugat agar melakukan pembayaran pokok minimal 50% dari nilai limit lelang atau sebesar Rp. 1.025.000.000,- (satu milyar dua puluh lima juta rupiah) dalam jangka waktu 3 (tiga) hari, sejak Penggugat menerima Surat Tergugat-I tertanggal 11 Oktober 2017. Dalam hal ini tidak mungkin Penggugat dapat memperoleh dana seketika sebesar permintaan Tergugat-I, sehingga Tergugat-I mengeluarkan Suratnya Nomor 19/729-3/RFR-R01 tertanggal 21 Desember 2017 Perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek terhadap :

" Sebidang tanah dan bangunan ruko dengan luas tanah 791 m² dan luas bangunan 832 m², sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 565 Kel. Matang Seulimeng Kec. Langsa Barat Kota Langsa, dengan limit lelang Rp. 2.050.000.000,- (dua milyar lima puluh juta rupiah) dengan harga laku lelang sebesar Rp. 2.052.000.000,- (dua milyar lima puluh dua juta rupiah) ".

Selanjutnya akibat lelang objek jaminan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II, Penggugat masih harus diwajibkan membayar sisa tunggakan pembiayaan, padahal aset milik Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut diatas telah dinilai oleh Tim Penilai dari pihak Bank sebelumnya dengan harga per unit Rp. 700.000.000,- x 5 unit = Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) tidak termasuk 7 (tujuh) unit perumahan milik Penggugat. Artinya, objek jaminan Penggugat melebihi tunggakan pembiayaan pada Tergugat-I.

23. Bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa kelalaian dalam melaksanakan Pelelangan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan milik Penggugat, dengan cara penjualan dibawah nilai jual yakni sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) per unit ruko, yang seharusnya berdasarkan kesepakatan dengan Penggugat, harga per

unit sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah). Hal ini tentu tidak sesuai dengan perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II, sebagaimana Surat Tergugat-I Nomor 19/729-3/RFRR-R01 tertanggal 21 Desember 2017 Perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan dengan Objek Lelang, sebagai berikut:

" Sebidang tanah dan bangunan ruko dengan luas tanah 791 m² dan luas bangunan 832 m² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 565 Kelurahan Matang Seulimeng Kecamatan Langsa Barat Kota Langsa dengan limit lelang Rp. 2.050.000.000,- (dua milyar lima puluh juta rupiah) dengan harga laku lelang sebesar Rp. 2.052.000.000,- (dua milyar lima puluh juta rupiah) "

Berdasarkan harga laku lelang diatas oleh Tergugat-I, dari 5 (lima) unit ruko apabila dikonversikan kedalam nilai tunai maka harga ruko per unit ± Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang diterima Pemenang Lelang selaku Tergugat-III. Dengan demikian, jelas Penggugat telah mengalami kerugian.

24. Bahwa akibat Perbuatan Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III sebagaimana dikemukakan di atas baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Penggugat yang dapat diperhitungkan secara **Immateriil** maupun **Materiil**.
25. Bahwa kerugian mana secara Immateriil tidak terkira. Kerugian Immateriil sulit dihitung, namun demi memberikan Kepastian Hukum berkenaan diajukan Gugatan ini kerugian Immateriil yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
26. Bahwa Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III telah dengan sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan secara Materiil Penggugat telah kehilangan tempat usaha dan tempat tinggal keluarga. Oleh karena itu mendasarkan pada ketentuan Pasal 1365, 1366 dan Pasal 1367 KUHPerdara dimana intinya menetapkan kewajiban hukum bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian Materiil, maka berdasarkan

perhitungan Penggugat sudah selayaknya Tergugat-I dan Tergugat-II memberikan ganti kerugian apabila benar objek jaminan Hak Tanggungan dialihkan kepada Tergugat-III sebagai pemenang lelang dengan jumlah objek jaminan lelang sebesar Rp. 2.052.000.000,- (dua milyar lima puluh dua juta rupiah) yang seharusnya objek jaminan tersebut dilelang dengan harga sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

Jenis Kerugian	Satuan	Jumlah
a.5 (lima) unit ruko yang terletak di Kelurahan Matang Seulimeng Kecamatan Langsa Barat Kota Langsa	(Rp) 700.000.000,-	(Rp) 3.500.000.000,-
TOTAL	(Rp) 3.500.000.000,-

27. Bahwa kerugian-kerugian baik yang mampu yang telah dikeluarkan Penggugat untuk biaya Pengacara pada perkara ini sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
28. Bahwa selain itu menurut hemat Penggugat sudah sepatutnya pula menurut hukum Mahkamah Syar'iyah Langsa memutuskan bagi Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
29. Bahwa berdasarkan seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, jelas dalil-dalil di dalam gugatan ini sudah didasarkan pada hukum yang berlaku dengan dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan. Oleh karena itu, sudah sepatutnya pula Mahkamah Syar'iyah Langsa yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara ini berdasarkan keadilan.
30. Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dan tindakan-tindakan dari Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III terhadap Penggugat sebagai

Debitur Tergugat-I, mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Langsa untuk dapat memberikan Perlindungan Hukum kepada Penggugat.

31. Bahwa Penggugat memohon melalui Mahkamah Syar'iyah Langsa untuk menyatakan dan menjalankan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 96/PDT/2018/PT BNA yang berbunyi :

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor 1/PDT.G/2018/PN Lgs tanggal 30 Agustus 2018 yang dimohonkan banding;

dan Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor 1/PDT.G/2018/PN Lgs yang berbunyi :

MENGADILI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III.

DALAM POKOK PERKARA :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSI :

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.104.500,- (Tiga juta seratus empat ribu lima ratus rupiah)

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Langsa untuk berkenan memeriksa dan memutuskan sebagai berikut :

PETITUM

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Kutipan Risalah Lelang Tergugat-II Nomor 515/02/2017 tertanggal 11 Desember 2017 yang dilaksanakan pada tanggal 17 Oktober 2017 batal dan tidak sah menurut hukum;

3. Memerintahkan Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III untuk mentaati secara hukum Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 96/PDT/2018/PT BNA yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);
4. Menyatakan Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III telah dengan sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan sebagaimana Surat tertanggal 27 Juli 2017 tentang Penyelesaian Pembiayaan Nasabah Langsa sah menurut hukum;
6. Menyatakan sah dan berharga Surat Nomor 19/540.3/RFRR R01 004 tertanggal 06 September 2017 Perihal Surat Penolakan dengan ketentuan Pembiayaan Penggugat pada Tergugat-I katagori macet dan meminta kepada Penggugat untuk melunasi seluruh kewajibannya pada bulan September 2019;
7. Menyatakan mewajibkan Tergugat-I untuk mengganti kerugian Materiil sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dan biaya Immateriil Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
8. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding atau Kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*);
9. Memerintahkan Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Mahkamah Syar'iyah Langsa berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Bahwa pada hari-hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat dan Tergugat-I, Tergugat II dan Terggugat III telah hadir sendiri menghadap ke persidangan;

Bahwa Ketua Majelis telah memerintahkan Penggugat dan Tergugat untuk menempuh upaya mediasi, namun sesuai laporan Mediator Mursyid Syah,S.Ag., tanggal 14 Agustus 2019, ternyata mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Bahwa meskipun mediasi tidak berhasil, Majelis Hakim tetap berusaha mendamaikan Penggugat dan para Tergugat agar menyelesaikan perkara ini secara damai, namun tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya diperiksa pokok perkara dalam sidang terbuka untuk umum dengan terlebih dahulu dibacakan surat gugatan Penggugat yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat.

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-I mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 16 Mei 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut;

A.DALAM EKSEPSI

Bahwa **TERGUGAT I** menolak semua dalil - dalil gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT**, kecuali apabila **TERGUGAT I** mengakuinya secara tegas.

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** merupakan gugatan yang tidak jelas (*obscuur libel*). Adapun alasan **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut:
 - a. **PENGGUGAT** tidak menyebutkan dengan jelas dan rinci terkait objek gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT**. **PENGGUGAT** hanya mendalilkan bahwa **TERGUGAT I** telah menjual 5 (lima) ruko yang menjadi objek jaminan melalui lelang. Namun **PENGGUGAT** tidak menyebutkan secara rinci terkait sertifikat objek jaminan, sertifikat hak tanggungan, luas tanah objek jaminan dan batas-batas objek jaminan. Selain daripada itu, **PENGGUGAT** juga mempermasalahkan nilai limit lelang atas 5 (lima) ruko yang menjadi objek jaminan dalam gugatan *a quo*.
 - b. Dengan demikian, terbukti secara meyakinkan bahwa gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** adalah gugatan yang tidak jelas (*obscuur libel*).
2. Bahwa **PENGGUGAT** mengajukan gugatan *a quo* atas dasar Perbuatan Melawan Hukum, namun **PENGGUGAT** tidak menyebutkan aturan mana yang dilanggar oleh **TERGUGAT I**. **PENGGUGAT** hanya menyebutkan bahwa **TERGUGAT I** telah lalai dalam melaksanakan pelelangan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan milik **PENGGUGAT**, **TANPA** menyebutkan objek jaminan yang mana yang

telah dilakukan lelang dan aturan mana yang dilanggar oleh **TERGUGAT I**.

3. Bahwa berdasarkan ketentuan pada butir 1 dan 2 di atas, dengan tidak jelas objek gugatan yang disebutkan dalam gugatan *a quo*, maka sebagaimana yang tercantum dalam **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1971 yang berbunyi sebagai berikut:**

"karena surat gugatan tidak menyebutkan dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"

4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas menunjukkan **PENGGUGAT** kurang cermat dalam menyusun suatu gugatan. Oleh karena itu, **TERGUGAT I** mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan bahwa gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** merupakan gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*). Adapun alasan **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut:
 - a. Dalam gugatan *a quo* **PENGGUGAT** mempermasalahkan nilai limit lelang yang terlalu rendah yang ditetapkan oleh **TERGUGAT I** dalam proses lelang atas jaminan/objek lelang.
 - b. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, nilai limit ditetapkan oleh Penjual (*in casu* **TERGUGAT I**) berdasarkan **penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh penaksir**.
 - c. Bahwa **Penilai** sebagaimana dimaksud butir (b) di atas merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Sehingga apabila **PENGGUGAT** mempermasalahkan nilai limit atas objek jaminan **PENGGUGAT** dalam gugatan *a quo*, **sudah seharusnya**

PENGGUGAT menarik Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan ke dalam gugatan *a quo*.

2. Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas membuktikan bahwa gugatan *a quo* adalah gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*). Oleh karena itu, gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil (cacat formil) sehingga TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan PENGGUGAT, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I, serta terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon kembali dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam **Jawaban** ini.
2. Bahwa sebelum menanggapi pokok perkara dalam gugatan *a quo*, TERGUGAT I akan menjelaskan hal-hal sebagai berikut:
 - a. PENGGUGAT adalah nasabah TERGUGAT I dimana TERGUGAT I telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada PENGGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam Akad Qardh No.374, tanggal 29 Mei 2009 yang dibuat dan di hadapan Riza Octariana, S.H., Notaris di Langsa (selanjutnya disebut sebagai "**AKAD QARDH NOMOR 374**").
 - b. Selain daripada itu, PENGGUGAT juga telah menerima pembiayaan yang diberikan oleh TERGUGAT I sebagaimana yang tercantum dalam Akad Pembiayaan Al-Musyarakah No.375, tanggal 29 Mei 2009 yang dibuat dan di hadapan Riza Octariana, S.H Notaris di Langsa (selanjutnya disebut sebagai "**AKAD AL MUSYARAKAH NOMOR 375**") *juncto* Akad Addendum No.250 tanggal 20 Agustus 2010 yang dibuat dan di hadapan Riza Octariana, S.H Notaris di Langsa (selanjutnya disebut sebagai "**AKAD ADDENDUM NOMOR 250**") *juncto* Akad Persetujuan Restrukturisasi Pembiayaan No.276,

tanggal 25 Juli 2011 yang dibuat dan di hadapan Riza Octariana, S.H Notaris di Langsa (selanjutnya disebut sebagai "**AKAD RESTRUKTURISASI NOMOR 276**").

- c. Bahwa fasilitas pembiayaan sebagaimana yang disebutkan dalam huruf (a) dan (b) di atas telah dicairkan dan diterima dengan baik oleh PENGGUGAT berdasarkan bukti pencairan fasilitas pembiayaan tersebut. Dengan demikian hal tersebut membuktikan bahwa PENGGUGAT memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran kewajiban pokok, angsuran maupun biaya – biaya lainnya kepada **TERGUGAT I**.
- d. Bahwa terkait dengan pembiayaan yang diterima oleh PENGGUGAT, maka PENGGUGAT telah menyetujui jadwal pembayaran angsuran kepada **TERGUGAT I** sebagaimana yang tercantum dalam Surat Sanggup tanggal 28 April 2010 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan Rita Rosti selaku Istri PENGGUGAT (selanjutnya disebut sebagai "**SURAT SANGGUP**"). Dengan demikian, PENGGUGAT wajib melakukan pembayaran dengan jadwal angsuran dan jumlah angsuran yang disepakati dalam **SURAT SANGGUP**.
- e. Bahwa terhadap pembiayaan sebagaimana yang disebutkan dalam **AKAD QARDH NOMOR 374 juncto AKAD AL MUSYARAKAH NOMOR 375 juncto AKAD ADDENDUM NOMOR 250 juncto AKAD RESTRUKTURISASI NOMOR 276**, PENGGUGAT menyerahkan jaminan yang salah satunya adalah Sertipikat Hak Milik No.565/Kelurahan Matang Seulimeng dengan luas 791 m² (tujuh ratus Sembilan puluh satu meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur tanggal 12 Desember 2000 yang terdaftar atas nama Dokter Rita Rosti (selanjutnya disebut sebagai "**SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG**").
- f. Terhadap **SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG** tersebut telah dilakukan pengikatan secara yuridis sempurna sebagaimana yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1328/2009,

tanggal 26 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Riza Octariana, S.H., PPAT di Kota Langsa (selanjutnya disebut sebagai "**APHT NOMOR 1328/2009**") *juncto* Sertipikat Hak Tanggungan No.805/2009 dengan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur (selanjutnya disebut sebagai "**SHT NOMOR 805/2009**").

g. Bahwa **PENGGUGAT** telah lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada **TERGUGAT I** yang mengakibatkan **PENGGUGAT** wanprestasi terhadap **AKAD QARDH NOMOR 374 juncto AKAD AL MUSYARAKAH NOMOR 375 juncto AKAD ADDENDUM NOMOR 250 juncto AKAD RESTRUKTURISASI NOMOR 276**.

h. Oleh karena itu, **TERGUGAT I** memberikan surat peringatan kepada **PENGGUGAT** yang bertujuan agar **PENGGUGAT** segera melakukan pembayaran sisa kewajibannya yang tertunggak kepada **TERGUGAT I**. Adapun surat peringatan yang diberikan kepada **PENGGUGAT** adalah sebagai berikut:

- (i) Surat No.12/140-3/110, tanggal 9 Desember 2010, perihal: Surat Peringatan I;
- (ii) Surat No.13/238-3/110, tanggal 3 Maret 2011, perihal: Surat Peringatan I;
- (iii) Surat No.13/302-3/110, tanggal 9 Maret 2011, perihal: Surat Peringatan II;
- (iv) Surat No.13/361-3/110, tanggal 17 Maret 2011, perihal: Surat Peringatan III;
- (v) Surat No.14/1122-3/110, tanggal 28 November 2012, perihal: Surat Peringatan I; dan
- (vi) Surat No.14/1141-3/110, tanggal 5 Desember 2012, perihal: Surat Peringatan I

(selanjutnya butir (i) sampai dengan (vi) disebut sebagai "**SURAT PERINGATAN**")

i. Bahwa setelah **PENGGUGAT** menerima **SURAT PERINGATAN**, **PENGGUGAT** tetap tidak dapat melunasi pembiayaan yang telah

diberikan oleh **TERGUGAT I**. Dengan demikian, **PENGGUGAT** dinyatakan telah wanprestasi dan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (**"UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN"**) **TERGUGAT I** dapat mengeksekusi jaminan (*in casu* SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG) yang telah diikat secara yuridis sempurna dengan Hak Tanggungan.

- j. Bahwa **TERGUGAT I** mengajukan surat permohonan lelang atas SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG kepada **TERGUGAT II** sebagaimana yang tercantum dalam Surat Permohonan Lelang No.19/591-3/110 tanggal 8 September 2017 (selanjutnya disebut sebagai **"SURAT PERMOHONAN LELANG"**). Permohonan tersebut telah sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai **"PMK NOMOR 27/2016"**):

"Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang".

3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum pada butir 2 di atas, maka pada tanggal 17 Oktober 2017 telah dilakukan lelang dengan merujuk pada Pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas objek jaminan milik **PENGGUGAT** yaitu SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG yang dihadiri oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** selaku penyelenggara lelang.
4. Bahwa atas lelang tersebut pada butir 3 di atas, **TERGUGAT III** dinyatakan oleh **TERGUGAT II** sebagai pemenang lelang atas SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG dengan harga lelang sebesar Rp2.052.000.000,- (dua milyar lima puluh dua juta Rupiah). **Setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang, maka TERGUGAT III**

melakukan balik nama atas SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur pada tanggal 18 Desember 2017 yang semula atas nama Rita Rosti menjadi atas nama Elvian, S.Hut.

5. Bahwa pada tanggal 17 Januari 2018 TERGUGAT I mengajukan gugatan terkait lelang atas SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG pada Pengadilan Negeri Langsa atas dasar Perbuatan Melawan Hukum dengan PT Bank Syariah Mandiri Cabang Langsa sebagai TERGUGAT I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Lhokseumawe sebagai TERGUGAT II dan Elvian selaku TERGUGAT III.
6. Terkait dengan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT, Pengadilan Negeri Langsa memeriksa dan memutuskan sebagaimana yang tercantum dalam **Putusan No. No.1/Pdt.G/2018/PN.Lgs Tanggal 30 Agustus 2018** yang berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA:

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

DALAM REKONVENSI:

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi tidak dapat diterima (Niet Orvankelijk Verklaard)

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 3.104.500 (tiga juta seratus empat ribu lima ratus Rupiah)

7. Kemudian PENGGUGAT mengajukan upaya hukum banding atas Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN.Lgs tanggal 30 Agustus 2018 ke Pengadilan Tinggi Banda Aceh melalui Pengadilan Negeri Langsa pada tanggal 13 September 2018. Terhadap upaya hukum banding PENGGUGAT, Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Banda Aceh

memeriksa dan memutuskan sebagaimana yang tercantum dalam **Putusan No.96/Pdt/2018/PT-BNA, tanggal 29 November 2018**, yang berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

- *Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;*
- *Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri No.1/Pdt.G/2018/PN.Lgs tanggal 30 Agustus 2018 yang dimohonkan banding;*

MENGADILI SENDIRI

- *Mengabulkan eksepsi absolute Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II;*
 - *Menyatakan Pengadilan Negeri Langsa tidak berwenang mengadili perkara a quo;*
 - *Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah)*
8. Bahwa atas dasar adanya putusan No.96/Pdt/2018/PT-BNA, tanggal 29 November 2018, maka PENGGUGAT mengajukan gugatan perdata *a quo* ke Mahkamah Syariah Langsa dengan permasalahan yang sama yaitu keberatan atas lelang yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** melalui **TERGUGAT II**.
9. Bahwa dikarenakan materi gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT sama dengan gugatan yang diajukan di Pengadilan Negeri Langsa serta tidak ada permasalahan baru, maka **TERGUGAT I** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo*. Namun untuk menguatkan dalil-dalil **TERGUGAT I**, maka **TERGUGAT I** akan menanggapi beberapa dalil PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* yang akan **TERGUGAT I** jelaskan dalam uraian selanjutnya.
10. Bahwa **TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada butir 12 halaman 6 dalam gugatan a quo.** Adapun alasan **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa dalam dalilnya PENGGUGAT tidak menjelaskan terkait objek lelang yang telah dilelang oleh TERGUGAT I. Namun TERGUGAT I asumsikan objek lelang yang dimaksud adalah SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG.
- b. Bahwa yang menentukan nilai limit atas SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG adalah Penilai (*in casu* Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan) bukan TERGUGAT I. Hal ini sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 44 dan Pasal 45 PMK NOMOR 27/2016 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 44 PMK NOMOR 27/2016:

"Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. *Penilaian oleh Penilai; atau*
 b. *Penaksiran oleh Penaksir."*

Pasal 45 PMK NOMOR 27/2016

"Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. ...
- b. *Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1. 000. 000. 000,00 (satu miliar rupiah);"*
- c. Bahwa yang melakukan penilaian terhadap objek lelang (*in casu* SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG) adalah Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan), dan berdasarkan laporan hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan No.206/KP/SF-JK/KJPP/IV/2017, tanggal 4 April 2017 (selanjutnya disebut sebagai "**LAPORAN PENILAIAN KJPP**") disebutkan bahwa nilai dari SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG adalah sebagai berikut:

Nilai Pasar	Indikasi Nilai Likuidasi
Rp2.050.000.000,- (dua milyar lima puluh juta Rupiah)	Ro1.435.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh lima juta Rupiah)

- d. Bahwa TERGUGAT III mengajukan Harga Lelang tertinggi sebesar Rp2.052.000.000,- (dua milyar lima puluh dua juta Rupiah) yang kemudian penawaran tertinggi tersebut disahkan sebagai pemenang lelang oleh TERGUGAT II selaku pejabat lelang yang mana hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 1 butir 29 PMK NOMOR 27/2016.
- e. Kemudian hasil lelang tersebut dituangkan ke dalam Salinan Risalah Lelang No.515/02/2017, tanggal 17 Oktober 2017, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Lhokseumawe (selanjutnya disebut sebagai "**SALINAN RISALAH LELANG**").
- f. Bahwa lelang yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** bukan merupakan tindakan sepihak sebagaimana yang didalilkan oleh **PENGGUGAT** dan tindakan **TERGUGAT I** telah sesuai dengan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- g. Bahwa **TERGUGAT I** tidak pernah melakukan kesepakatan dengan **PENGGUGAT** terkait penentuan nilai limit atas objek lelang sebagaimana yang didalilkan oleh **PENGGUGAT** dalam gugatan *a quo* dan **kesepakatan antara PENGGUGAT dengan Bank BRI terkait nilai limit tidak mengikat TERGUGAT I secara hukum** sebab kesepakatan tersebut dilakukan sebelum pembiayaan antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I**.
- h. Dengan demikian berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka Nilai Limit atas objek lelang (*in casu* SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG) ditentukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan dan Harga Lelang yang disahkan oleh TERGUGAT II merupakan penawaran tertinggi dari TERGUGAT III. Dengan demikian, berdasarkan hal-hal tersebut di atas **TERGUGAT I** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak seluruh dalil-dalil **PENGGUGAT** dalam gugatan *a quo*.

- i. Bahwa dengan demikian Salinan Risalah Lelang No.515/02/2017, tanggal 17 Oktober 2017, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Lhokseumawe adalah sah dan telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.
11. Bahwa **TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada butir 15 halaman 7 dalam gugatan a quo**. Adapun alasan **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut:
- a. Bahwa **TERGUGAT I** telah melakukan prinsip kehati-hatian dalam melakukan lelang atas SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG sebagaimana yang diamanatkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - b. Bahwa apabila **PENGGUGAT** merasa Nilai Limit atas SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG dalam pelaksanaan lelang adalah sebesar Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta Rupiah) per unit atau Rp3.500.000.000,- (tiga Milyar lima ratus juta Rupiah) untuk 5 ruko, maka **PENGGUGAT** harus membuktikannya dan memperlihatkan kepada Majelis Hakim terkait dasar-dasar perhitungannya, karena untuk melakukan perhitungan aset tersebut harus mempergunakan metode perhitungan yang telah baku dan dilakukan oleh lembaga yang telah tersertifikasi dan terdaftar.
 - c. Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan dalam menilai aset objek lelang (*in casu* SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG) **telah sesuai dengan nilai pasar pada saat itu (penilaian dilakukan pada tanggal 20 Maret 2017)** sebagaimana yang tercantum dalam LAPORAN PENILAIAN KJPP pada bagian Penilaian halaman 5 yang berbunyi sebagai berikut:
*" berdasarkan analisa terhadap kondisi pasar pada saat ini dan penilaian di masa mendatang, maka **pengembangan property***

telah sesuai dengan kondisi pasar pada saat ini dan menghasilkan pendapatan dan kegunaan yang paling layak."

- d. Bahwa lelang yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** melalui **TERGUGAT II** tidak dilakukan secara paksa atau sepihak. Lelang yang dilakukan oleh **TERGUGAT II** telah sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan *juncto* Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - e. Bahwa sebelum lelang dilakukan, **TERGUGAT I** telah mengirimkan Surat Pemberitahuan lelang kepada **PENGGUGAT** selaku nasabah sebagaimana yang tercantum dalam Surat No.19/591-3/RFRR-RO I, tanggal 5 Oktober 2017, perihal: Pemberitahuan Lelang Dan Pengosongan Objek Jaminan *juncto* Surat No.19/729-3/RFRR-RO I, tanggal 21 Desember 2017 perihal: Pemberitahuan Lelang Dan Pengosongan Objek Jaminan (selanjutnya disebut sebagai "**SURAT PEMBERITAHUAN LELANG**")
 - f. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka dalil-dalil **PENGGUGAT** dalam gugatan *a quo* terlalu mengada-ada dan tidak berdasar sehingga **TERGUGAT I** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menolak seluruh dalil-dalil **PENGGUGAT**.
12. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil **PENGGUGAT** pada butir 16 s/d butir 18 halaman 8 dalam gugatan *a quo*. Adapun alasan **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut:
- a. **TERGUGAT I** dalam melakukan pelelangan atas jaminan nasabah selalu mematuhi ketentuan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *juncto* Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 - b. Bahwa pada saat melakukan pelelangan **TERGUGAT I** mempergunakan dasar nilai pasar sebesar Rp2.050.000.000,-

- (dua milyar lima puluh juta rupiah) berdasarkan LAPORAN PENILAIAN KJPP dan pada saat lelang TERGUGAT III melakukan penawaran sebesar Rp2.052.000.000,- (dua milyar lima puluh dua juta Rupiah) yang kemudian penawaran tertinggi tersebut disahkan oleh TERGUGAT II selaku pejabat lelang.
- c. Dengan demikian, tuduhan PENGGUGAT yang menyatakan **TERGUGAT I** tidak hati-hati dalam melakukan pelelangan adalah tuduhan yang tidak berdasar serta sangat mengada-ada. Oleh karena itu **TERGUGAT I** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak dalil-dalil PENGGUGAT.
13. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil **PENGGUGAT** pada butir 21 halaman 9 dalam gugatan *a quo* yang menyatakan restrukturisasi **TERGUGAT I** yang diberikan kepada **PENGGUGAT** sama sekali tidak membantu **PENGGUGAT** dalam usahanya yang sudah mulai menurun. Adapun alasan **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut:
- a. Bahwa kesempatan yang diberikan oleh **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT** terkait restrukturisasi merupakan bentuk itikad baik dari **TERGUGAT I** dan seharusnya **PENGGUGAT** memanfaatkan kesempatan yang diberikan oleh **TERGUGAT I** untuk segera menyelesaikan kewajiban **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I**.
- b. **TERGUGAT I** telah berusaha maksimal untuk meringankan kewajiban **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** melalui restrukturisasi pembiayaan, namun apabila ternyata tidak dapat membantu usaha dari **PENGGUGAT**, maka hal tersebut bukan tanggung jawab **TERGUGAT I**.
- c. Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas dalil-dalil **PENGGUGAT** tidak berdasar serta sangat mengada-ada. Oleh karena itu **TERGUGAT I** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak dalil-dalil **PENGGUGAT**.

14. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil **PENGGUGAT** pada butir 22 s/d butir 23 halaman 11 dalam gugatan *a quo*. Adapun alasan **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut:
- a. Bahwa total pembiayaan yang diberikan oleh **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT** sebagaimana yang tercantum dalam AKAD QARDH NOMOR 374 *juncto* AKAD AL MUSYARAKAH NOMOR 375 *juncto* AKAD ADDENDUM NOMOR 250 *juncto* AKAD RESTRUKTURISASI NOMOR 276 adalah sebesar Rp4.000.000.000,- (empat Milyar Rupiah).
 - b. Bahwa dikarenakan **PENGGUGAT** telah wanprestasi terhadap akad-akad pembiayaan antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I**, maka sesuai kewenangan **TERGUGAT I** sebagai penerima Hak Tanggungan berhak untuk menjual jaminan **PENGGUGAT** yang berada di **TERGUGAT I**.
 - c. Bahwa objek lelang SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG telah terjual sebesar Rp2.052.000.000,- (dua milyar lima puluh dua juta Rupiah) kepada **TERGUGAT III**, namun hal tersebut belum menutupi *outstanding* pembiayaan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I**.
 - d. Bahwa sisa kewajiban / *outstanding* pembiayaan **PENGGUGAT** yang harus dibayar oleh **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** per tanggal 9 September 2019 adalah sebesar Rp 3.233.777.631,19 dengan perincian sebagai berikut:
 - Kewajiban pokok sebesar Rp 1.057.552.715,18
 - Kewajiban margin sebesar Rp 161.000.000,00
 - Penalty sebesar Rp 2.015.224.916,01
 - e. Dengan demikian, **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan **PENGGUGAT** masih harus diwajibkan membayar sisa kewajiban pembiayaan, padahal aset milik **PENGGUGAT** berupa sebidang tanah dan bangunan nilainya melebihi pembiayaan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I**. Fakta hukumnya adalah sisa kewajiban dari **PENGGUGAT**

belum lunas meskipun jaminan SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG telah terjual kepada TERGUGAT III.

- f. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas dalil PENGGUGAT sangat tidak berdasar dan mengada-ada dan oleh karena itu **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang menyatakan **TERGUGAT I** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Untuk itu **TERGUGAT I** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT.
15. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada butir 24 s/d butir 30 halaman 12 s/d halaman 13 dalam gugatan *a quo*. Adapun alasan **TERGUGAT I** adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa kerugian materil dan immateriil yang didalilkan oleh PENGGUGAT adalah dalil yang sangat tidak berdasar dan sangat mengada-ada. Oleh karena itu, **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT terkait dengan kerugian materil dan imateril yang harus dipenuhi oleh Para Tergugat kepada PENGGUGAT.
 - b. Bahwa **TERGUGAT I** tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang selalu didalilkan oleh PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*. Sebab tidak ada satupun peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia yang telah dilanggar oleh **TERGUGAT I**. Oleh karena itu, **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa **TERGUGAT I** telah melakukan perbuatan melawan hukum.
 16. Bahwa mengingat gugatan PENGGUGAT tidak berdasar, selain itu hal tersebut tidak sejalan dengan SEMA No.3 tahun 1978 tanggal 1 April 1978 dan SEMA No.6 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, maka **TERGUGAT I** menolak dengan tegas petitum PENGGUGAT butir 8 yang meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi.

17. Bahwa berkaitan dengan hal-hal tersebut di atas, maka TERGUGAT I menolak seluruh posita dan petitum gugatan PENGGUGAT.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* Nomor: 0176/PDT.G/2019/MS-LGS., tanggal 16 Mei 2019 untuk memutus perkara tersebut dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT I;
2. Menyatakan gugatan dari PENGGUGAT tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan dari PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Membebankan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada PENGGUGAT;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-II mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 10 September 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

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

EKSEPSI MOHON DIKELUARKAN SEBAGAI PIHAK

1. Bahwa sebagaimana Penggugat sebutkan di dalam gugatannya, substansi hubungan hukum dan perselisihan hukum yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah terkait dengan pembiayaan oleh PT. Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Langsa kepada Penggugat dengan objek jaminan sebidang tanah dan 5 (lima) unit ruko (rumah toko) di atasnya yang terletak di Jl. Sudirman No.65 RT 002, RW 001, Desa Matang Seulimeng, Kec. Langsa Barat, Kota Langsa;
2. Bahwa Penggugat melakukan kerjasama pembiayaan dengan Tergugat I dalam bentuk akad Qardh Nomor 374 tanggal 29 Mei 2009 Juncto Akad Musyarakah Nomor 375 tanggal 29 Mei 2009 yang merupakan kerjasama

pembiayaan Take Over dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Langsa;

3. Bahwa berdasarkan angka 1 dan 2 tersebut di atas, kiranya telah cukup menunjukkan bahwa pada intinya substansi pokok permasalahan dalam gugatan adalah terkait dengan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan tidak terdapat adanya hubungan hukum maupun perselisihan hukum secara material dengan Tergugat II. Maka dari itu, gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat II merupakan gugatan yang keliru sehingga sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana disebutkan dalam angka 16,17 dan 23, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah lalai dan melakukan pelelangan terhadap aset Penggugat dengan harga yang sangat rendah dibawah nilai jual merupakan perbuatan melawan hukum adalah sebuah kekeliruan yang nyata. Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tergugat II merupakan instansi penyelenggara proses lelang yang tidak dapat menentukan nilai limit lelang dikarenakan nilai limit lelang ditentukan oleh Penjual (*in casu* Tergugat I) dan Penjual bertanggung jawab terhadap penetapan nilai limit lelang (*vide* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang);
5. Bahwa sesuai ketentuan pada Pasal 17 ayat (2) PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang pada intinya mengatur bahwa Tergugat I bertanggung jawab sepenuhnya terhadap gugatan perdata/tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang dan surat pernyataan ACR Manager PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Langsa Nomor 19/616-3/110 bahwa Tergugat I bertanggung jawab sepenuhnya apabila ada gugatan di kemudian hari baik perdata maupun pidana merupakan **penegasan atas lepasnya tanggung gugat Tergugat II** dalam pelaksanaan lelang yang

terjadi sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Meskipun Tergugat II berketetapan bahwa sudah seharusnya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak di dalam perkara ini, namun Tergugat II merasa perlu untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya dengan menjawab gugatan Penggugat dalam pokok pokok gugatan;
3. Bahwa penetapan waktu pelaksanaan lelang *a quo* dilakukan merupakan tindak lanjut atas permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I sesuai dengan Surat Tergugat I, Q/Q Surat ACR Manager PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Langsa, Nomor 19/591-3/110 tanggal 8 September 2017 hal Permohonan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Jaminan Hutang;
4. Bahwa Penggugat tidak beritikad baik karena Penggugat telah cidera janji/wanprestasi yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan Tergugat I Nomor 19/616-3/110. Hal inilah yang pada akhirnya menjadi alasan bagi PT. Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Langsa sebagai pemegang Hak Tanggungan atas adanya pembebanan Hak Tanggungan atas barang jaminan tersebut untuk mengajukan lelang kepada KPKNL Lhokseumawe karena berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menyatakan "apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjual tersebut";
5. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II sampaikan dalam eksepsi di atas, dalil Penggugat bahwa perbuatan Tergugat II yang melakukan pelelangan terhadap aset Penggugat dengan harga yang sangat rendah di bawah nilai jual merupakan perbuatan melawan hukum adalah mengada-

ada karena nilai limit ditentukan oleh Penjual dan Penjual bertanggungjawab terhadap penetapan nilai limit. Sesuai dengan ketentuan Pasal 44 dan 45 PMK 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual dalam hal ini Tergugat I telah menetapkan harga limit berdasarkan penilaian oleh KJPP Syarif, Endang & Rekan dengan nilai pasar senilai Rp2.050.000.000,00 (dua miliar lima puluh juta rupiah) sesuai dengan Penilaian Nomor 206/KP/SF-JK/KJPP/IV/2017;

6. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan berdasarkan Pasal 7 Vendu Reglement Stb. 1908 Nomor 189 jo. Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

M a k a: berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Syariah Langsa yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
2. Menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat II telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

3. Menyatakan proses lelang sebagaimana termuat dalam Risalah Lelang Nomor 515/02/2017 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menyatakan bahwa Penggugat tidak beritikad baik;
5. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul;
6. Memohon agar Tergugat II dikeluarkan sebagai para pihak dalam gugatan ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-III mengajukan jawaban sekaligus gugatan rekonsvansi secara tertulis tanggal 18 September 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat III menyatakan menolak seluruh alasan/dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali secara tegas yang diakui oleh Tergugat

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Mahkamah syar'iyah tidak berwenang mengadili perkara ini secara absolute
 - a. Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat menguraikan mengenai adanya perjanjian pembiayaan antara Penggugat dan Tergugat I yang mengalami kondisi kredit macet sehingga Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan tingkat pertama atas obyek jaminan in casu obyek perkara a quo mengajukan penjualan obyek melalui lelang sebagaimana prosedur yang berlaku untuk dilakukan pelelangan secara umum Obyek sengkete melalui Tergugat II;
 - b. Bahwa Tergugat III adalah pihak yang membeli obyek lelang;
 - c. Bahwa Tergugat_ III membeli obyek lelang perkara a quo sesuai dengan prosedur yang berlaku dimana Tergugat III selaku pembeli beritikad baik dan tentunya harus dilindungi;
 - d. Bahwa dalam petitum ke-4 gugatan Penggugat, Penggugat meminta untuk dinyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan dalam posita gugatan poin ke-6

meminta Mahkamah Syar'iyah untuk mengesampingkan putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor 1/PdV2018/PN-Lgs dan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 96/Pdt_G/2018/PT BNA dan mengembalikan ruko Penggugat (obyek perkara) yang telah dilelang kepada Penggugat, lalu Penggugat mengutip dalam poin 9 posisinya mengenai Pasal 50 UU No. 3 Tahun 2006 jo. UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama pada ayat (1) disebutkan "dalam hal terjadi sengketa hak milik atau sengketa lain dalam perkara sebagaimana dimaksud dalam pasal/ 49 khusus mengenai obyek sengketa harus diputus lebih dahulu oleh pengadilan dalam peradilan umum..

Kemudian dalam petitum ke-2 meminta untuk dibatalkan dan dinyatakan tidak sah menurut hukum risalah lelang nomor 515/02/2017 tanggal 11 Desember 2017, padahal diketahui bahwa lelang yang sesuai prosedur tidak dapat dibatalkan, Maka dengan melihat posita dan petitum gugatan maka jelas Mahkamah Syar'iyah tidak berwenang mengadili karena sudah tidak mempermasalahkan lagi mengenai sengketa syariahnya melainkan kepemilikan obyeknya;

2. Eksepsi Error In Persona

Bahwa Tergugat III adalah selaku pembeli obyek lelang (obyek perkara) yang beritikad baik yang membeli sesuai dengan prosedur dan proses pelelangan yang sesuai prosedur yang juga telah dipertimbangkan dalam perkara Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Lgs. Oleh karenanya jelas keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat III dalam perkara a quo;

Bahwa untuk selanjutnya Tergugat III membantah dengan tegas atas seluruh dalildalil Penggugat ,

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang telah dikemukakan dalam Eksepsi di atas, mutatis mutandis telah termasuk dalam jawaban pokok perkara ini dan oleh karena itu tidak perlu tidak diulangi lagi;
2. Bahwa dalam perkara a quo adalah pada intinya adalah adanya perjanjian pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I dimana Penggugat melakukan wanprestasi tidak membayar pinjaman sesuai ketentuan Yang

diperjanjikan sehingga terjadi kredit macet maka untuk melindungi haknya maka Tergugat I melakukan penjualan obyek jaminan (parate eksekusi) yaitu obyek perkara aquo;

3. Bahwa pada poin 15 Penggugat mengakui adanya pemberitahuan kepada Penggugat dari Tergugat I untuk melunasi hutangnya di bulan September 2018 namun hingga waktu yang ditentukan Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya. Maka sesuai Pasal 40 UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan Syariah maka "penjualan jaminan harus dilakukan berdasarkan kesepakatan dengan nasabah debiturnya dan dilakukan dengan cara lelang" Tentunya antara Penggugat dan Tergugat I telah ada diperjanjikan seperti itu sebagaimana klausula baku perjanjian pembiayaan pada umumnya yaitu jika terjadi kredit macet maka Obyek dilelang, terutama apalagi Obyek jaminan a quo juga dibebani hak tanggungan peringkat pertama sehingga Tergugat I mengajukan pelelangan obyek kepada Tergugat II;
4. Bahwa dalam hal tersebut diatas maka Penggugat yang sebenarnya tidak mengakui perbuatannya yang wanprestasi sekaligus melawan hukum;
5. Bahwa Tergugat II melakukan lelang sesuai Peraturan Menteri keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 dimana Tergugat III selaku pembeli beritikad baik telah mengikuti prosedur Yang ditetapkan Oleh Tergugat II sesuai ketentuan yang berlaku;
6. Bahwa sesuai Pasal 4 PMK 27/2016 tersebut maka "lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."
7. Bahwa setelah membeli obyek perkara dan Oleh karena Penggugat tidak bersedia mengosongkan obyek lelang pada waktu itu, maka Tergugat III mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Langsa lalu dalam putusannya Pengadilan Negeri Langsa menyatakan tidak dapat diterima, karena mengenai hal tersebut Tergugat III dapat langsung mengajukan eksekusi pengosongan sesuai Pasal 200 ayat (11) HIR jo. Pasal 6 jo. Pasal 20 UU Hak Tanggungan;
8. Bahwa obyek perkara telah diroya atas nama Tergugat III sesuai risalah lelang tanggal 11 Desember 2017;

- g. Bahwa terhadap eksekusi Pengadilan Negeri Langse atas obyek sengketa maka seharusnya Penggugat mengajukan perlawanan bukan malah mengajukan gugatan;
10. Bahwa dengan adanya gugatan ini kepada Tergugat III maka Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menimbulkan kerugian materi dan waktu untuk meladeni gugatan Penggugat;

DALAM REKONPENSII

Bahwa dalam Rekonpensi ini digunakan penyebutan yang tujuannya untuk mempermudah pemahaman, maka Tergugat III dalam konpensi akan menyebutkan diri sebagai Penggugat Rekonpensi, sebaliknya Penggugat (Penggugat Konpensi) akan disebut sebagai Tergugat Rekonpensi, Tergugat I Konpensi akan disebut sebagai Turut Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat II akan disebut sebagai Turut Tergugat Rekonpensi II

1. Bahwa adapun kepentingan hukum Penggugat Rekonpensi mengajukan gugatan balik adalah karena dalil gugatan Tergugat Rekonpensi yang mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III Konpensi/Penggugat Rekonpensi pada petitum gugatan konpensi poin ke-4;
2. Bahwa adanya perkara yang timbul karena Penggugat konpensi /Tergugat rekonpensi tidak mengakui perbuatannya yang cidera janji sehingga menimbulkan kredit macet seperti yang telah kami uralan dalam jawaban pokok perkara dalam konpensi sehingga melahirkan proses lelang obyek perkare a quo;
3. Bahwa lelang sebagaimana Penggugat rekonpensi telah menguraikan dalam jawaban pokok perkara bahwa prosedur lelang telah dilakukan sesuai prosedur maka risalah lelang nomor 515/02/2017 tanggal 11 Desember 2017 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;
4. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pembeli beritikad baik sebab membeli obyek perkara yang dilelang melalui Turut Tergugat I rekonpensi (KPKNL) yang merupakan pelaksana lelang pemerintah yang sah dan telah mengikuti prosedur lelang sebagaimana mestinya dan membayar sebagaimana harga yang layak serta membayar pajak. Selain itu sertifikat

obyek perkara telah diroya atas nama pembeli lelang. Oleh karenanya pembeli beritikad baik harus dilindungi sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2012 pada butir ke IX bahwa "perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak dan pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual Yang tidak berhak" sebagaimana juga diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016. Apalagi dalam perkara a quo yang melakukan penjualan adalah orang yang berhak selaku pemegang hak tanggungan.

5. Bahwa karena perbuatan Penggugat konpensasi 1 Tergugat rekompensi I maka Tergugat III Kompensi/Penggugat rekompensi mengalami kerugian materil karena harus menghadapi Tergugat rekompensi I Penggugat konpensasi di Pengadilan dengan rincian:

Biaya kerugian materil :

- Biaya membayar pengacara untuk menyusun gugatan dan jawaban :
RP. 50.000.000,-
- Biaya permohonan eksekusi pengosongan :
RP. 20.000.000,-
- Biaya memberikan uang pemindahan barang kepada Penggugat konpensasi/Tergugat Rekonpensasi I :
RP. 30.000.000,-
- Biaya buruh pelaksanaan eksekusi obyek :
RP. 5.000.000,-
- Biaya transportasi pengangkutan barang penggugat ke Idi :
RP. 3.500.000,-
- Biaya transportasi menghadiri sidang
RP. 10.000.000,-
- Total
RP.118.500.000,-
- Biaya kerugian moril
RP. 100.000.000,-
- Total kerugian
RP.218.500.000,-

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan di atas, Penggugat Rekonpensasi yang sebelumnya disebut dengan Tergugat III Kompensi memohon Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut .

MENGADILI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerjma Eksepsi Tergugat III Konpensasi untuk seluruhnya;-

DALAM POKOK PERKARA

Menolak gugatan Penggugat Konpensasi untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konpensasi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensasi seluruhnya..
2. Menyatakan sah dan mengikat Kutipan Risalah Lelang Tergugat II Konpensasi Turut Tergugat II Rekonpensasi Nomor 515/02/2017 tertanggal 11 Desember 2017 yang dilaksanakan tanggal 17 Oktober 2017 ;
3. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensasi adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi.
4. Menyatakan Penggugat konpensasi /Tergugat Rekonpensasi melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Penggugat konpensasi /Tergugat Rekonpensasi membayar kerugian kepada Penggugat rekonpensasi/Tergugat III konpensasi berupa kerugian materil sebesar Rp.118.500.000,- (seratus delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah):

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat konpensasi/Tergugat Rekonpensasi, Tergugat I Konpensasi /Turut Tergugat I rekonpensasi dan Tergugat II Konpensasi/Turut Tergugat II Rekonpensasi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Bahwa atas jawaban Tergugat-I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Penggugat mengajukan replik secara tertulis yang pada pokoknya tetap dengan

gugatannya semula dan selengkapnya termuat dalam berita acara sidang perkara ini;

Bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II menyampaikan secara tertulis yang pada pokoknya tetap dengan jawabannya semula dan selengkapnya termuat dalam berita acara sidang perkara ini;

Bahwa Tergugat III tidak mengajukan Dupliknya dan mencukupkan jawabannya semula;

Bahwa oleh karena Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi kewenangan absolut, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tanggal 26 Nopember 2019 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan Mahkamah Syar'iyah berwenang mengadili perkara tersebut;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan perkara;
4. menanggungkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti sebagai berikut :

A. Surat

1. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 24 Agustus 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.1;
2. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 28 Agustus 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, tidak dapat diperlihatkan dengan aslinya, lalu oleh Hakim diberi tanda P.2;
3. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 4 September 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp1.000.000,00,00 (satu juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.3;
4. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 16 September 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp1.450.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh ribu rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah

dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.4;

5. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 21 September 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.5;
6. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 30 September 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.6;
7. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 5 Oktober 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.7;
8. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 15 Oktober 2019 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.8;
9. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 23 Oktober 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.9;
10. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 30 Oktober 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.10;
11. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 6 November 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.11;
12. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 13 November 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah). Bukti surat

tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.12;

13. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 16 November 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.13;
14. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 20 November 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.14;
15. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 23 November 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.15;
16. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 30 November 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.16;
17. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 8 Desember 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.17;
18. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 18 Desember 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.18;
19. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 21 Desember 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.19;
20. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 28 Desember 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah). Bukti surat

tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.20;

21. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 31 Desember 2015 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.21;
22. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 22 Januari 2016 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.22;
23. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 29 Januari 2016 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.23;
24. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 19 Februari 2016 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.24;
25. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 26 Februari 2016 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.25;
26. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 28 Maret 2016 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.26;
27. Fotokopi bukti setoran tunai tertanggal 31 Maret 2016 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.27;
28. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 30 Maret 2017 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah). Bukti surat

tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.28;

29. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 27 April 2017 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.29;
30. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 23 Mei 2017 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.30;
31. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 24 Agustus 2017 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.31;
32. Fotokopi bukti setoran tunai tanggal 29 September 2017 atas nama Teuku Syawaluddin sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.32;
33. Surat Keputusan Persetujuan Pembiayaan A.N. Teuku Syawaluddin No.11/055-3/110/SP3 Tertanggal 15 Mei 2009 yang dikeluarkan oleh Bank Syariah Mandiri (BSM). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Hakim diberi tanda P.33;
34. Addendum I Surat Keputusan Persetujuan Pembiayaan a.n. Teuku Syawaluddin No.12/273-3/110/SP3 tanggal 9 Juli 2010 yang dikeluarkan oleh Bank Syariah Mandiri (BSM). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Hakim diberi tanda P.34;
35. Surat Pengesahan Restruktur Pembiayaan A.N. Teuku Syawaluddin No. 13/420-3/110 tanggal 25 Juli 2011. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Hakim diberi tanda P.35;

36. Surat Permohonan Modal Kerja tanggal 6 Agustus 2012 sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) yang diajukan oleh Teuku Syawaluddin kepada Bank Syariah Mandiri Cabang Langsa. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Hakim diberi tanda P.36;
37. Surat Permohonan Modal Kerja tanggal 12 Oktober 2012 yang diajukan oleh Teuku Syawaluddin kepada Bank Syariah Mandiri. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Hakim diberi tanda P.37;
38. Surat Permohonan Modal Kerja tertanggal 15 Mei 2013 sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Nilai Penjualan Aset Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Hakim diberi tanda P.38;
39. Surat Pertemuan Penyelesaian Pembiayaan Nasabah Langsa tanggal 27 Juli 2017. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan, lalu oleh Hakim diberi tanda P.39;
40. Surat Penolakan No. 19/540-3/RFRR-ROI.004 tanggal 8 September 2017. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.40;
41. Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan No. 19/591-3/RFRR-RO 1 tanggal 5 Oktober 2017. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.41;
42. Surat Permohonan tanggal 9 Oktober 2017 Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Hakim diberi tanda P.42;
43. Permohonan Penundaan Pelaksanaan Lelang tanggal 11 Oktober 2017. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Hakim diberi tanda P.43;
44. Tanggapan atas Permohonan Saudara T. Syawaluddin No. 19/624-3/RFRR/RO.1.004 tanggal 13 Oktober 2017. Bukti surat tersebut telah diberi

meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.44;

45. Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan No. 19/729-3/RFRR-RO-1 tanggal 21 Desember 2017. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.45;
46. Surat Permohonan Pembatalan Lelang No. 011/ALC/II/2018 tanggal 16 Januari 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.46;
47. Tanda Terima Surat tanggal 17 Januari 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Hakim diberi tanda P.47;
48. Tanggapan Sanggahan/Keberatan Terhadap Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (HT) No. S-46/WKN.01/KNL.02/2018 tanggal 23 Januari 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda P.48;
49. Surat Keterangan Tanda Bukti Laporan No. SKTBL/67/V/RES.1.24./2018/Aceh/Res Langsa tanggal 8 Mei 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Hakim diberi tanda P.49;

B. Saksi

Saksi 1 T.Mukhtar bin T.Cut Nidar, umur 60 tahun, pendidikan terakhir SLTA, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Jln. Birem Puntong, Dusun Pusaka, Gampong Paya Bujok Seuleumak, Kecamatan Langsa Baro-Kota Langsa, Saksi Mengaku sebagai mantan karyawan Penggugat, di bawah sumpah, memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi kenal Penggugat namanya Ir. T. Syawaluddin AR;
- Bahwa, saksi bekerja sebagai karyawan Penggugat sejak tahun 2007;
- Bahwa, mengetahui tentang pinjaman pada Bank Syariah Mandiri yang dilakukan oleh Penggugat;

- Bahwa, sebelum Penggugat meminjam di Bank BSM, dulunya Penggugat pernah meminjam di Bank BRI. dan pinjaman yang sekarang merupakan teke over dari Bank BRI;
- Bahwa, saksi mengetahui mengenai take over dari BRI ke BSM karena Penggugat yang menceritakan kepada saksi;
- Bahwa, Pinjaman di Bank BRI sekitar 3 milyar rupiah dan yang menjadi anggunannya adalah ruko lima pintu yang berada di daerah Matang Seulimeng dan gudang yang berada di belakang ruko tersebut;
- Bahwa, nilai taksiran ruko tersebut adalah sekitar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa, yang menaksir harga ruko tersebut adalah Bank BRI;
- Bahwa, setelah menaksir harga ruko tersebut, tim penilai dari BRI tidak pernah datang lagi;
- Bahwa, saksi mengetahui pinjaman tersebut di take over dari BRI ke BSM pada tahun 2009 dengan nilai sebesar 4 milyar rupiah;
- Bahwa, saksi kurang mengetahui apa penyebab pinjaman tersebut harus di take over dari BRI ke BSM;
- Bahwa, saksi mengetahui nilai taksiran ruko tersebut dari Penggugat sendiri;
- Bahwa, saksi mengetahui akad pada saat take over dari BRI ke BSM berupa pembiayaan;
- Bahwa, saksi tidak tahu mengetahui sistem pembayaran pembiayaan tersebut;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui mengenai surat teguran dari BSM mengenai kredit macet kepada Penggugat;
- Bahwa, saksi mengetahuinya kalau pembayaran pinjaman tersebut sedang macet dari Penggugat;
- Bahwa, pembiayaan tersebut jatuh tempo pada tahun 2019, akan tetapi pada tahun 2018, ruko tersebut sudah dilelang;
- Bahwa, saksi melihat sendiri surat tentang batas waktu peminjaman dari BSM yaitu September 2019;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui siapa yang membeli ruko tersebut;

- Bahwa, harga lelang untuk 5 ruko tersebut sekitar 2 miliar rupiah;
- Bahwa, harga taksiran ruko saat ini diatas Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa, saksi mengetahui taksiran harga ruko tersebut dari Penggugat;
- Bahwa, angsuran perbulan yang dibayarkan oleh Penggugat kepada BSM adalah sekitar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa, saksi tidak mengetahui berapa tahun jangka waktu peminjaman tersebut;
- Bahwa, saksi kurang mengetahui kapan pembayaran kepada BSM mulai macet;
- Bahwa, saksi tidak tahu mengenai surat pemanggilan kepada Penggugat dari BSM;
- Bahwa, saksi mengetahui Pengadilan Negeri Langsa pernah memutus tentang perkara ini yang isinya Pengadilan Negeri Langsa tidak mempunyai hak untuk mengadili perkara ini;
- Bahwa,

Saksi 2. Nurainun, S.PdI binti Sulaiman Hsb, umur 52 tahun, pendidikan terakhir S1, pekerjaan PNS, tempat tinggal Jalan Medan-Banda Aceh, Dusun Cempaka, Gampong Birem Rayeuk, Kecamatan Birem Bayeun, Kab. Aceh Timur, di bawah sumpah, memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi kenal Penggugat namanya Ir. Syawaluddin AR;
- Bahwa, saksi membeli rumah Penggugat sekitar tahun 2011;
- Bahwa, saya langsung membeli rumah tersebut dari Penggugat;
- Bahwa, awalnya, sertifikat rumah tersebut tidak diberitahu oleh Penggugat, bahwasanya sertifikat rumah tersebut masih berada dalam anggunan di Bank. Ketika saya memintanya, barulah Penggugat mengatakan bahwa sertifikat rumah tersebut di anggunkan ke BSM;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dan BSM;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat-I hanya mengajukan alat-alat bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat No.11/055-3/110/SP3, tanggal 15 Mei 2009, perihal: Surat Keputusan Persetujuan Pembiayaan a.n. Teuku Syawaluddin (Surat Keputusan Persetujuan Pembiayaan). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.1;
2. Fotokopi Akad Qardh No.374, tanggal 29 Mei 2009 yang dibuat dan di hadapan Riza Octarina, S.H, Notaris di Langsa (Akad Qardh Nomor 374). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, tidak dapat diperlihatkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.2;
3. Fotokopi Akad Pembiayaan Al-Musyarakah No.375, tanggal 29 Mei 2009 yang dibuat dan di hadapan Riza Octariana, S.H Notaris di Langsa (Akad Al Musyarakah Nomor 375). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.3;
4. Fotokopi Akad Addendum No.250 tanggal 20 Agustus 2010 yang dibuat dan di hadapan Riza Octariana, S.H, Notaris di Langsa (Akad Addendum Nomor 250). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.4;
5. Fotokopi Akad Persetujuan Restrukturisasi Pembiayaan No.276, tanggal 25 Juli 2011 yang dibuat dan dihadapan Riza Octariana, S.H di Langsa (Akad Restrukturisasi Nomor 276). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.565 Tanggal 12 Desember 2000. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.6;
7. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1328/2009, tanggal 26 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Riza Octariana, S.H., PPAT di Kota Langsa. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.7;

8. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No.805/2009 dengan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.8;
9. Fotokopi Surat Sanggup (Aksep/Promes) tanggal 28 April 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Rita Rosti (istri Penggugat). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.9;
10. Fotokopi Surat No.12/140-3/110. Tanggal 9 Desember 2010, perihal Surat Peringatan I. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.10 (a);
11. Fotokopi Surat No.13/238-3/110, tanggal 3 Maret 2011, perihal Surat Peringatan I. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.10(b);
12. Fotokopi Surat No.13/302-3/110, tanggal 9 Maret 2011, perihal Surat Peringatan II. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.10(c);
13. Fotokopi Surat No.13/361-3/110, tanggal 17 Maret 2011, perihal Surat Peringatan III. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.10 (d);
14. Fotokopi Surat No.14/1122-3/110, tanggal 28 November 2012, perihal Surat Peringatan I. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.10 (e);
15. Fotokopi Surat No.14/1141-3/110, tanggal 5 Desember 2012, perihal Surat Peringatan II. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.10 (f);

16. Fotokopi Laporan KJPP Syarif, Endang & Rekan No.206/KP/SF-JK/KJPP/IV/2017, tanggal 4 April 2017, perihal: Laporan Penilaian Ringkas Properti Tanah dan Bangunan a/n Teungku Syawaluddin. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.11;
17. Fotokopi Surat Permohonan Lelang No.19/5913/110 tanggal 8 September 2017. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.12;
18. Fotokopi Surat Penetapan Lelang No.S-805/WKN.01/KNL.02/2017 tanggal 13 September 2017, perihal: Penetapan Jadwal Lelang. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.13;
19. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang No.515/02/2017 tanggal 17 Oktober 2017 yang diterbitkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Aceh (KPKNL Lhokseumawe). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Hakim diberi tanda TI.14;
20. Fotokopi Surat No.19/591-3/RFRR-RO, tanggal 5 Oktober 2017, perihal: Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.15(a);
21. Fotokopi Surat No.19/729-3/RFRR-RO I tanggal 21 Desember 2017, perihal: Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Objek Jaminan. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.15(b);
22. Fotokopi Surat No.18/600-3/110, tanggal 20 Juli 2016, perihal: Pemberitahuan Jaminan Akan di Lelang Dan Pengosongan Jaminan. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.15 (c);

23. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Langsa No.1/Pdt.G/2018/PN.Lgs tanggal 30 Agustus 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda Tl.16;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat-II hanya mengajukan alat-alat bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotokopi Salinan Risalah Lelang N0.515/02/2017 tanggal 17 Oktober 2017, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.1;
2. Fotokopi Surat dari ACR Manager PT.Bank Syariah Mandiri Cabang Langsa tanggal 8 September 2017, Hal Permohonan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Jaminan Hutang. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, tidak dapat diperlihatkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.2;
3. Fotokopi Surat Kepala KPKNL Lhokseumawe No.S-805/WKN.01/KNL.02/2017 tanggal 13 September 2017, Hal Penetapan Jadwal Lelang. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan dari PT.Bank Syariah Mandiri Cabang Langsa No.19/616-3/110 mengenai tanggung jawab selaku Pemohon Lelang. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 805/2019 tanggal 11 September 2009. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 565 tanggal 12 Desember 2000 di Matang Seulimeng, Langsa Barat, Aceh Timur seluas 791 m2 atas nama dokter Rita Rosti. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.6;

7. Fotokopi Laporan Penilaian Aset Jaminan No.206/KP/SF-JK/KJPP/IV/2017 tanggal 4 April 2017 hal Laporan Penilaian Ringkas Properti Tanah dan Bangunan a.n: Teuku Syawaluddin. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.7;
8. Fotokopi Penetapan Harga Limit Lelang sesuai Surat Pernyataan No.19/615-3/110 mengenai Harga Limit, yang dikeluarkan oleh PT.Bank Syariah Mandiri Cabang Langsa (selaku penjual/pembeli lelang). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.8;
9. Fotokopi Surat Peringatan I (satu) No.16/354-3/110) tanggal 7 April 2014. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.9;
10. Fotokopi Surat Peringatan II (kedua) No.16/386-3/110 tanggal 15 April 2014 . Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.10;
11. Fotokopi Surat Peringatan III (ketiga) No.16/428-3/110 tanggal 28 April 2014. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.11;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Jadwal Lelang No.19/591-3/RFRR-RO 1 tanggal 5 Oktober 2017. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.12;
13. Fotokopi Pengumuman tempel/selebaran tanggal 18 September 2017 sebagai Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.13(a);
14. Fotokopi Surat Kabar Harian Waspada tertanggal 3 Oktober 2017 sebagai Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.13(b);

15. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kota Langsa No.56/2017 tanggal 8 Juni 2017. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.14
16. Fotokopi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.15;
17. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.16;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat-III hanya mengajukan alat-alat bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertifikat Tanah (Tanda Bukti Hak) yang sudah di Roya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.1;
2. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, tidak dapat diperlihatkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.2;
3. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah bea Peroleh Hak atas tanah dan bangunan (SSPD-BPHTB). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.3;
4. Fotokopi Kwitansi pembayaran lelang. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.4;
5. Fotokopi Bukti Kwitansi Pembayaran ke BRI. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.5;

6. Fotokopi Bukti Kwitansi pembayaran ke BRI. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.6;
7. Fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.7;
8. Fotokopi Pengumuman Lelang eksekusi melalui media online (surat kabar). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.8;
9. Fotokopi Pengumuman pamflet lelang di depan kantor Bank Mandiri Syar'iyah Langsa. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.9;

Bahwa pada tahap kesimpulan Penggugat tidak hadir dan tidak menyampaikan kesimpulan apapun;

Bahwa Tergugat I menyampaikan kesimpulan yang pada pokoknya menyatakan eksepsi Tergugat dikabulkan dan gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima serta menolak gugatan Penggugat seluruhnya yang selengkapnyanya terurai dalam kesimpulan tertulis Tergugat I yang telah dimuat dalam Berita Acara Sidang;

Bahwa Tergugat II tidak menyampaikan kesimpulan apapun karena tidak hadir;

Bahwa Tergugat III menyampaikan kesimpulannya secara lisan yang menyatakan tetap dengan jawaban dan dupliknya;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, ditunjuk segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Sidang perkara ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari isi putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

A. DALAM KONVENSI

I. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing telah mengajukan eksepsi bersamaan dengan jawabannya terhadap

pokok perkara, Majelis Hakim berpendapat pengajuan eksepsi tersebut telah sesuai dengan maksud pasal 162 R.Bg., dengan demikian eksepsi para Tergugat tersebut dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagaimana tersebut di bawah ini;

Gugatan Penggugat tidak jelas (obscure libel)

Menimbang, bahwa Tergugat I menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas (obscure libel) karena Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas dan rinci terkait objek gugatan yang diajukan hanya mendalilkan Tergugat I telah menjual 5 (lima) ruko yang menjadi objek jaminan melalui lelang, tidak menyebutkan secara rinci terkait sertifikat objek jaminan, sertifikat hak tanggungan, luas tanah objek jaminan dan batas-batas objek jaminan dan nilai limit lelang atas 5 (lima) ruko yang menjadi objek jaminan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menanggapi eksepsi Tergugat-I dengan menyatakan Tergugat belum sepenuhnya mempelajari esensi Gugatan Penggugat secara cermat dan lengkap, sehingga gugatan Penggugat ditafsirkan sebagai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas Tanah Sengketa, dan diharuskan Penggugat menyebut dengan jelas letak tanah, sedangkan peristiwa hukum yang sebenarnya adalah Gugatan Ekonomi Syariah, yang menjadi kewenangan Peradilan Agama karena akibat perbuatan Tergugat-I yang memohon lelang atas 5 (lima) unit ruko milik Penggugat yang menjadi agunan;

Menimbang bahwa setelah menelaah eksepsi Tergugat Konvensi dan tanggapan Penggugat Konvensi terhadap eksepsi tersebut, majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat konvensi sudah sangat erat kaitannya dengan pokok perkara, oleh karenanya akan diperiksa bersama-sama pokok perkara dengan terlebih dahulu meneliti dan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak Dengan demikian eksepsi Tergugat Konvensi sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Menimbang, bahwa Tergugat I juga mengajukan eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Penilai atau

Penaksir yang menaksir nilai limit atas objek jaminan Penggugat dalam gugatan yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya yaitu Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan ke dalam gugatan *a quo* nilai limit atas objek jaminan Penggugat dalam gugatan *a quo*, sudah seharusnya Penggugat menarik Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan ke dalam gugatan *a quo* nilai limit lelang yang terlalu rendah yang ditetapkan oleh Tergugat I dalam proses lelang atas jaminan/objek lelang.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut dalam tanggapannya Penggugat menyatakan Penggugat telah tepat menarik para pihak untuk dijadikan Tergugat-Tergugat karena Penggugat telah dilanggar hak-haknya dan Tergugat-Tergugat melanggar hak-hak Penggugat tersebut;

Menimbang bahwa setelah menelaah eksepsi Tergugat Konvensi dan tanggapan Penggugat Konvensi terhadap eksepsi tersebut, majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat konvensi sudah sangat erat kaitannya dengan pokok perkara, oleh karenanya akan diperiksa bersama-sama pokok perkara dengan terlebih dahulu meneliti dan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak Dengan demikian eksepsi Tergugat Konvensi sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

Menimbang, bahwa pokoknya Tergugat II mengajukan eksepsi diskualifikator terhadap Penggugat yang pada intinya substansi permasalahan dalam gugatan Penggugat terkait dengan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan tidak terdapat adanya hubungan hukum maupun perselisihan hukum secara material dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa tersebut Penggugat menyampaikan tanggapannya yang pada pokoknya Tergugat-II termasuk telah lalai dalam melakukan kewajiban hukumnya sendiri sehingga sudah sepatutnya Tergugat-II, dikualifikasi telah melakukan Perbuatan melawan hukum akibat ketidak telitian dalam menjalankan kewenangannya yang menyebabkan

kerugian bagi Penggugat serta mempelajari dokumen kreditur baik kelengkapan persyaratan lelang yang diajukan oleh Tergugat-I kepada Tergugat-II, sehingga Tergugat-II dalam melaksanakan tugas pelelangan sudah tidak sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat-I dengan dokumen yang tidak memenuhi legalitas formal, subjek dan objek gugatan;

Menimbang, bahwa setelah menelaah eksepsi Tergugat Konvensi dan tanggapan Penggugat Konvensi terhadap eksepsi tersebut, majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat konvensi sudah sangat erat kaitannya dengan pokok perkara, oleh karenanya akan diperiksa bersama-sama pokok perkara dengan terlebih dahulu meneliti dan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak Dengan demikian eksepsi Tergugat Konvensi sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Tidak Berwenang Mengadili Secara Absolut

Menimbang, bahwa Tergugat III mengajukan eksepsi absolut yang pada pokoknya Mahkamah Syar'iyah tidak berwenang mengadili perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat III tersebut telah diputus dengan Putusan Sela Nomor 176/Pdt.G/2019/M.Lgs tanggal 26 Nopember 2019 yang dalam amarnya pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat III dan memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara tersebut, maka pertimbangan terhadap eksepsi tersebut tidak perlu diuraikan lagi;

Eksepsi Error In Persona

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya menyatakan Tergugat III selaku pembeli obyek lelang yang beritikad baik yang membeli sesuai dengan prosedur dan proses pelelangan yang sesuai prosedur oleh karenanya jelas keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat III;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III tersebut Penggugat menyampaikan jawabannya yang pada pokoknya eksepsi

Tergugat-III yang mendalihkan tentang gugatan Penggugat *Error In Persona* karena telah menarik Tergugat-III menjadi pihak Tergugat-III adalah tidak benar, karena Tergugat-III selaku pembeli dari pemenang lelang yang tidak beritikad baik telah mengambil keuntungan langsung atas objek perkara yang dilelang oleh Tergugat-I dan Tergugat-II secara melawan hukum, oleh karenanya Penggugat telah tepat dalam menentukan subjek hukum;

Menimbang, bahwa setelah menelaah eksepsi Tergugat Konvensi dan tanggapan Penggugat Konvensi terhadap eksepsi tersebut, majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat konvensi sudah sangat erat kaitannya dengan pokok perkara, oleh karenanya akan diperiksa bersama-sama pokok perkara dengan terlebih dahulu meneliti dan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak Dengan demikian eksepsi Tergugat Konvensi sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan pada bagian duduk perkaranya di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 55 Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 3 tahun 2006 dan Undang-undang Nomor 50 tahun 2009 jo. Pasal 145 R.Bg., para pihak telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap ke persidangan dan ternyata pada hari-hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat/kuasanya dan para Tergugat/Kuasanya menghadap ke persidangan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 82 ayat (1) dan (4) Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 3 tahun 2006 dan Perubahan Kedua dengan Undang-undang Nomor 50 tahun 2009 jo. pasal 154 R.Bg. di persidangan Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan Penggugat dengan para Tergugat, namun tidak berhasil.

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 01 tahun 2016 telah dilakukan upaya perdamaian melalui mediasi oleh mediator, akan tetapi berdasarkan laporan meditor mediasi yang

dilaksanakan tidak berhasil mencapai kesepakatan damai, maka apa yang dimaksudkan oleh Peraturan Mahkamah Agung tersebut telah terpenuhi.

Menimbang, bahwa kemudian dibacakan gugatan Penggugat yang isinya dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat sebagaimana diuraikan pada bagian duduk perkaranya;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (pemenang lelang) telah melakukan pelelangan agunan berupa tanah beserta bangunan rumah toko milik Penggugat dengan Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat II Nomor 515/02/2017 tertanggal 11 Desember 2017 atas barang yang dilelang berupa sebidang tanah dan bangunan rumah toko di atasnya yang terletak di Desa Matang Seulimeng, Kecamatan Langsa Barat, Kota Langsa dengan melakukan perbuatan melawan hukum sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian duduk perkaranya;

Menimbang, bahwa pada pokoknya jawaban dan replik dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membantah dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena pelelangan yang dilakukan sudah sesuai dengan prosedur dan aturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat maka Penggugat dibebankan wajib bukti sedangkan Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat, karenanya Tergugat juga diwajibkan bukti untuk membuktikan bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Penggugat mengajukan bukti-bukti berupa bukti tertulis dan dua orang saksi yang akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti tertulis P.1 dan P.49, fotokopi bukti-bukti tersebut secara formil telah memenuhi ketentuan pembuktian karena telah dinazegeling dan telah diperlihatkan aslinya di depan persidangan kecuali bukti tertulis P.33

sampai dengan P.39, P.42, P.43 dan P.47, sedangkan substansinya dipertimbangkan selanjutnya;

Menimbang, bahwa terhadap dua orang saksi yang diajukan Penggugat tersebut telah memenuhi syarat formil saksi sebagaimana diatur dalam Pasal 172 ayat 1 angka 4 R.Bg. dan substansinya dipertimbangkan selanjutnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat I hanya mengajukan bukti-bukti tertulis TI.1 sd.TI.16 fotokopi bukti-bukti tersebut secara formil telah memenuhi ketentuan pembuktian karena telah dimaterai secukupnya dan telah diperlihatkan aslinya di depan persidangan kecuali bukti tertulis TI.6 dan TI.10 a tidak dapat diperlihatkan aslinya sehingga tidak perlu dipertimbangkan, sedangkan substansinya dipertimbangkan selanjutnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat II hanya mengajukan bukti-bukti tertulis TII.1 sd.TII.16 fotokopi bukti-bukti tersebut secara formil telah memenuhi ketentuan pembuktian karena telah dinazegeling dan telah diperlihatkan aslinya di depan persidangan kecuali bukti tertulis TII.5, TII.9, TII.10 dan TI.11, sedangkan substansinya dipertimbangkan selanjutnya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam petitum gugatan Penggugat pada angka 2 menuntut Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat II Nomor 515/02/2017 tertanggal 11 Desember 2017 dinyatakan batal dan tidak sah menurut hukum, sehingga Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai pemenang lelang dinyatakan dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum, karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 283 R.Bg. Penggugat harus membuktikannya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti P1. Sampai dengan P.49 kecuali bukti tertulis P.33 sampai dengan P.39, P.42, P.43 dan P.47 tidak perlu dipertimbangkan lagi karena tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan sehingga tidak memenuhi syarat formil bukti surat karenanya bukti tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa disamping bukti tertulis yang memenuhi syarat formal di atas Penggugat juga mengajukan dua orang saksi yang bernama T.Mukhtar bin T.Cut Nidar dan Nurainun, S.PdI binti Sulaiman Hsb;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III di atas, Majelis Hakim telah menemukan fakta-fakta yang dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perjanjian pemberian kredit dengan menyetujui permohonan fasilitas pembiayaan sejumlah Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) yang akan digunakan untuk take over dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) dan penambahan modal kerja sebagaimana juga diakui Penggugat pada posita angka 10 dan posita angka 11 gugatan Penggugat sesuai Bukti T.I-1 (Surat Keputusan Persetujuan Pembiayaan atas nama Teuku Syawaluddin/Penggugat) dan sesuai keterangan saksi Penggugat yaitu saksi T. Muchtar dan saksi Nurainun, S.Pd.I;
2. Bahwa persetujuan pemberian pembiayaan tersebut dituangkan dalam Bukti T.I-2/ Bukti T.II-2 (Akad Qardh No.374 tanggal 29 Mei 2019 sebagai perjanjian pembiayaan antara Tergugat I dan Penggugat), Bukti T.I-3 (Akad pembiayaan Al-Musyarakah No. 375 tanggal 29 Mei 2009), Bukti T.I-4 (Akad Addendum No. 250 tanggal 20 Agustus 2010), Bukti T.I-5 (Akad Persetujuan Restrukturisasi Pembiayaan Nomor 276 tanggal 25 Juli 2011) yang dibuat dihadapan Notaris di Langsa yang bernama Riza Octarina, S.H. Dengan jaminan agunan selanjutnya sesuai Bukti T.I-6 SHM No. 565 tanggal 12 Desember 2000 dan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1328/2019 tanggal 26 Agustus 2009 (T.I-7 yang kemudian dilelang oleh Tergugat II);
3. Bahwa sesuai Bukti T.I-7 Bukti T.II-8 (Akad Pemberian Hak Tanggungan No. 1328), Bukti T.I-8 (Sertifikat Hak Tanggungan No. 805/2009), obyek perkara merupakan jaminan pembiayaan dari Penggugat terhadap hutangnya kepada Tergugat I dengan sertifikat hak tanggungan peringkat pertama;
4. Bahwa sesuai Bukti T.I-8, Penggugat telah memberi Kuasa Menjual, Menetapkan Harga Jual dan Menerima hasil penjualan atas asset in casu SHM nomor 565 yang menjadi obyek lelang, kepada Tergugat I jika Penggugat tidak membayar kewajibannya melunasi hutangnya kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Bukti T.I-9 (surat sanggup membayar tanggal 28 April 2010), Penggugat telah menyetujui jadwal dan jumlah pembayaran angsuran kepada Tergugat I. Selanjutnya pada tanggal 8 Desember 2010 Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya berupa membayar cicilan hutangnya pada Tergugat I sehingga Tergugat I mengirimkan Surat Peringatan I tanggal 9 Desember 2010 kepada Penggugat (sesuai Bukti T.I-10 (a) dan diberi tempo 7 (tujuh) hari untuk membayar angsuran;

Menimbang, bahwa selanjutnya terjadi lagi penunggakan tahun 2011 sehingga terbit Surat Peringatan I tanggal 3 Maret 2011 yang meminta Penggugat melunasi tunggakan kewajiban paling lama 7 Maret 2011 dengan beberapa peringatan diantaranya "jika tidak melakukan kewajiban maka hal tersebut memenuhi unsur cidera janji sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akad Pembiayaan Murabahah serta dapat berakibat ditariknya jaminan pembiayaan oleh Bank untuk di lelang" (sesuai Bukti T.I-10 (b);

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat tidak lagi memenuhi kewajibannya sehingga terbit Surat Peringatan II tanggal 9 Maret 2011 kepada Penggugat (sesuai Bukti T I. 10 (c), dengan peringatan untuk membayar tunggakan kewajibannya paling lambat 14 Maret 2011 dan dan TI.10 (f) namun tetap tidak membayar dan terbit Surat Peringatan III tanggal 17 Maret 2011 dari Tergugat I kepada Penggugat (sesuai Bukti T.I-10 (d), dengan peringatan untuk membayar tunggakan kewajibannya paling lambat 22 Maret 2011 dan menerangkan bahwa jika Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya maka berakibat jaminan pembiayaan akan dilelang dan terakhir terbit Surat Peringatan I tanggal 28 November 2012 dari Tergugat I kepada Penggugat (sesuai Bukti T.I-10 (e), dengan peringatan untuk membayar tunggakan kewajibannya dan pemberitahuan bahwa "kualitas pembayaran Penggugat termasuk golongan "Dalam Pematian Khusus" dan diberitahukan bahwa Jaminan pembiayaan akan didaftarkan untuk mengikuti lelang hak tanggungan pada KPKNL (Tergugat II) dan terakhir terbit Surat Peringatan II tanggal 5 Desember 2012 dari Tergugat I kepada Penggugat (sesuai Bukti T.I-10 (f) dengan bunyi peringatan yang sama dengan yang Peringatan pertama;

Menimbang, bahwa Penggugat melakukan pembayaran cicilan mulai pada tanggal 24 Agustus 2015 sampai dengan 29 September 2017 (Bukti P.1 sampai P.32). Selanjutnya sesuai Bukti P33, Penggugat mengajukan permohonan perihal komitmen penyelesaian pembiayaan dimana Penggugat menyatakan akan membayar sebesar Rp.5000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan, dimana jika dibandingkan dengan Bukti P-34 dan Bukti P-35 Penggugat tidak membayar sejumlah itu dan kemudian tanggal 8 September 2017 terbit Surat Penolakan terhadap permohonan penyelesaian sesuai Bukti P.40 dengan alasan pembiayaan atas nama Penggugat tergolong kategori "macet" meskipun telah dilakukan penambahan waktu sesuai Akad Addendum Nomor 250 tanggal 20 Agustus (Bukti TI.4) dan Akad Restrukturisasi Nomor 276 tanggal 25 Juli 2011 (Bukti T.I-5)

Menimbang, bahwa adanya keberatan Penggugat selaku Debitur yang beritikad baik untuk melunasi seluruh kewajiban Penggugat kepada Tergugat-I sebagaimana jawaban Tergugat-I atas permohonan Penggugat tertanggal 27 Juli 2017 Perihal Komitmen Penyelesaian Pembiayaan dalam suratnya Nomor 19/540.3/RFRR R01 004 tertanggal 08 September 2017 pada angka 3 (tiga) sebagai berikut : "*saudara segera melunasi seluruh kewajiban dimaksud pada bulan September 2019*", tetapi belum berakhir batas waktu yang telah ditentukan tersebut agunan Penggugat telah dilelang oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa keberatan Penggugat terhadap agunan yang dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II yang belum berakhir masa jatuh temponya, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 573 K/AG/2016 tanggal 27 September 2016 yang diambil alih oleh Majelis Hakim sebagai pertimbangan yang dalam kaedahnya menyatakan a. Peringatan atau teguran kredit kepada debitur untuk melaksanakan prestasinya tidak diindahkan, maka perbuatan tersebut dikategorikan sebagai wanprestasi; b. Akibat wanprestasi maka hak tanggungan dapat dieksekusi walaupun belum jatuh tempo sebagaimana yang diperjanjikan para pihak sehingga perbuatan kreditur melelang hak tanggungan bukan termasuk perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Penggugat tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat dengan adanya bukti-bukti Surat Peringatan

dias dapat ditemukan fakta pembiayaan Penggugat telah mengalami ketidaksetabilan dalam memenuhi prestasi sebagai debitur selama 3 (tiga) tahun sehingga tergolong dalam kategori "macet" akibat kelalaian pemenuhan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I untuk melakukan pembayaran hutangnya dan sesuai perjanjian Akad Qardh No.374 tanggal 29 Mei 2009 (Bukti T.I-2) dalam Pasal 5 bahwa "cedera janji" adalah jika nasabah idalam hal ini Penggugat tidak melaksanakan kewajiban/pembayaran pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal/ jatuh tempo angsuran, dst." selanjutnya Pasal 6 mengatur akibat cedera janji :

"Ayat (1) apabila nasabah tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam Pasal 5 akad ini, maka Bank berhak menjual barang jaminan, dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan bank untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang nasabah kepada bank. "

"Ayat (2) apabila penjualan barang jaminan dilakukan bank melalui pelelangan dimuka umum, maka nasabah dan bank berjanji dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya sebagai harga jual barang jaminan. "

Menimbang, bahwa dalam Pasal 11 Akad Pembiayaan Musyarakah No. 375 tercantum bunyi yang sama (Bukti T.I-3) juga dikemukakan dalam Pasal 15 bahwa penyelesaian sengketa yang timbul dikemudian hari diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Langsa yang dalam hal ini menurut pendapat Majelis Hakim wajib dimaknai dengan Pengadilan Agama/Mahkamah Syar'iyah Langsa sesuai dengan kewenangan absolut yang dimilikinya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I mengirimkan Surat pemberitahuan jaminan akan di lelang dan pengosongan jaminan tanggal 20 Juli 2016 karena adanya perbuatan cedera janji penggugat tersebut sesuai Bukti T.I-15.c.

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1338 KUHPerdata bahwa "suatu perjanjian yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Oleh karenanya Penggugat dan Tergugat I harus mematuhi perjanjian yang mengikat kedua

belah pihak sesuai dengan Bukti T.I-2/Bukti T.I-3 (Akad Qardh sebagai perjanjian pembiayaan antara Tergugat I dan Penggugat), Bukti T.I-3 (Akad pembiayaan Al-Musyarakah No. 375 tanggal 29 Mei 2009), Bukti T.I-4 (Akad Addendum No. 250 tanggal 20 Agustus 2010), Bukti T.I-5 (Akad Persetujuan Restrukturisasi Pembiayaan Nomor 276);

Menimbang, bahwa selain itu sesuai Pasal 6 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1994 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan bahwa "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut," kemudian Pasal UUHT yang menyatakan bahwa "Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan : a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 oleh karenanya Tergugat I memiliki hak sebagaimana Pasal 6 dan 20 UUHT tersebut sesuai Bukti T.I-8/Bukti T.II-5 sebagai pemegang hak tanggungan tingkat pertama;

Menimbang, bahwa selanjutnya terbit Permohonan lelang eksekusi obyek hak tanggungan jaminan hutang dari Tergugat I kepada Tergugat II (KPKNL) tanggal 8 September 2017 (Bukti T.I-12) dimana obyek perkara termasuk didalamnya. Kemudian Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Lelang tertanggal 13 September 2017 dengan perintah membuat pengumuman lelang pertama tertanggal 18 September 2017 dan pengumuman lelang kedua tertanggal 3 Oktober 2017 (Bukti T.I-13), Sehingga Terbit Surat Pemberitahuan lelang dan pengosongan obyek jaminan terhadap obyek perkara tanggal 5 Oktober 2017 kepada Penggugat karena akan dilelang tanggal 17 Oktober 2017 (Bukti P-41/ Bukti T.I-15/Bukti T.II-1). Majelis Hakim menilai sesuai Bukti T.I-13 dan Bukti T.I-12 di atas Penggugat telah diberi kesempatan lagi tenggang waktu yang cukup lama untuk melunasi kewajibannya namun diabaikan sehingga obyek jaminan harus di lelang;

Menimbang, bahwa Penggugat ada mengajukan permohonan penundaan pelaksanaan lelang tanggal 11 Oktober 2017, dimana Tergugat I dalam suratnya tertanggal 13 Oktober 2017 menanggapi bahwa pada

pokoknya Pelelangan dapat ditunda dengan syarat bahwa Penggugat melakukan pembayaran pokok minimal 50 % dari nilai limit lelang paling lama 16 Oktober 2017 sesuai Bukti P-43, namun Penggugat tidak memenuhi sehingga tetap dilaksanakan lelang tanggal 17 Oktober 2017 (T.I-15 (a) T.I-15 (b), T.I.15 (c);

Menimbang, bahwa pada jadwal lelang pertama eksekusi hak tanggungan obyek perkara belum terjual dan pada jadwal lelang kedua yang dipasang pengumuman melalui koran di Harian Umum Waspada dan spanduk yang terpasang secara terbuka (Bukti T.III-8 1 Bukti T.II-13.a dan Bukti T.III-9 Bukti T.II-13.b.), dimana sesuai dengan Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya lelang dilaksanakan pada tanggal 17 Oktober 2017 oleh KPKNL (Tergugat II) di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) cabang Lhokseumawe sesuai pengumuman dan Tergugat III menjadi peserta lelang serta memenangkan lelang terhadap obyek jaminan pembiayaan Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa pada tanggal 21 Desember 2017 Tergugat I mengirim surat pemberitahuan bahwa obyek telah dilelang dan pengosongan obyek jaminan kepada nggugat (sesuai Bukti P-45), dalam surat itu juga disebutkan "harga limit harga laku lelang serta Tergugat I juga memberitahukan kepada Penggugat bahwa meskipun jaminan pembiayaan telah dilelang namun Penggugat masih memiliki sisa tunggakan kewajiban pembayaran pembiayaan." oleh karenanya adalah wajar jika Penggugat masih melakukan pembayaran cicilan hutang datam tahun 2017 sesuai Bukti P-28 sampai Bukti P-32 sebab nilai pembiayaan adalah sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat Milyar rupiah) dan nilai obyek lelang jaminan setelah dilakukan penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang dan Rekan hanya sebesar nilai lelang obyek yaitu Rp.2.050.000.000,- (Dua Milyar Lima Puluh Juta Rupiah) sehingga Penggugat masih memiliki hutang kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari hasil pelelangan maka terbit Risalah lelang (Bukti T.I-14/Bukti T.III-2) dimana Tergugat III membeli obyek perkara melalui pelelangan terbuka yang dilaksanakan secara resmi dan prosedural oleh

negara melalui KPKNL (Tergugat II) sebagaimana ketentuan yang berlaku yang menyebutkan bahwa Risalah Lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 35 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah "berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna" (Bukti T.II-1), Pasal 4 menyebutkan bahwa "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan." Oleh karenanya Risalah Lelang Nomor 515/02/2017 tanggal 17 Oktober 2017 (Bukti T.I-14/Bukti T.III-2) adalah sah dan sesuai dengan hukum karena sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk itu sehingga obyek lelang yang telah dibeli oleh Tergugat III adalah merupakan hak milik yang sah bagi Tergugat III sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor: 565 Tahun 2000 Tanggal 12 Desember 2000 yang telah diroya atas nama Tergugat III (Elvian S. HUT Bukti T.III-1), lalu Tergugat III telah membayar dan melunasi harga tanah beserta bangunan toko di atasnya kepada Tergugat I yang pembayarannya melalui Tergugat II sebesar Rp2.052.000.000,00 (dua milyar lima puluh dua juta rupiah) pada tanggal 18 Oktober 2017 berikut kewajiban pemenang lelang untuk membayar biaya lelang sebesar 2 % dari harga obyek lelang dan pajak pembelian barang melalui pelelangan sebesar Rp.51.300.000,00 (lima puluh satu juta tiga ratus ribu rupiah) sesuai bukti T.III-6 sebagaimana Pasal 72 dan 73 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mana sesuai Bukti T.III-4, Tergugat III sebagai pemenang lelang telah membayar biaya lelang sebesar Rp.41.040.000,00 (Empat Puluh Satu Juta Empat Puluh Ribu Rupiah) tanggal 18 Oktober 2017 sesuai Kwitansi Tanda Terima Nomor: KW-176/ WKN. 01/ KNL. 2/ 2017 tanggal 18 Oktober 2017 (Bukti T.III-4) yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Tergugat II serta Tergugat III juga telah memenuhi kewajibannya berupa melakukan pembayaran Pajak Daerah berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tanggal 04 Desember 2017 (sesuai Bukti T.III-3) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka petitum kedua Penggugat yang meminta untuk dinyatakan kutipan risalah lelang Tergugat II Nomor 515/02/2017 tanggal 11 Desember 2017 yang dilaksanakan

pada tanggal 17 Oktober 2017 batal dan tidak sah menurut hukum menurut Majelis Hakim adalah tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oteh karena petitum kedua Penggugat ditolak maka petitum gugatan Penggugat mulai petitum ke-3 sampai ke-8 karena saling bersesuaian satu sama lain maka tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus pula dinyatakan ditolak;

B.DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Konvensi dianggap secara mutatis mutandis termuat dalam pertimbangan ini sehingga tidak perlu diulang lagi;

Menimbang, bahwa sebutan para pihak dalam konvensi semula Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka dalam rekonvensi ini sebutan untuk para pihak untuk Tergugat III dalam Konvensi menjadi Penggugat dalam rekonvensi untuk selanjutnya disingkat Penggugat dan Penggugat dalam Konvensi menjadi Tergugat dalam rekonvensi yang selanjutnya disingkat Tergugat, Tergugat I dalam Konvensi menjadi Turut Tergugat I dalam rekonvensi untuk selanjutnya disingkat Turut Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi menjadi Turut Tergugat II dalam rekonvensi untuk selanjutnya disingkat Turut Tergugat II ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan rekonvensinya pada saat menyampaikan jawabannya, dengan demikian gugatan rekonvensi tersebut telah memenuhi syarat formil gugatan rekonvensi sebagaimana diatur dalam pasal 158 ayat (1) RBg. oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan rekonvensi Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian duduk perkaranya yang secara berurut akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat rekonvensi tentang pada pokoknya Tergugat II menuntut ganti kerugian dalam memperoleh haknya sebagai pemenang lelang sebagaimana diuraikan pada bagian duduk perkaranya di atas;

Menimbang, bahwa dalam tanggapannya Tergugat menyampaikan bantahan yang pada pokoknya menyatakan jual beli melalui mekanisme lelang oleh Tergugat I/Turut Tergugat I dan Tergugat II/Turut Tergugat II dilakukan secara melawan hukum maka hasil lelang/pemenang lelang sudah dapat dipastikan dilakukan dengan iktikad tidak baik dan melawan hukum karenanya patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan kerugiannya berupa kerugian materil sebesar Rp.118.500.000,00 (seratus delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) nilai kerugiannya secara ril, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat patut ditolak;

C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 49 huruf i Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat 1 R.Bg., kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum syara' yang berkenaan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

A. DALAM KONVENSI

I. Dalam Eksepsi

Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi tidak dapat diterima seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara

Menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya;

B. DALAM REKONVENSI

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi seluruhnya;

C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.726.000,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Langsa pada hari Selasa tanggal 25 Februari 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 1 Rajab 1441 Hijriah oleh Yedi Suparman, S.H.I., M.H., sebagai Ketua Majelis, Mursyid Syah, S.Ag., dan Roichan Mahbub, S.H.I., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 3 Maret 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Rajab 1441 Hijriah dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis beserta para Hakim Anggota tersebut, dan didampingi oleh Nurul syafrina ridwan, S.HI. sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat III konvensi/Penggugat Rekonvensi di luar hadirnya Kuasa Tergugat-I Konvensi/Turut Tergugat I, Kuasa Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat II ;

Hakim Anggota


Mursyid Syah, S.Ag.



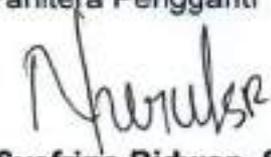
Ketua Majelis

Yedi Suparman, S.H.I., M.H.

Hakim Anggota


Roichan Mahbub, S.H.I.

Panitera Pengganti


Nurul Syafrina Ridwan, S.H.I.

Perincian biaya :

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
- Proses	: Rp. 50.000,00
- Panggilan	: Rp.1.590.000,00
- PNBP Panggilan Pertama	: Rp. 40.000,00
- Redaksi	: Rp. 10.000,00
- Meterai	: Rp. <u>6.000,00</u>
J u m l a h	: Rp. 1.726.000,00

(satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah)