



PUTUSAN

Nomor 89/Pdt.Bth/2023/PN Pms

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pematang Siantar yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perlawanan antara:

S.S.JAYA RANI, NIK 1272025703810002, Perempuan, lahir di Medan, Tanggal 17 Maret 1981 (umur ±42 Tahun), Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Mojopahit bawah Nomor: 18-19, Kelurahan Baru Kecamatan Siantar Utara, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. **MUHAMMAD NUR, S.H.CPL., 2. NEETU SINGH, S.H.,** Advokat - Konsultan Hukum pada Law Office~ **“MUHAMMAD RAJA & ASSOCIATES”** ~ berkantor di Jalan Sunggal No.27 (Z suites 2nd Floor), Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan – Sumatera Utara, untuk selanjutnya bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 01.260/LAW-OFFICE/MR/SKH/IX/2023 tertanggal 01 September 2023, yang didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar tanggal 1 September 2023 Nomor: 289/L/SK/2023/PN Pms, selanjutnya disebut sebagai **PELAWAN;**

LAWAN

1. **SARMULIA SILALAHU**, Laki-laki, lahir di Pematang Siantar, Tanggal 29 Oktober 1976 (umur ±47 Tahun), Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Jalan Meranti No.155, Kelurahan Kahean, Kecamatan Siantar Utara, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. **ELJONES SIMANJUNTAK.,SH 2. ERNI JUNIRIA HAREFA, S.H.M.H., 3. MADONA PUTRI TAMPUBOLON,S.H., 4. RUTH ANGELIA GUSAR,S.H.,** Advokat dari Kantor Hukum **“ELJONES S.SH & PARTNER’S”** ~ beralamat di Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan Km 4,5 Komplek SMBC Nomor 88, Kelurahan Nagapita, Kecamatan Siantar Martoba, Kota Pematang Siantar– Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 203/SKK-Adv/IX/2023 tertanggal 12 September 2023, yang didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar tanggal 13 September 2023 Nomor: 307/L/SK/2023/PN Pms, selanjutnya disebut sebagai-----**TERLAWAN-I.**

2. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA C.q. DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA C.q. KANTOR WILAYAH DJKN SUMATERA UTARA C.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar C.q. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar**, Alamat Jl. Sisingamangaraja No.79, Kahean, Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada ALOYSIUS YANIS DHANIARTO.,SH.,LLM, DKK, semuanya mengambil domisili hukum di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematang Siantar, Kantor Wilayah Direktorat jenderal Kekayaan Negara Sumatera Utara, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, beralamat di Jalan Sisingamangaraja No. 79 Pematang Siantar, secara bersama-sama atau sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-461/MK.1/2023 tertanggal 20 September 2023, yang didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar tanggal 11 Oktober 2023 Nomor: 353/L/SK/2023/PN Pms, selanjutnya disebut sebagai-----

TERLAWAN-II

3. **PT. BANK SYARIAH INDONESIA Tbk KC PEMATANG SIANTAR KARTINI C.q.. Direktur Utama BANK SYARIAH INDONESIA Tbk KC PEMATANG SIANTAR KARTINI** Alamat di Jl. RA.Kartini No.6 G,Kelurahan Timbang Galung, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada HIMPUN YUNUS PULUNGAN, DKK, bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus No:

Halaman 2 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

03/0344-KUA/AREA PEMATANGSIANTAR tertanggal 29 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai;-----**TERLAWAN-III;**

4. **Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Pematang Siantar C.q.Kepala Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Pematang Siantar**, Alamat Jl. Dahlia No.8, Simarito, Kec. Siantar Bar., Kota Pematang Siantar, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada MARULI H. NAINGGOLAN, SH.,M.,M.,DKK, memilih domisili pada Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar, Jalan Dahlia No. 8 Kota Pematang Siantar, bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 12/MP-02.01/IX/2023 tertanggal 13 September 2023, selanjutnya disebut sebagai:-----

-----**TERLAWAN IV;**

5. **PT Asuransi Adira Dinamika (Adira Insurance) C.q. PT Asuransi Adira Dinamika (Adira Insurance) Kantor Cabang Pematang Siantar**, Alamat di Jalan Asahan No.7a, Siopat Suhu, Kecamatan Siantar Timur, Pematang Siantar, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1.LAMO H.T. SORMIN.,SH, T. ESRON FERNADES, SH., R. ANGGRAIN SH, Advokat pada kantor Advokat "**LHT SORMIN & PARTNERS**" ~ Jalan Pusdiklat Depnaker Gotong Royong No. 21 RT 15/06. Kel/Kec. Makassar, Jakarta Timur, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: FIB-013/POA-BOD/ZGTI/IX/2023 tertanggal 11 September 2023, yang didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar tanggal 13 September 2023 Nomor: 305/L/SK/2023/PN Pms, selanjutnya disebut sebagai;-----**TERLAWAN V;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 3 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tanggal 1 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada tanggal 1 September 2023 dalam Register Nomor 89/Pdt.bth/2023/PN Pms, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

Bahwa, untuk sampai pada dalil-dalil Gugatan Perlawanan secara sistematis, jelas dan terang, karenanya Gugatan Perlawanan *a quo*, Pelawan sampaikan dengan sistematika sebagai berikut:

- A. **TENTANG KEDUDUKAN ATAU LEGAL STANDING PELAWAN;**
- B. **TENTANG HUBUNGAN HUKUM (*RECHTSBETREKKING*) ANTARA PELAWAN DAN TERLAWAN I s/d TERLAWAN V;**
- C. **TENTANG PERBUATAN TERSEBUT TELAH BERTENTANGAN DENGAN PASAL 224 HIR/258 RBG YANG DILAKUKAN OLEH TERLAWAN I s/d TERLAWAN V;**
- D. **TENTANG KERUGIAN YANG DIDERITA OLEH PELAWAN;**

A. **TENTANG KEDUDUKAN ATAU LEGAL STANDING PELAWAN.**

1. Bahwa Pelawan (ic. S.S.JAYA RANI) dan Alm. Rama Chandran adalah suami istri yang menikah pada tahun 2004 dan dari hasil perkawinan tersebut telah dikarunia 2 (dua) orang anak yang bernama RAJ SRI PRIYA, Perempuan berusia ±18 (delapan belas) tahun dan RAJ SURYA PRASHATH, laki-laki berusia ±14 (empat belas) tahun;
2. Bahwa pada tanggal 20 Mei 2015 telah meninggal dunia dengan meninggalkan seorang istri yang bernama S.S.JAYA RANI dan 2 (dua) orang anak, oleh karena Alm. Rama Chandran telah meninggal dunia maka secara hukum yang menjadi ahli waris sah dari Alm. Rama Chandran adalah Pelawan;
3. Bahwa semasa hidup Alm. Rama Chandran dan Pelawan (ic. S.S.JAYA RANI) ada memiliki harta benda/harta peninggalan yaitu berupa;

Halaman 4 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



- 3.1. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 862 atas nama **Rama Chandran**;
- 3.2. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SERTIFIKAT HAK MILIK) Nomor: 863 atas nama **Rama Chandran**;
4. Pelawan adalah debitur dari Terlawan III (ic. PT. Bank Syariah Indonesia KCP Pematang Siantar). Adapun Pelawan menjadi debitur pada Terlawan III adalah pada awal mulanya Pelawan debitur PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pematang Siantar dikarenakan PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pematang Siantar melakukan MERGER menjadi PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Pematang Siantar maka Pelawan menjadi Debitur PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Pematang Siantar;
5. Bahwa Pelawan mendapatkan Relas Panggilan Aanmaning atas Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor:1/Eks/2023/HT/PN.Pms dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor:188/05/2022 tertanggal 15 Juli 2022;
6. Bahwa Pelawan pada intinya menyatakan keberatan dan mohon penundaan serta penolakan terhadap Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor:1/Eks/2023/HT/PN.Pms Eksekusi Lelang atas Sertifikat Hak Milik (SERTIFIKAT HAK MILIK) Nomor: 862 dan Sertifikat Hak Milik (SERTIFIKAT HAK MILIK) Nomor: 863 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama **Rama Chandran** sampai Gugatan Pelawan ini diputus berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);



7. Bahwa berdasarkan fakta yang Pelawan kemukakan di atas, maka secara yuridis Pelawan mempunyai hak dan/atau *legal standing* untuk mengajukan Perlawanan atas Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor:1/Eks/2023/HT/PN.Pms;

B. TENTANG HUBUNGAN HUKUM (RECHTSBETREKKING) ANTARA PELAWAN DAN TERLAWAN I s/d TERLAWAN V

1. Bahwa pada tanggal 21 Agustus 2013, Alm. Rama Chandran mengajukan Pinjaman berupa Akad Pembiayaan Murabah Bil Wakalah dengan Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 ke PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah di Kantor Cabang Pematang Siantar sebesar Rp. 1.125.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah) yang telah mendapat persetujuan dari Pelawan (ic. S.S.JAYA RANI);
2. Bahwa terkait Pengajuan Pinjaman Ke PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pematang Siantar yang sekarang menjadi PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Cabang Pematang Siantar tersebut, dalam hal ini Pelawan mengajukan harta tidak bergerak sebagai Agunan atau Jaminan yang selanjutnya disebut dalam perkara *a quo* sebagai objek sengketa yaitu masing-masing sebagai berikut:
 - 2.1. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SERTIFIKAT HAK MILIK) Nomor: 862 atas nama Rama Chandran;
 - 2.2. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SERTIFIKAT HAK MILIK) Nomor: 863 atas nama Rama Chandran;
3. Bahwa pada awalnya Pelawan dan Alm.Suami Pelawan melaksanakan kewajibannya selaku debitur PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pematang Siantar sebagaimana dimaksud dalam perjanjian dan selanjutnya oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor



Cabang Pematang Siantar melakukan Pengalihan Kredit milik Pelawan ke PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Kantor Cabang Pematang Siantar;

4. Bahwa Terlawan III dalam melakukan kegiatan usaha perbankan dapat melakukan Merger atau Penggabungan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor: 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor: 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Merger adalah penggabungan dari dua bank atau lebih, dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu bank dan membubarkan bank-bank lainnya dengan atau tanpa melikuidasi;

5. Bahwa Merger atau penggabungan merupakan bentuk perlindungan bagi nasabah/ debitur yang dapat mempengaruhi posisinya sebagai debitur dan melindungi nasabah/ debitur dari konsekuensi penggabungan yang merugikan atas nama bahwa konsekuensi yang mungkin terjadi setelah penggabungan adalah perubahan isi perjanjian antara bank dan nasabah/debitur. Apabila perubahan dilakukan secara sepihak oleh Bank dan tidak menguntungkan nasabah/debitur, hal ini tidak adil karena nasabah debitur harus mematuhi perjanjian yang tidak seimbang bahkan mengalami kerugian;

6. Bahwa dengan terjadi setelah Merger atau penggabungan perusahaan Terlawan III maka pengalihan hak tagih kepada Bank hasil penggabungan yaitu dari PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Tbk Kantor Cabang Pematang Siantar menjadi ke PT. Bank Syariah Indonesia Tbk (ic. Terlawan III), dengan kata lain, Pelawan selaku nasabah/debitur memiliki kreditur baru yaitu Terlawan III, yaitu bank hasil penggabungan karena apabila pengalihan tidak dilakukan dengan baik, hal ini dapat merugikan Pelawan sebagai nasabah atau sebagai debitur karena Terlawan III sebagai Perusahaan Perbankan harus menyediakan informasi yang jelas kepada Pelawan selaku Debitur;

7. Bahwa pada saat Alm. Rama Chandran mengajukan Akad Pembiayaan Murabah Bil Wakalah dengan Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 ke PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah di Kantor Cabang Pematang Siantar yang telah mendapat persetujuan dari Pelawan



telah melakukan pembayaran asuransi jiwa Alm. Rama Chandran kepada PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah di Kantor Cabang Pematang Siantar sebesar Rp. 90.000.000,-(sembilan puluh juta rupiah) pada tanggal 13 September 2013;

8. Bahwa Kemudian Alm. Rama Chandran (ic.suami Pelawan) diminta untuk menyeter lagi oleh Terlawan III kepada Terlawan III uang sejumlah Rp.8.600.000,- (delapan juta enam ratus ribu rupiah) pada tanggal 10 Februari 2015;

9. Bahwa Terlawan III dan Terlawan V tidak pernah memberikan Salinan Polis Asuransi kepada pelawan sejak pelawan membayar biaya Asuransi Jiwa Alm.Rama Chandran (ic. Suami Pelawan);

10. Bahwa karena Pelawan telah melakukan pembayaran kepada pegawai Terlawan III, Terlawan III dan Terlawan V tidak ada memberikan informasi yang jelas tentang asuransi jiwa Alm. Rama Chandran (ic.suami pelawan), maka Pelawan menganggap pembayaran tagihan kredit tersebut telah dicover Asuransi sejak meninggalnya Alm. Rama Chandran (ic.suami pelawan);

11. Bahwa hal tersebut terbukti dengan tidak pernah lagi ditagih angsuran oleh Terlawan III seperti biasanya Terlawan III menagih kerumah Pelawan tagihan angsuran tersebut;

12. Bahwa akibat tindakan Terlawan III yang tidak memberikan keterbukaan informasi kepada Pelawan, sehingga akhirnya Pelawan mendapat Surat Peringatan I (pertama) merupakan tindakan yang tidak melindungi kepentingan Pelawan selaku nasabah atau Debitur sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan RI Nomor: 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan dalam pasal 2(dua) yang menyebutkan perlindungan konsumen dan masyarakat di sektor jasa keuangan menerapkan prinsip:

- 1) Edukasi yang memadai;
- 2) Keterbukaan dan transparansi informasi;



- 3) Perlakuan yang adil dan perilaku bisnis yang bertanggung jawab;
- 4) Perlindungan asset , privasi, dan data konsumen;
- 5) Penanganan pengaduan dan penyelesaian sengketa yang efektif dan efisien;

13. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2019, Pelawan telah melakukan pembayaran kepada Terlawan III sebesar Rp. 82.000.000,- (delapan puluh dua juta rupiah) dalam memenuhi kewajibannya yang diterima pegawai Bank Syariah Indonesia yang bernama Yusnidar Nasution dengan tujuan untuk biaya administrasi pengambilan Sertifikat Hak Milik (SERTIFIKAT HAK MILIK) Nomor: 862 dan Sertifikat Hak Milik (SERTIFIKAT HAK MILIK) Nomor: 863 atas nama **Rama Chandran di PT Bank syariah Indonesia Tbk cabang Pematang Siantar** (ic.Terlawan III);

14. Bahwa karena Pelawan ditagih untuk penyelesaian biaya Administrasi Pengambilan Sertifikat dan Pelawan telah melakukan pembayaran kepada Terlawan III sebesar Rp. 82.000.000,- (delapan puluh dua juta rupiah) dalam memenuhi kewajibannya yang diterima pegawai PT Bank Syariah Indonesia Tbk yang bernama Yusnidar Nasution, maka Pelawan beranggapan pelunasan pinjaman alm.suami Terlawan telah dicover Asuransi;-

15. Bahwa hal tersebut terbukti dengan tidak pernah lagi ditagih angsuran oleh Terlawan III seperti biasanya Terlawan III menagih kerumah Pelawan tagihan angsuran tersebut sejak meninggalnya suami Pelawan pada tahun 2015;

16. Bahwa belakangan Pelawan ketahui pada Surat Peringatan kedua tertanggal 27 Desember 2021 bahwa ternyata Terlawan III telah menempatkan asuransi jiwa Alm. Rama Chandran menjadi asuransi dengan risiko yang berbeda yaitu risiko **Fire, Lighting, Explosion, Impact Of Failing Aircraft And Smoke Is Nil** pada perusahaan Turut Terlawan yang terdaftar dengan Nomor: polis : 515113006271 pada **PT Asuransi Adira Dinamika** (ic.Terlawan V);



17. Bahwa telah terbukti dan meyakinkan Terlawan III telah mengelabui Pelawan, karena apabila Terlawan III memberikan informasi yang jelas pada saat pembayaran asuransi jiwa tersebut kepada Pelawan, maka pelawan akan tidak mengalami kerugian materil maupun imateril seperti sekarang ini;

18. Bahwa andaikan Terlawan III saat itu jujur tentang kelalaian yang telah dilakukan oleh Terlawan III bahwa ternyata Terlawan III telah menempatkan asuransi jiwa Alm. Rama Chandran menjadi asuransi dengan risiko yang berbeda yaitu risiko **Fire, Lighting, Explosion, Impact Of Failing Aircraft And Smoke Is Nil** pada perusahaan Turut Terlawan yang terdaftar dengan Nomor: polis : 515113006271 pada **PT Asuransi Adira Dinamika (Adira Insurance)**, maka Terlawan III dapat memberikan keringanan pembayaran angsuran sebagaimana anjuran Presiden Republik Indonesia pada saat itu;

19. Bahwa pada tahun 2019 Indonesia dilanda covid-19, ada perintah Presiden Republik Indonesia kepada perbankan untuk memberikan kelonggaran kepada debitur, jika Terlawan III saat itu terbuka atas asuransi jiwa alm. Rama Chandran selaku debitur yang tidak didaftarkan oleh Terlawan III, maka sepatutnyalah Terlawan III menawarkan program Pemerintah tersebut;

20. Bahwa pada saat itu Indonesia dilanda virus covid-19, maka Terlawan III sebagai Lembaga Perbankan sudah sepatutnya memberikan kelonggaran kepada Pelawan akibat dampak pandemi covid-19 yang menimbulkan kesulitan keuangan seluruh masyarakat Indonesia termasuk juga bagi Pelawan, sehingga keadaan pandemi covid-19 sebagai suatu keadaan Force majeure sesuai dengan **Keputusan Presiden Nomor: 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional di atas, Covid-19 dapat dinyatakan sebagai force majeure**. Bahwa Force majeure adalah suatu alasan untuk membebaskan debitur dari kewajiban membayar ganti rugi atas dasar wanprestasi yang dikemukakan oleh



pihak kreditur bagi Pelawan untuk menunda melaksanakan kewajibannya sebagai Debitur pada Terlawan III;

21. Bahwa tidak tercapainya maksud dan tujuan suatu kontrak Pelawan dan Terlawan III yang disebabkan karena keadaan memaksa atau force majeure, yang berakibat terhadap suatu peristiwa dimana Pelawan tidak dapat melakukan kewajibannya karena kejadian di luar jangkauannya untuk menghindari dari peristiwa tersebut. Bahwa meskipun Terlawan III mengetahui bahwa kondisi pada tahun 2021 masih dalam kondisi pandemi covid-19 yang telah mengakibatkan perekonomian masyarakat mengalami ketidakstabilan akan tetapi pada tanggal 20 Desember 2021 langsung menyampaikan Surat Peringatan I (pertama) dengan Nomor: surat: 01/1037-03/ACR.PS kepada kepada Pelawan dan tidak menunggu waktu berapa lama pada tanggal 27 Desember 2021 Terlawan III memberikan Surat Peringatan II (kedua) dengan Nomor: surat: 01/312-03/9070;

22. Bahwa Terlawan III selaku Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) dapat melaksanakan usahanya dengan beritikad baik dan tidak diskriminatif kepada Pelawan sebagaimana ketentuan **Peraturan Otoritas Jasa Keuangan RI Nomor: 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan dalam pasal 4 ayat 1 PUJK wajib beritikad baik dalam melaksanakan kegiatan usahanya dan ayat 2 yang menyebutkan PUJK dilarang memberikan perlakuan yang diskriminatif kepada Konsumen**", dan akan tetapi seakan tidak memperdulikan itikad baik dari Pelawan dalam melaksanakan kewajibannya selaku Debitur Terlawan III, kemudian Terlawan III mengirimkan surat kepada Pelawan perihal : pemberitahuan lelang ulang jaminan tertanggal 27 April 2022 dengan Nomor surat: 02/267-3/8117 dan surat perihal : pemberitahuan lelang ulang jaminan tertanggal 02 Juni 2022 dengan Nomor surat: 02/320-3/8117, dan berdasarkan surat tersebut, telah dikeluarkan surat penetapan hari dan tanggal lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematang Siantar ic. Terlawan II dengan Nomor surat: S-

Halaman 11 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



172/KNL.0202/2022 tertanggal 20 April 2022 dan Kutipan Risalah Lelang Nomor:188/05/2022 tertanggal 15 Juli 2022 atas seluruh objek agunan Pelawan;

23. Bahwa tindakan Terlawan III yang melakukan pelelangan atas agunan milik Pelawan pada Terlawan III, yang mana baik Pelawan melakukan pinjaman akad pada Terlawan III jelas telah mengabaikan prinsip dari BANK SYARIAH yang diatur dalam Undang-Undang No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dalam PASAL 1 ANGKA 7 yang menyebutkan "**Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah**";

24. Bahwa dalam pelaksanaan lelang atas objek jaminan sebidang tanah dan bangunan yang terletak terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SERTIFIKAT HAK MILIK) Nomor: 862 atas nama **Rama Chandran** dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SERTIFIKAT HAK MILIK) Nomor: 863 atas nama **Rama Chandran** dengan harga sebesar Rp. 710.00.000,-(tujuh ratus sepuluh juta rupiah) dengan pembeli Terlawan I dan telah di balik namakan oleh Terlawan IV menjadi atas nama Terlawan I adalah cacat hukum sehingga beralasan untuk batal demi hukum ataupun dibatalkan serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

25. Bahwa penentuan harga limit atas objek jaminan tersebut jauh dibawah nilai pasar dan dapat di jual dengan kisaran harga sebesar Rp. 2.000.000.000,(dua milyar rupiah) dimana objek sengketa tersebut strategis sehingga nilai limit tersebut yang hanya ditetapkan sebesar Rp. 710.00.000,-(tujuh ratus sepuluh juta rupiah),- hal ini terbukti sangat merugikan Pelawan;



C. TENTANG PERBUATAN TERSEBUT TELAH BERTENTANGAN DENGAN PASAL 224 HIR/258 RBG YANG DILAKUKAN OLEH TERLAWAN I s/d V

26. **Bahwa dalam Pasal 1245 KUH Perdata Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.** Bahwa akibat dari adanya pandemi covid 19 sebagai keadaan force majeure maka terhadap perikatan yang terjadi sehingga Pelawan tidak melakukan prestasinya kepada Terlawan III, maka Terlawan III yang harus menanggung resiko atas keadaan memaksa tersebut, hal ini bersesuaian dan sejalan dengan maksud dalam **Pasal 1237 KUH Perdata menyatakan bahwa “Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang.”** Bahwa sejak perikatan yang terjadi antara Pelawan dengan Terlawan III lahir, maka benda yang menjadi objek perikatan milik Pelawan menjadi tanggungan pihak kreditur (ic. Terlawan III);

27. Bahwa meskipun Terlawan III mengetahui bahwa dalam kondisi pandemi covid-19 yang telah mengakibatkan perekonomian masyarakat mengalami ketidakstabilan akan tetapi Terlawan III pada tanggal 20 Desember 2021 langsung menyampaikan Surat Peringatan I (pertama) dengan Nomor: surat: 01/1037-03/ACR.PS kepada kepada Pelawan dan tidak menunggu waktu berapa lama pada tanggal 27 Desember 2021 Terlawan III memberikan Surat Peringatan II (kedua) dengan Nomor: surat: 01/312-03/9070. Bahwa tindakan Terlawan II tersebut telah mengabaikan **Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran yang ditetapkan pada tanggal 17 Jumadil Akhir 1421 H. 16 September 2000 M pada angka 2(dua) menyebutkan :**



“Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan force majeure tidak boleh dikenakan sanksi”;

28. Bahwa total seluruh tunggakan Pelawan kepada Terlawan III sebesar Rp. 921.247.555,03- (sembilan ratus dua puluh satu juta dua ratus empat puluh tujuh ribu lima ratus lima puluh lima koma tiga rupiah) dengan perincian QS POKOK sebesar Rp. 726.933.953,08 ,-(tujuh ratus dua puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh tiga ribu sembilan ratus lima puluh tiga koma delapan rupiah) dan QS MARGIN sebesar Rp. 194.313.601,95,- (seratus sembilan puluh empat juta tiga ratus tiga belas ribu enam ratus satu koma sembilan puluh lima rupiah) tidak tepat, karena sejak Pelawan sebagai debitur pada Terlawan III telah melaksanakan pembayaran kewajibannya sebesar Rp.677.066.015 (enam ratus tujuh puluh tujuh juta enam puluh enam ribu koma lima belas rupiah) ditambah Rp.82.000.000,- (delapan puluh dua juta rupiah) sehingga total yang sudah dibayarkan oleh Penggugat adalah sejumlah Rp. 759.066.015 (tujuh ratus lima puluh sembilan juta enam puluh enam koma lima belas rupiah);

29. Bahwa seharusnya besarnya utang Pelawan kepada Terlawan III sebesar Rp.440.933.985 (empat ratus empat puluh juta sembilan ratus tiga puluh tiga ribu sembilan ratus delapan puluh lima rupiah) **sehingga besarnya utang menjadi tidak bersesuaian (*fixed*)**, maka sudah sepatutnya lelang atas tanah dan bangunan milik Pelawan yang dilakukan oleh Terlawan II, dan Terlawan III tidak dapat dilanjutkan, hal ini sejalan dengan [Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2903 K/Pdt/1999 tanggal 22 Mei 2001 yang menyebutkan eksekusi grosse akta pengakuan utang dinilai tidak memiliki eksekutorial titel karena debitur telah membantah atau menyangkal jumlah utang yang harus dibayarnya kepada kreditur masih ada perbedaan dan perselisihan jumlah utang](#). Bahwa oleh karena itu Penetapan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pematang Siantar atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan

Halaman 14 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 862 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 863 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

30. Bahwa sebagaimana yang diatur dalam **Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor: 6 /POJK.07/2022 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan Pasal 16 (1) PUJK wajib menyediakan informasi mengenai produk dan/atau layanan yang jelas, akurat, benar, mudah diakses, dan tidak berpotensi menyesatkan Konsumen**. Bahwa tindakan Terlawan III yang memberikan informasi yang telah menyesatkan Pelawan perihal asuransi pertanggungjawaban jiwa Alm. Rama Chandran yang telah menempatkan asuransi jiwa Alm. Rama Chandran menjadi asuransi dengan risiko yang berbeda yaitu risiko **Fire, Lighting, Explosion, Impact Of Failing Aircraft And Smoke Is Nil** pada perusahaan Turut Terlawan yang terdaftar dengan Nomor: polis : 515113006271 pada **PT Asuransi Adira Dinamika (ic.Terlawan V)**;

31. Bahwa sesuai dengan bukti kwitansi tertanggal 13 September 2013 yang merupakan bukti pembayaran asuransi jiwa Alm. Rama Chandran, maka dengan meninggalnya Alm. Rama Chandran serta merta Pelawan menerima premi yang memberikan manfaat berupa pelunasan pinjaman jika kredit macet akibat Alm. Rama Chandran meninggal dunia, hal ini sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 246 Kitab Undang-undang Hukum Dagang ("KUHD")**, yang menyatakan: "Asuransi atau pertanggungjawaban adalah suatu perjanjian, dengan mana seorang penanggung mengikatkan diri kepada seorang tertanggung, dengan menerima suatu premi, untuk memberikan penggantian kepadanya karena suatu kerugian, kerusakan atau kehilangan keuntungan yang diharapkan, yang mungkin akan dideritanya karena suatu peristiwa



yang tak tertentu.". Hal serupa juga diatur dalam **Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian ("UU 2/1992")**: "Asuransi atau Pertanggungan adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih, dengan mana pihak penanggung mengikatkan diri kepada tertanggung, dengan menerima premi asuransi, untuk memberikan penggantian kepada tertanggung karena kerugian, kerusakan atau kehilangan keuntungan yang diharapkan, atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin akan diderita tertanggung, yang timbul dari suatu peristiwa yang tidak pasti, atau untuk memberikan suatu pembayaran yang didasarkan atas meninggal atau hidupnya seseorang yang dipertanggung atas nama". Atas dasar hukum tersebut diatas telah terang dan jelas Terlawan III dan Terlawan V telah lalai dan Tindakan Terlawan III dan Terlawan V melanggar pasal Pasal 246 Kitab Undang-undang Hukum Dagang ("KUHD") dan melanggar **Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian ("UU 2/1992")**;

32. Bahwa karena perbuatan Terlawan III yang telah menempatkan asuransi jiwa Alm. Rama Chandran menjadi asuransi dengan risiko yang berbeda yaitu risiko **Fire, Lighting, Explosion, Impact Of Failing Aircraft And Smoke Is Nil** pada perusahaan Turut Terlawan yang terdaftar dengan Nomor: polis : 515113006271 pada PT Asuransi Adira Dinamika (Adira Insurance) sehingga Pelawan tidak memperoleh pertanggungan asuransi karena kematian Alm. Rama Chandran adalah tindakan Perbuatan tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG;

33. Bahwa sudah sepatutnya PT Asuransi Adira Dinamika (Ic. Terlawan V) memberikan Nomor polis asuransi serta menjelaskan perihal asuransi kepada suami pelawan dan kepada pelawan saat pendaftaran asuransi yang dilakukan oleh Terlawan III;

34. Bahwa betapa anehnya PT Asuransi Adira Dinamika (Ic. Terlawan V) tidak memberikan informasi yang benar kepada nasabahnya/pemegang



polis asuransi bahkan tidak memberikan Salinan atau bukti polis asuransi tersebut kepada pelawan hingga saat ini;

35. Bahwa pelawan mendapatkan fotocopy asuransi tersebut dari Tergugat III dan itupun diberikan pada tahun 2023 saat pelawan mengajukan keberatan kepada Terlawan III karena dikirim surat pemberitahuan lelang atas objek jaminan yang sekarang menjadi objek perkara tersebut kepada pelawan;

36. Bahwa Alm. Rama Chandran mengaku kepada Pelawan pernah menandatangani formulir pendaftaran asuransi jiwa dikantor Terlawan III, namun Ketika diminta salinannya Terlawan III mengatakan akan diberikan setelah keluar polis asuransi;

37. Bahwa beberapa kali diminta Salinan Copy asuransi jiwa tersebut, Terlawan III tidak pernah memberikannya;

38. Bahwa seharusnya Terlawan III dan Tergugat V memberikan Salinan Polis Suransi kepada Alm. Rama Chandran (ic.suami pelawan) selaku nasabah polis asuransi pada tahun 2013;

39. Bahwa Terlawan III dan Terlawan V tidak pernah mengirimkan polis asuransi tersebut sejak Alm. Rama Chandran (ic. Suami Pelawan) terdaftar sebagai nasabah hingga saat ini;

40. Bahwa Pelawan mendapatkan fotocopy Salinan asuransi tersebut dari Terlawan III setelah Pelawan tidak terima adanya pemberitahuan lelang dari Terlawan III, yaitu pada tanggal 02 Juni tahun 2022;

41. Bahwa dimana objek tersebut merupakan masa kredit atau sebagai objek jaminan pinjaman, maka sepatutnya Terlawan III mendaftarkan Debitur pada polis asuransi jiwa, bukanlah asuransi kebakaran;

42. Bahwa dengan menempatkan asuransi jiwa Alm. Rama Chandran menjadi asuransi dengan risiko yang berbeda yaitu risiko **Fire, Lighting, Explosion, Impact Of Failing Aircraft And Smoke Is Nil** pada perusahaan **PT Asuransi Adira Dinamika (Adira Insurance)** (ic.Terlawan V) yang terdaftar dengan Nomor: polis : 515113006271 maka terbuktilah Terlawan III dan Terlawan V telah melakukan Perbuatan yang bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG;



43. Bahwa perbuatan Terlawan III dan perbuatan Terlawan V tersebut telah terbukti mengakibatkan kerugian yang nyata atas diri pelawan, baik kerugian materil maupun kerugian imateril bahkan telah di balik namakan oleh Terlawan IV menjadi atas nama Terlawan I atas objek jaminan tersebut yang sekarang menjadi objek perkara *a quo*;

44. Bahwa penentuan harga limit tersebut yang hanya ditetapkan sebesar Rp. 710.00.000,-(tujuh ratus sepuluh juta rupiah),-sangat merugikan Pelawan karena harga tersebut jauh dibawah nilai pasar dan dapat di jual dengan kisaran harga sebesar Rp. 2.000.000.000,(dua milyar rupiah). Bahwa andaikata pun Terlawan II dan Terlawan III dalam pelaksanaan lelang atas objek jaminan Pelawan harus menetapkan dengan harga tertinggi sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Dalam pelaksanaan Lelang pasal 51 yaitu” Eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT), **Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi**”;

45. Bahwa pembentukan harga semata-mata ditentukan oleh mekanisme adanya permintaan dan penawar atas nama Sementara kewenangan menetapkan nilai limit ada pada pihak penjual dalam hal ini Terlawan III. Nilai limit yang ditetapkan tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum dan rasa keadilan karena jauh di bawah harga pasaran dan nilai kredit macet dari debitur. Bahwa dalam proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II dan Terlawan III sebagai dasar membatalkan lelang karena tidak memenuhi ketentuan perjanjian yang disebutkan dalam **Pasal 1320 jo 1335 KUHPdt**. Dalam Pasal 1335 KUHPdt disebutkan bahwa : **“suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum**”;

46. Bahwa dalam sebuah perjanjian harus dipenuhinya syarat subyektif dan syarat obyektif. Tindakan-tindakan merugikan yang sedari awal



dilakukan oleh Terlawan II dan Terlawan III dalam lelang eksekusi dengan menetapkan nilai limit rendah agar proses penjualan obyek lelang dapat dengan mudah terjadi dapat merugikan Pelawan dalam hal ini pemilik asli barang yang dijadikan objek lelang dan hanya menguntungkan penjual saja. Sehingga sebab dari perjanjian ini menjadi tidak halal, jauh dari kewajaran dimana dapat merugikan pihak tertentu. Oleh karena itu dengan tidak terpenuhinya syarat obyektif tersebut diatas maka Perbuatan tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG dalam proses pelaksanaan lelang ini dapat dijadikan dasar untuk membatalkan lelang karena batal demi hukum, dan perbuatan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V dapat dikategorikan Perbuatan tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG sehingga sertifikat yang diterbitkan oleh Terlawan IV atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 862 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 863 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

47. Bahwa tindakan Terlawan III yang melakukan pelelangan atas agunan milik Pelawan pada Terlawan II, yang mana baik Pelawan melakukan pinjaman akad pada Terlawan III jelas telah mengabaikan prinsip dari BANK SYARIAH yang diatur dalam Undang-Undang No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dalam PASAL 1 ANGKA 7 yang menyebutkan **“Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah”**;

48. Bahwa Pelawan tidak pernah digugat wanprestasi maupun Perbuatan Melawan Hukum, maka Perbuatan Terlawan III tersebut telah



bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG, namun Terlawan III dan Terlawan II langsung melakukan lelang atas objek jaminan tersebut yang sekarang menjadi objek perkara *a quo*, perbuatan Terlawan III dan Terlawan II tersebut jelas-jelas Perbuatan tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG;

49. Bahwa **Terlawan I kemudian melalui Terlawan IV mengganti dan atau merubah pemilik Sertifikat Hak Milik (SERTIFIKAT HAK MILIK):**

49.1. SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 862 atas nama Rama Chandran menjadi nama Terlawan I (SARMULIA SILALAHI);

49.2. Sertifikat Hak Milik (SERTIFIKAT HAK MILIK) Nomor: 863 atas nama Rama Chandran menjadi nama Terlawan I (SARMULIA SILALAHI);

50. Bahwa kemudian Terlawan I memohon kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar untuk menerbitkan Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan, dan **Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar menerbitkan Penetapan Eksekusi Pengosongan Hak Tanggungan Nomor:1/Eks/2023/HT/PN.Pms** haruslah dibatalkan dan dinyatakan tidak berkekuatan hukum;

51. Bahwa Pelawan amat keberatan atas Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan tersebut, yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar. Hal ini dikarenakan:

51.1. **Bahwa proses lelang yang dimohonkan oleh Terlawan III kepada Terlawan II, adalah cacat hukum. Hal ini dikarenakan proses lelang tersebut tidak dilakukan dengan dasar adanya suatu penetapan yang diterbitkan oleh pengadilan yang berwenang untuk itu;**

51.2. Bahwa apa yang Pelawan sampaikan di atas, adalah disandarkan kepada:

1) Ketentuan Pasal 215 Ayat (1) Rbg yang menegaskan Ketua Pengadilan Negeri untuk memerintahkan Kantor Lelang untuk menjual barang yang dimohonkan lelang;



2) Ketentuan Angka 9 Tentang Penjelasan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor: : 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa “Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut” maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa sebelum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, maka Peraturan mengenai Eksekusi Hyphotek yang diatur dalam Pasal 258 Rbg / 224 HIR yang berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan,dan juga;

3) Ketentuan Pasal 26 UUHT No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan “Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”;

4) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3210.K/ PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986, yang mengandung kaidah hukum “Pelaksanaan Pelelangan yang tidak dilaksanakan atas Penetapan/Fiat Ketua Pengadilan Negeri, Maka Lelang Umum tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG”;

52. Bahwa berdasarkan hal-hal telah yang Pelawan kemukakan di atas, secara yuridis beralasan bagi Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar c.q. Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar dalam perkara *a quo* untuk menyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum atas Penetapan Eksekusi Pengosongan Hak Tanggungan Nomor: 1/Eks/2023/HT/PN.Pms yang telah ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar;

53. Bahwa dikarenakan Eksekusi Hak Tanggungan tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum maka sudah sepatutnyalah Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar c.q.



Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar dalam perkara *a quo* untuk menyatakan Eksekusi Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum dan Surat Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 1/Eks/2023/HT/PN.Pms yang telah diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

54. Bahwa di karenakan Perlawanan ini diajukan dengan disertai dengan bukti-bukti dan alasan yang cukup, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan Pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat di jalankan terlebih semula meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet(*uitvoerbaar bij voorraad*) terhadap putusan perkara *a quo*;

55. Bahwa hingga saat ini belum ada putusan Perbuatan Melawan Hukum ataupun Wanprestasi yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) terhadap diri Pelawan yang menguasai objek jaminan tersebut;

56. Bahwa Pelawan adalah Ahli Waris sah atas harta Alm. Rama Chandran yaitu atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 862 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 863 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran;

57. Bahwa Pelawan yang menguasai atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 862 dan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 863 milik pelawan yang sekarang menjadi objek perkara *a quo*;



58. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Gugatan Pelawan tersebut diatas terbukti perbuatan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V **telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG**;

59. Bahwa sertifikat yang diterbitkan Terlawan IV atas nama Terlawan I atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 862 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 863 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

60. Bahwa Pelawan adalah pemilik sah Jaminan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 862 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 863 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran;

61. Bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik;

62. Bahwa Akta Perjanjian berupa Akad Pembiayaan Murabah Bil Wakalah dengan Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 ke PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah di Kantor Cabang Pematang Siantar yang sekarang berubah nama menjadi Bank Syariah Indonesia Tbk sebesar Rp. 1.125.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah) pada hari Rabu tanggal 21 Agustus 2013;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

63. Bahwa Pelawan memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar c.q. Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan atau setidaknya menolak permohonan eksekusi Hak Tanggungan Nomor:1/Eks/2023/HT/PN Pms. yang diajukan oleh Terlawan I;

64. Bahwa objek jaminan berupa atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 862 SARMULIA SILALAH I semula atas nama Rama Chandran dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 863 atas nama SARMULIA SILALAH I semula atas nama Rama Chandran adalah sah milik Pelawan;

65. Bahwa Pelawan Memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar c.q. Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa jumlah hutang sebesar sebesar Rp. 1.125.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana tertuang pada Akad Pembiayaan Murabah Bil Wakalah dengan Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 ke PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah di Kantor Cabang Pematang Siantar yang sekarang berubah nama menjadi Bank Syariah Indonesia Tbk tertanggal tanggal 21 Agustus 2013 harus ditinjau kembali;

66. Bahwa Pelawan Memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar c.q. Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa jumlah sisa hutang sebesar Rp. 921.247.555,03- (sembilan ratus dua puluh satu juta dua ratus empat puluh tujuh ribu lima ratus lima puluh lima koma tiga rupiah) sebagaimana tertuang pada Surat Peringatan kedua tertanggal 27 Desember 2021 harus ditinjau kembali;

Halaman 24 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



67. Bahwa Pelawan Memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar c.q. Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara *a quo* untuk memerintahkan kepada Terlawan III dan Terlawan V untuk membayar dan menanggung seluruh biaya yang timbul akibat kelalaian yang dilakukan oleh Terlawan III dan Terlawan V;

68. Bahwa Pelawan Memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar c.q. Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara *a quo* untuk memerintahkan kepada Terlawan III agar menyerahkan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 862 SARMULIA SILALAH I semula atas nama Rama Chandran dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 863 atas nama SARMULIA SILALAH I semula atas nama Rama Chandran agar dikembalikan sebagaimana semula kepada Pelawan;

69. Bahwa Pelawan memohon kepada Yang Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan menunda pelaksanaan eksekusi dalam perkara ini sampai adanya putusan perlawanan ini dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sesuai pada Pasal 207 ayat (3) HIR atau 227 RBg;

70. Bahwa Pelawan memohon kepada Yang Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memerintahkan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV agar tidak melakukan kegiatan apapun atas objek perkara dan/atau sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

D. TENTANG KERUGIAN YANG DIDERITA OLEH PELAWAN

Halaman 25 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



1. Bahwa karena perbuatan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V adalah Perbuatan yang telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG sehingga membawa kerugian kepada Pelawan baik secara materil dan immateril, sebagaimana yang diatur dalam **pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi: “ Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”**;
2. Bahwa apabila ditaksir besarnya kerugian yang diderita Pelawan secara materil akibat Perbuatan tersebut yang bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG yang dilakukan oleh Terlawan ditaksir adalah sebesar Rp. 2.180.600.000,-(dua milyar seratus delapan puluh juta enam ratus ribu rupiah);
3. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V telah menimbulkan rasa malu Pelawan kepada keluarga, masyarakat sekitarnya umumnya para kerabat Pelawan, karena permasalahan ini menyebabkan hilangnya hak harkat dan martabat Pelawan sehingga menimbulkan kerugian moril bagi Pelawan. Bahwa tuntutan ganti rugi terhadap akibat Perbuatan para Terlawan tersebut selain tuntutan ganti rugi didasarkan pada hitungan objektif dan konkrit yang meliputi materil dan moril dengan merujuk pada putusan Mahkamah Agung Nomor: 196 K/Sip/1974 tanggal 7 Oktober 1976 menyatakan **“besarnya jumlah ganti rugi Perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V tersebut yang bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG dipegangi prinsip pasal 1372 KUHPerdata yakni didasarkan pada penilaian kedudukan sosial ekonomi kedua belah pihak”** dan putusan mahkamah agung Nomor: 1226 K/Sip/1977 tanggal 13 April 1978 menyatakan **“soal besarnya ganti rugi pada hakekatnya lebih merupakan soal kelayakan dan kepatutan yang tidak dapat didekati dengan suatu ukuran”**. Berdasarkan hal tersebut diatas, akibat perbuatan para Terlawan yang telah melakukan Perbuatan

Halaman 26 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG selain menimbulkan kerugian materil bagi Pelawan juga menimbulkan kerugian immateriil sehingga wajar dan patut apabila Pelawan menuntut kerugian immteril, dan kerugian immateril yang diderita oleh Pelawan sesungguhnya tidak bisa dinilai dengan uang, namun dalam Gugatan ini harus dikuantitatifkan, sehingga bernilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

4. Bahwa oleh karena kerugian materil dan immateril yang dialami Pelawan tersebut adalah akibat dari Perbuatan tersebut yang bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V maka adalah tepat dan patut serta cukup alasan hukum apabila Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V untuk membayar segala kerugian tersebut kepada Pelawan secara tanggung renteng seketika dan tunai;

5. Bahwa untuk menjamin pembayaran ganti rugi yang harus dibayarkan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V kepada Pelawan dan agar gugatan Pelawan ini tidak sia-sia (*illusioir*) maka cukup beralasan hukum bagi Pelawan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 862 SARMULIA SILALAH I semula atas nama Rama Chandran dan sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 863 atas nama SARMULIA SILALAH I semula atas nama Rama Chandran;



6. Bahwa berhubung permasalahan yang menjadi dasar gugatan tersebut dan kenyataannya Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V tidak memiliki itikad baik untuk menyerahkan objek perkara kepada Pelawan sebagaimana kewajiban hukum yang melekat diatas diri Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V telah memberikan keyakinan yang kuat kepada Pelawan tentang Terlawan akan mempermainkan hukum dan mengulur-ulur waktu penyelesaian perkara ini serta akan melalaikan kewajibannya untuk melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini, dan oleh karenanya tepat dan cukup alasan terhadap Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V harus dihukum membayar uang paksa (*dwangsoom*) atas keterlambatannya menjalankan isi putusan ini perhari keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari kepada Pelawan terhitung sejak perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap;

7. Bahwa di karenakan gugatan ini diajukan dengan disertai dengan bukti-bukti dan alasan yang cukup, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan Pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat di jalankan terlebih semula meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet(*uitvoerbaar bij voorraad*) terhadap putusan ini;

DALAM PROVISI

1. Bahwa Pelawan merasa khawatir Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V akan melakukan tindakan-tindakan hukum yang dapat merugikan Pelawan terhadap objek perkara atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 862 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 863 atas nama



SARMULIA SILALAH I semula atas nama Rama Chandran, sehingga cukup alasan bagi Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk melakukan tindakan pensemulaan agar objek perkara tidak berpindah kepada pihak lain yang tentunya akan mempersulit dalam proses hukum dan akan merugikan Pelawan;

2. Bahwa karena pelawan adalah pelawan yang benar, yang beritikad baik maka untuk menghindari kesewenang-wenangan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Terlawan V dan/atau pihak siapa saja yang mendapat hak dari pada Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V, maka Pelawan mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk terlebih semula menjatuhkan putusan provisi dengan memerintahkan kepada Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V maupun pihak siapa saja yang mendapat hak dari padanya agar tidak melakukan kegiatan apapun atas objek perkara dan/atau sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

3. Bahwa karena pelawan adalah pelawan yang benar sesuai pada Pasal 207 ayat (3) HIR atau 227 RBg, maka pelawan memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar eksekusi terhadap objek perkara tersebut untuk ditangguhkan sampai ada putusan pada Gugatan Perlawanan *a quo* yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

4. Pelawan memohon kepada Yang Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum surat penetapan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematang Siantar (ic. Terlawan II) dengan Nomor surat: S-172/KNL.0202/2022 tertanggal 20 April 2022 dan Kutipan Risalah Lelang Nomor:188/05/2022 tertanggal 15 Juli 2022;

Halaman 29 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



5. Bahwa pelawan memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan atau setidak-tidaknya menunda Atas permohonan Eksekusi Nomor:1/Eks/2023/HT/PN Pms pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar oleh Terlawan I sampai adanya putusan dalam perkara perlawanan ini dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sesuai pada Pasal 207 ayat (3) HIR atau 227 RBg;

6. Bahwa pelawan adalah pemilik sah atas atas sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 862 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 863 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran;

Bahwa berdasarkan seluruh dalil-dalil yang diuraikan di atas, maka gugatan ini telah cukup beralasan, untuk itu mohon kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memanggil para pihak yang berperkara untuk hadir pada waktu dan tanggal yang telah ditetapkan untuk itu dan memberi amar putusan sebagai berikut;

MENGADILI

DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan seluruh tuntutan provisi Pelawan;
2. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum surat penetapan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematang Siantar (ic. Terlawan II) dengan Nomor surat: S-172/KNL.0202/2022 tertanggal 20 April 2022 dan Kutipan Risalah Lelang Nomor:188/05/2022 tertanggal 15 Juli 2022;

Halaman 30 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



3. Menyatakan membatalkan atau setidaknya-tidaknya Menunda pelaksanaan eksekusi atas permohonan Eksekusi Nomor::1/Eks/2023/HT/PN Pms pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar oleh Terlawan I sampai adanya putusan perlawanan ini dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sesuai pada Pasal 207 ayat (3) HIR atau 227 RBg;
4. Memerintahkan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V agar tidak melakukan kegiatan apapun atas objek perkara dan/atau sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
5. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang sah;
6. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang jujur dan beritikad baik;
7. Menyatakan Pelawan adalah pemilik sah Jaminan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 862 atas nama SARMULIA SILALAH I semula atas nama Rama Chandran dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 863 atas nama SARMULIA SILALAH I semula atas nama Rama Chandran;
8. Menghukum terlawan untuk membayar biaya yang timbul pada perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Perlawanan Pelawan Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pelawan, adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik;



3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik sah Jaminan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SHM Nomor 862 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SHM Nomor 863 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran;
4. Menyatakan membatalkan Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 1/Eks/2023/HT/PN.Pms, yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar, beserta surat-surat lainnya yang berkaitan dengan penetapan Eksekusi Hak Tanggungan dimaksud;
5. Menyatakan objek jaminan berupa atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 862 SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 863 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran adalah sah milik Pelawan;
6. Memerintahkan dan Menghukum Terlawan III atas jumlah hutang sebesar sebesar Rp. 1.125.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana tertuang pada Akad Pembiayaan Murabah Bil Wakalah dengan Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 ke PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah di Kantor Cabang Pematang Siantar yang sekarang berubah nama menjadi Bank Syariah Indonesia Tbk tertanggal tanggal 21 Agustus 2013 harus ditinjau kembali;
7. Memerintahkan dan Menghukum Terlawan III atas jumlah sisa hutang sebesar sebesar sebesar Rp. 921.247.555,03- (sembilan ratus dua puluh satu juta dua ratus empat puluh tujuh ribu lima ratus lima puluh



lima koma tiga rupiah) sebagaimana tertuang pada Surat Peringatan kedua tertanggal 27 Desember 2021 harus ditinjau kembali;

8. Menghukum dan memerintahkan kepada Terlawan III dan Terlawan V untuk membayar dan menanggung seluruh biaya yang timbul akibat kelalaian yang dilakukan oleh Terlawan III dan Terlawan V;

9. Menghukum dan memerintahkan kepada Terlawan III agar menyerahkan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 862 SARMULIA SILALAH I semula atas nama Rama Chandran dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 863 atas nama SARMULIA SILALAH I semula atas nama Rama Chandran agar dikembalikan sebagaimana semula kepada Pelawan;

10. Memerintahkan dan menyatakan menunda pelaksanaan eksekusi dalam perkara ini sampai adanya putusan perlawanan ini dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sesuai pada Pasal 207 ayat (3) HIR atau 227 RBg;

11. Menghukum dan memerintahkan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V agar tidak melakukan kegiatan apapun atas objek perkara dan/atau sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

12. Memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Pematang Siantar untuk mengangkat kembali Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 1/Eks/2023/HT/PN.Pms yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar atas:

12.1. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 862 atas nama Rama Chandran;

12.2. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota



Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 863 atas nama Rama Chandran;

13. Menyatakan putusan dalam perkara perlawanan *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu dan/atau dengan serta merta, meski ada upaya bantahan, banding, maupun kasasi;

14. Menghukum Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV untuk membayar ganti kerugian materil secara tanggung renteng kepada Pelawan akibat Perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V sebesar Rp. 2.180.600.000,-(dua milyar seratus delapan puluh juta enam ratus ribu rupiah);

15. Menghukum Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V Untuk membayar Kerugian imateril secara tanggung rentang, karena menyebabkan Pelawan depresi, terganggu pekerjaannya, sampai harus menggunakan jasa kuasa hukum Yang jika dihitung dan ditaksir dengan uang adalah sebesar Rp. Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

16. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 862 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 863 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran;

17. Menghukum Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari setiap keterlambatan atau lalai dalam



memenuhi dan menjalankan putusan perkara ini sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

18. Menyatakan sertifikat yang diterbitkan Terlawan IV atas nama Terlawan I atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 862 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 863 atas nama SARMULIA SILALAH semula atas nama Rama Chandran tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

19. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih semula meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) terhadap putusan ini;

20. Menghukum Para Terlawan untuk mematuhi isi putusan ini;

21. Menghukum Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar c.q. Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, "*Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)* ".

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pelawan dan para Terlawan masing-masing menghadapi kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Febriani, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar, sebagai Mediator;



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Terlawan diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut pihak Para Terlawan menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Pelawan yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Terlawan I mengajukan eksepsi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Perlawanan Pelawan Kabur (Obscuur libel)

Bahwa setelah membaca dan mencermati Perlawanan dari Pelawan dalam seluruh dalil Positanya, Perlawanan Pelawan tidak jelas, karena menggabungkan permasalahan yang berbeda. Disatu sisi Pelawan mendalilkan keberatan dengan Pengajuan Terlawan I dalam hal terbitnya Penetapan Eksekusi Pengosongan Hak Tanggungan Nomor: 1/Eks/2023/HT/PN.Pms, disatu sisi Pelawan keberatan dengan tidak adanya cover asuransi atas meninggalnya Suami Pelawan, dan disatu sisi juga Pelawan mendalilkan sangat keberatan dengan Peralihan SHM Nomor: 862 dan SHM Nomor: 863 atas Terlawan I semula atas nama Rama Chandran . Hal ini semakin jelas nampak melalui Petitum Pelawan meminta agar Pelawan disebut sebagai Pemilik Sah atas SHM Nomor: 862 dan 863 atas nama Terlawan I, meminta pula agar membatalkan Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 1/Eks/2023/HT/PN.Pms yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar dan meminta pula agar melakukan tinjauan terhadap jumlah hutang dari suami Pelawan, dengan demikian Penggabungan Perlawanan ini adalah bertentangan dengan Hukum Acara Perdata, karena ditemukan ada Persengketaan yang berbeda sehingga

Halaman 36 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



Perlawanan Pelawan adalah tidak jelas dan kabur, dengan demikian mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima.

II. TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang diuraikan pada eksepsi tersebut diatas secara mutatis mutandis bagian dari pokok perkara yang tidak perlu diulang lagi;
2. Bahwa Terlawan I menolak seluruh dalil-dalil Pelawan kecuali yang diakui secara tegas oleh Terlawan I, yang kebenarannya terbukti menurut hukum;
3. Bahwa setelah mencermati dan membaca Perlawanan Pelawan, maka Terlawan I tidak perlu menanggapi dalil-dalil yang tidak menjadi kapasitas Terlawan I terkecuali tentang Peralihan Hak yaitu dalil Perlawanan angka 49 s/d 50;
4. Bahwa Terlawan I adalah merupakan Pembeli yang beritikad baik yang patut dan wajar untuk dilindungi. Terlawan I membeli objek tanah sebagaimana disebut dalam SHM Nomor: 862 dan 863 adalah sudah memenuhi ketentuan Perundang-undangan. Proses demi Proses sudah terlaksana dengan baik dan benar hingga SHM Nomor: 862 dan 863 tersebut sudah beralih dari nama Rama Chandran menjadi nama Sarmulia Silalahi;
5. Bahwa Terlawan I sangat prihatin tentang apa yang dialami oleh Pelawan yaitu dengan meninggalnya suami Pelawan yang merupakan Debitor dari Terlawan III yang sebelumnya melakukan perjanjian hutang piutang, namun patut dan wajar jika memang ditemukan wanprestasi hingga Pelawan beralih lunas hutangnya dengan meninggalnya suaminya yang selanjutnya Terlawan I sudah mengeluarkan sejumlah uang untuk membeli dan atau membayar rumah sebagaimana dalam SHM Nomor: 862 dan 863, maka tidak pantas dan wajar juga jika Pelawan meminta kepada



Terlawan I agar memberikan secara cuma-cuma SHM atas nama Terlawan I tersebut;

6. Terlawan I sudah berusaha untuk turut atas keprihatinan yang dialami oleh Pelawan, yaitu dengan berkomunikasi kepada Terlawan III untuk memberikan kesempatan agar Pelawan diberikan uang ganti rugi sebagai tempat sewa rumah Pelawan ketika Pelawan bersedia meninggalkan objek perkara namun, upaya Terlawan I tidak dianggap dan terkesan menyepelkan Terlawan I;

7. Bahwa fakta, Terlawan I juga sudah berusaha berdamai baik diluar Pengadilan dan pada saat Mediasi, akan tetapi Pelawan merasa benar dan selalu mengklaim objek tanah yang sudah atas nama Terlawan I adalah miliknya dan harus diserahkan Pelawan tanpa ada beban apapun, hal ini tidaklah patut dan wajar jika Terlawan I yang menanggung beban dari hutang-piutang yang dilakukan suaminya terdahulu;

8. Bahwa dengan demikian Pelawan adalah pelawan yang tidak baik, karena walaupun Terlawan I sudah merupakan Pembeli Beritikad baik akan tetapi Pelawan menanggapi berbalik sehingga mohonlah Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menolak Perlawanan Pelawan secara seluruhnya;

9. Bahwa oleh karena Terlawan I adalah pembeli yang beritikad baik, yang harus dilindungi maka hak dari Terlawan I yang sudah mengeluarkan sejumlah uang melakukan pembelian bidang tanah berikut di atasnya rumah sebagaimana disebut dalam SHM Nomor: 862 dan 863 atas nama Terlawan I, mohon agar diserahkan Pelawan kepada Terlawan I secara baik demi menghindari bertambahnya kerugian yang dialami oleh Terlawan I dan atau bila diabaikan oleh Pelawan maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menolak Perlawanan dari Pelawan



dan melanjutkan pelaksanaan Penetapan Eksekusi pengosongan hak tanggungan.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan tersebut diatas maka Terlawan I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak dan mengesampingkan seluruh dalil-dalil dari Pelawan dan mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan I

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak baik.
3. Membebaskan biaya perkara kepada Pelawan.

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

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Terlawan II mengajukan eksepsi sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil perlawanan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan II.
2. Bahwa Alm. Rama Chandran semasa hidupnya dan istrinya yakni **S.S. Jaya Rani in casu Pelawan**, telah mengikatkan diri dengan PT. Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar (dahulu PT Bank BRISyariah Kantor Cabang Pematang Siantar)

Halaman 39 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 333/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 337/KC-PMS/MURB/VII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 503/KC-PMS/MURB/IX/2013 tanggal 25 September 2013 dengan jaminan:

a. Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 862 luas 59 M2 atas nama Rama Chandran, yang terletak di Komplek Mojopahit Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara, Pematang Siantar, Sumatera Utara;

b. Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 863 luas 107 M2 atas nama Rama Chandran, yang terletak di Komplek Mojopahit Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara, Pematang Siantar, Sumatera Utara.

3. Bahwa Pelawan dalam perlawanannya mendalilkan bahwa lelang yang dilakukan oleh PT. Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar *in casu* Terlawan III melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar *in casu* Terlawan II, merupakan perbuatan melawan hukum karena:

a. Harga limit lelang objek sengketa di bawah nilai pasar, sehingga pembelian lelang objek sengketa batal demi hukum;

b. Proses lelang obyek sengketa cacat hukum karena proses lelang tidak dilakukan dengan dasar adanya penetapan dari pengadilan yang berwenang;

c. Tindakan pelelangan yang dilakukan PT. Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar *in casu* Terlawan III melalui perantara KPKNL Pematang Siantar *in casu* Tergugat II

Halaman 40 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menimbulkan kerugian *materiil* Pelawan sebesar Rp2.180.600.000,- (dua milyar seratus delapan puluh juta enam ratus ribu) dan *immaterial* sebesar Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)

4. Bahwa dalil-dalil Pelawan yang ditujukan kepada Terlawan II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:

a. Alm. Rama Chandran dan S.S. Jaya Rani *in casu* Pelawan terbukti dan tidak Terlawankan lagi telah melakukan cidera janji terhadap **Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 333/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 337/KC-PMS/MURB/VII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 503/KC-PMS/MURB/IX/2013 tanggal 25 September 2013**, dan dengan adanya:

- 1) Surat Peringatan I (Pertama) No. 01/1037-03/ACR.PS tanggal 20 Desember 2021;
- 2) Surat Peringatan II (Kedua) No. 01/312-03/9070 tanggal 27 Desember 2021;
- 3) Surat Peringatan III (Ketiga) No. 02/065-3/9070 tanggal 21 Januari 2022;

yang kesemuanya diterbitkan oleh Terlawan III dan ditujukan kepada Alm. Rama Chandran dan S.S. Jaya Rani *in casu* Pelawan untuk melaksanakan kewajibannya.

b. Bahwa penetapan nilai limit atas objek dilakukan oleh Penjual *in casu* Terlawan III, hal tersebut sesuai dengan

Halaman 41 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



ketentuan Pasal 47 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan "**Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual**".

c. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang pada pokoknya:

- 1) *Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual, berdasarkan:*
 - a) **laporan hasil penilaian oleh Penilai;**
 - b) *laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
 - c) *harga perkiraan sendiri.*
- 2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.*
- 3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.*

d. Bahwa selanjutnya, sebelum dilakukan pelelangan, Penjual *in casu* Terlawan III telah melakukan penilaian berdasarkan Laporan Penilaian Properti/Aset telah diperoleh **nilai pasar sebesar Rp1.097.250.000,- (satu milyar Sembilan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)** dan **nilai likuidasi sebesar Rp658.350.000 (enam ratus lima puluh delapan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah)** yang dikeluarkan oleh **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SYARIF,**



ENDANG DAN REKAN dengan Laporan No. 00263/2.0113-02/PI/07/0518/1/VI/2022 tanggal 03 Juni 2022.

5. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang berpedoman pada Pasal 6 jo. Pasal 20 UU Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah (UU Hak Tanggungan), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).

6. Bahwa lelang dilakukan guna memenuhi ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan jo. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*.

7. klausul pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 223/2013 tanggal 25 September 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 224/2013 tanggal 25 September 2013, bahwa apabila Pelawan selaku debitur cidera janji, maka **Pelawan telah memberi kuasa kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual sendiri melalui pelelangan umum terhadap objek hak tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pelawan selaku pemilik agunan, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.**

8. Bahwa dalam proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 29 Juni 2022, dan laku terjual kepada SARMULIA SILALAH, sebagaimana tertuang dalam **Risalah Lelang Nomor: 188/05/2022 tanggal 29 Juni 2022.**

9. Bahwa dengan demikian, pelelangan eksekusi Hak Tanggungan secara *parate eksekusi* terhadap obyek sengketa yang

Halaman 43 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



dilakukan melalui perantaraan Tergugat II adalah sah dan berdasarkan hukum.

II. **DALAM PROVISI**

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak semua tuntutan provisi yang diajukan oleh Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan II.

2. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas posita dan petitum perlawanan Pelawan pada bagian provisi yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar untuk menanggihkan pelaksanaan eksekusi terhadap obyek sengketa sampai putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap.

3. Bahwa permohonan provisi yang diajukan oleh Pelawan tersebut, sangat tidak berdasar dan harus ditolak, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung, sebagai berikut:

a. **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976 tanggal 1977**

Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada **tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak**".

b. **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 14 Mei 1973**

Sesuai Pasal 180 HIR tentang tuntutan provisional (*Provisione eleeis*), yang merupakan permohonan yang diajukan untuk memperoleh tindakan sementara bukan mengenai materi pokok sengketa (atau *bodemgeschil*) yang justru akan ditentukan dalam putusan akhir, **maka jika tuntutan provisional tersebut diajukan dan menyangkut tentang materi pokok perkara, maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.**



c. **Pasal 191 ayat (1) Reglemen Hukum Acara Untuk Luar Jawa – Madura (Rbg.)**, yang menyatakan “*pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksanaan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit (KUHperd. 548 dst.; Rv. 53 dst.)*”

4. Bahwa selain itu, Terlawan II menolak dengan tegas posita dan petitum perlawanan Pelawan pada bagian provisi yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar untuk menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum surat penetapan lelang No. S-172/KNL.0202/2022 tanggal 20 April 2022 dan Kutipan Risalah Lelang No. 188/05/2022 tanggal 15 Juli 2022.

5. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara, permohonan provisi adalah tindakan sementara untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu tindakan. Bahwa ternyata permohonan Pelawan bukan merupakan tindakan sementara karena tindakan membatalkan lelang merupakan tindakan *definitive*/tetap untuk selamanya, sehingga tidak dapat diperiksa dan diputus dalam suatu putusan provisi.

6. Bahwa pada prinsipnya, putusan provisi hanya dapat dijatuhkan dengan syarat selektif yang telah memenuhi syarat-syarat kumulatif, yaitu gugatan didasarkan atas bukti-bukti otentik sehingga apabila telah dijatuhkan putusan provisi dan ternyata gugatan dikabulkan maka sulit untuk dipulihkan. Dalam kasus ini, Pelawan menuntut atas lelang objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 29 Juni 2022 yang telah sesuai dengan



prosedur dan ketentuan peraturan di bidang lelang sehingga tuntutan provisi Pelawan dalam perkara ini menjadi sia-sia.

7. Bahwa selain itu, dapat Terlawan II sampaikan bahwa Pelawan sebagai Debitur telah cidera janji atas perjanjian antara dirinya dengan Terlawan III (hal ini juga telah diakui oleh Pelawan di dalam perlawanannya) dimana Pelawan tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar angsuran kepada Terlawan III sebagaimana yang disepakati oleh Pelawan dalam perjanjian kredit sehingga akan dilakukan pelelangan atas obyek jaminan melalui perantara Terlawan II.

8. Bahwa jelas Pelawan mengalami kredit macet, yang kemudian tidak mengembalikan hutang yang ia pinjam, apakah merupakan pihak yang layak dilindungi oleh hukum? Kepastian hukum bagi pihak Kreditor ialah demi keadilan itu sendiri. Membiarkan Debitur mengambil untung dengan merugikan Kreditor adalah bentuk ketidakberadaban.

9. Bahwa permohonan Pelawan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar untuk menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum surat penetapan lelang No. S-172/KNL.0202/2022 tanggal 20 April 2022 dan Kutipan Risalah Lelang No. 188/05/2022 tanggal 15 Juli 2022 telah masuk kedalam pokok perkara, sehingga dasar Pelawan untuk meminta dijatuhkannya putusan provisi dimaksud haruslah ditolak.

III. **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak dalil/alasan Pelawan dalam perlawanannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

2. **EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT (PENGADILAN NEGERI PEMATANG SIANTAR TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO).**

Halaman 46 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



a. BERDASARKAN PERJANJIAN/AKAD KREDIT
PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI BADAN ARBITRASE
SYARIAH NASIONAL (BASYARNAS)

1) Bahwa sebagaimana telah diakui oleh Pelawan dalam perlawanannya bahwa Alm. Rama Chandran semasa hidupnya dan istrinya yakni **S.S. Jaya Rani *in casu* Pelawan**, telah mengikatkan diri dengan PT. Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar (dahulu PT Bank BRISyariah Kantor Cabang Pematang Siantar) berdasarkan **Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 333/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 337/KC-PMS/MURB/VII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 503/KC-PMS/MURB/IX/2013 tanggal 25 September 2013** dengan jaminan:

- a) Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 862 luas 59 M2 atas nama Rama Chandran, yang terletak di Komplek Mojopahit Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara, Pematang Siantar, Sumatera Utara;
 - b) Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 863 luas 107 M2 atas nama Rama Chandran, yang terletak di Komplek Mojopahit Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara, Pematang Siantar, Sumatera Utara.
- 2) Bahwa terbukti dan tidak Terlawankan lagi bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 6 ayat (2) Akad Pembiayaan**

Halaman 47 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



Murabahah Nomor: 333/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 337/KC-PMS/MURB/VII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 503/KC-PMS/MURB/IX/2013 tanggal 25 September 2013, telah disepakati *“Dalam hal, penyelesaian sengketa sebagaimana ayat 1 Pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut peraturan dan prosedur arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut”*.

3) Bahwa di dalam akad antara Pelawan dan Terlawan III telah menyepakati penyelesaian sengketa melalui BASYARNAS bukan melalui Peradilan Umum, yang mana pemilihan forum penyelesaian sengketa tersebut merupakan kebebasan Para pihak untuk memilih forum penyelesaian sengketa, yakni melalui jalur *non litigasi* yakni BASYARNAS, sebagaimana asas hukum perdata tentang kebebasan berkontrak yang disimpulkan dalam ketentuan **Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata** yang menyatakan bahwa:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”



4) Bahwa dalam hukum syariah dikenal asas di bidang muamalah, yakni adanya asas **al-sufiah, al-muamalah al-ibahah**, yakni hukum dalam bidang muamalah atau hubungan antara orang perorangan adalah mubah atau boleh. Namun demikian, alternatif penyelesaian sengketa yang diperjanjikan dalam akad tersebut tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah.

5) Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan **Pasal 20 angka 1 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)** dirumuskan bahwa akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Kemudian dalam pasal 22 KHES disebutkan rukun akad terdiri atas; pihak yang melakukan akad, objek akad, tujuan pokok akad, dan kesepakatan. Pihak yang berakad disebut juga subjek hukum. Dalam pasal 1 angka 2 KHES, subjek hukum adalah orang perorangan, persekutuan atau badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum yang memiliki kecakapan hukum untuk mendukung hak dan kewajiban.

6) Bahwa dengan adanya klausul perjanjian/akad tersebut di atas, maka pengajuan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan ke Pengadilan Negeri Pematang Siantar adalah tidak tepat.

7) Bahwa dengan demikian, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan tidak berwenang mengadili secara absolut perlawanan Pelawan dan mohon agar eksepsi ini diputus dan diperiksa terlebih dahulu guna memenuhi asas peradilan yang cepat, sederhana dan berbiaya ringan.



b. PERKARA EKONOMI SYARIAH MERUPAKAN
KEWENANGAN LINGKUP PERADILAN AGAMA

1) Bahwa dapat Terlawan II sampaikan bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 49 Undang-Undang No. 7 tahun 1989 yang di rubah dalam Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 perihal Peradilan Agama**, menyatakan bahwa Pengadilan Agama memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutuskan perkara ekonomi syariah. Adapun permasalahan menyangkut perkara ekonomi syariah, yaitu:

- a) **Bank Syari'ah;**
- b) Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah;
- c) Asuransi Syari'ah;
- d) Reasuransi Syari'ah;
- e) Reksa Dana Syari'ah;
- f) Obligasi Syari'ah dan Surat Berharga Berjangka Menengah Syari'ah;
- g) Sekuritas Syari'ah;
- h) Pembiayaan Syari'ah;
- i) Pegadaian Syari'ah;
- j) Dana Pensiun Lembaga Keuangan Syari'ah; dan
- k) Bisnis Syari'ah.

2) Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 55 ayat (1) Undang-undang No. 21 tentang Perbankan Syariah**, juga menyebutkan bahwa "**Penyelesaian**



sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.”

3) Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1 Ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Nomor: 14 Tahun 2016** yang berisi tentang **Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah**, disebutkan bahwa:

“Perkara Ekonomi Syariah adalah perkara di bidang ekonomi syariah meliputi bank syariah, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, obligasi syariah, surat berharga berjangka syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, penggadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah, bisnis syariah, termasuk wakaf, zakat, infaq, dan shadaqah yang bersifat komersial, baik yang bersifat kontensius maupun volunteer.”

4) Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan **Pasal 1 Ayat (6) Peraturan Mahkamah Agung Nomor: 14 Tahun 2016** yang berisi tentang **Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah**, disebutkan bahwa lingkungan Peradilan Agama adalah tempat untuk menyelesaikan sengketa ekonomi syariah.

5) Bahwa ekonomi syariah merupakan ekonomi yang berlandaskan pada nilai-nilai Islam. ketentuannya diatur berdasarkan pada Al-Quran, As-sunnah, Ijma', dan Qiyas. dalam praktik ekonomi Islam, karenanya mulai dari perikatan perjanjian (akad) hingga kegiatan ekonominya semuanya tidak boleh menyalahi aturan syariat-syariat Islam.

Halaman 51 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



6) Bahwa dengan demikian, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan tidak berwenang mengadili secara absolut perlawanan Pelawan dan mohon agar eksepsi ini diputus dan diperiksa terlebih dahulu guna memenuhi asas peradilan yang cepat, sederhana, dan berbiaya ringan.

3. **PELAWAN TIDAK MEMENUHI SYARAT UNTUK MENGAJUKAN PERLAWANAN**

a. Bahwa sesuai dengan ketentuan **Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan** yang pada pokoknya menyatakan bahwa seluruh harta benda yang diperoleh selama perkawinan adalah harta bersama tanpa melihat harta tersebut diperoleh atas usaha atau dari uang suami atau istri.

b. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam **Pasal 1 huruf (f) Kompilasi Hukum Islam (KHI)** dengan tegas menyebutkan: ***"Harta kekayaan dalam perkawinan atau syirkah adalah harta yang diperoleh baik sendiri-sendiri atau bersama suami isteri selama dalam ikatan perkawinan berlangsung dan selanjutnya disebut harta bersama, tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapa pun."***

c. Bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 91 Kompilasi Hukum Islam (KHI)**, mengatur bahwa harta bersama meliputi benda berwujud dan/atau tidak berwujud termasuk hak dan kewajiban. Berdasarkan aturan tersebut maka harta bersama tidak hanya barang-barang yang menimbulkan hak dan piutang dari pihak ketiga., namun kewajiban dalam harta kekayaan seperti kredit di bank termasuk harta Bersama, sehingga ketika terjadi perceraian, maka kredit rumah atau aset lainnya termasuk



harta bersama yang pembagiannya harus diselesaikan. Walaupun selama perkawinan cicilannya dibayarkan oleh salah satu pihak, namun karena termasuk harta bersama maka terdapat bagian dari suami istri yang tetap harus diperhitungkan.

d. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) jo. Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan dengan penafsiran *a contrario*, maka semua hutang-hutang yang terjadi pada saat perkawinan/selama perkawinan adalah tanggungjawab bersama. Oleh karena itu, baik suami maupun isteri, bertanggungjawab untuk membayar pelunasan hutang tersebut secara tanggung renteng.

e. Bahwa ruang lingkup harta bersama tak hanya meliputi keuntungan namun juga beban/hutang ini, sesuai dengan ketentuan sebelumnya (KUHPer), yaitu Pasal 121 KUHPer yang mengatur bahwa “berkenaan dengan beban-beban, maka harta bersama itu meliputi semua utang yang dibuat oleh masing-masing suami isteri”.

f. Bahwa dapat Terlawan II tegaskan bahwa harta bersama tidak hanya barang-barang yang menimbulkan hak dan piutang dari pihak ketiga, namun kewajiban dalam harta kekayaan seperti kredit di bank termasuk harta bersama, sehingga ketika terjadi perceraian/kematian, maka kredit rumah atau aset lainnya termasuk harta bersama yang pembagiannya harus diselesaikan. Walaupun selama perkawinan cicilannya dibayarkan oleh salah satu pihak, namun karena termasuk harta bersama maka terdapat bagian dari suami/istri yang tetap harus diperhitungkan.

g. Bahwa sebagaimana diakui Pelawan dalam perlawanannya bahwa suami Pelawan yakni Alm. Rama

Halaman 53 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



Chandran semasa hidupnya dan istrinya yakni **S.S. Jaya Rani in casu Pelawan**, telah mengikatkan diri dengan PT Bank BRISyariah Kantor Cabang Pematang Siantar berdasarkan **Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 333/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013**, **Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 337/KC-PMS/MURB/VII/2013 tanggal 21 Agustus 2013**, **Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013**, dan **Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 503/KC-PMS/MURB/IX/2013 tanggal 25 September 2013** dengan jaminan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan SHM No. 862 luas 59 M2 dan SHM No. 863 luas 107 M2 keduanya atas nama Rama Chandran, yang terletak di Komplek Mojopahit Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara, Pematang Siantar, Sumatera Utara.

h. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara, Perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh istri atau suami terhadap harta Bersama yang disita, tidak dibenarkan karena harta bersama merupakan jaminan untuk pembayaran hutang istri atau suami yang terjadi dalam perkawinan yang harus ditanggung bersama.

i. Bahwa selain itu, berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 10K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985** yang pada pokoknya menyatakan bahwa **"Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh istri tereksekusi harus dinyatakan tidak dapat diterima"**. Bahwa jelas Pelawan adalah termasuk "pihak" yang harus mengosongkan dan menyerahkan tanah objek eksekusi kepada terlawan, maka menurut hukum acara perdata, gugatan Perlawanan yang



diajukan oleh Pelawan (istri tereksekusi) harus dinyatakan tidak dapat diterima.

j. Bahwa dengan demikian, sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

4. **EKSEPSI TERLAWAN II DIKELUARKAN SEBAGAI PIHAK**

a. Bahwa kedudukan Terlawan II dalam perkara *a quo* pada dasarnya bertindak sebagai Pejabat Lelang Kelas I yang akan melaksanakan lelang atas objek sengketa berdasarkan surat permohonan lelang ulang dari Terlawan III (dalam hal ini PT Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar).

b. Bahwa salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh Penjual/Pemohon Lelang (dalam hal ini Terlawan III) adalah menyampaikan surat pernyataan sebagaimana yang telah disampaikan Terlawan III yaitu **Surat Pernyataan Nomor 02/679C-3/ACR PS tanggal 15 Juni 2022 yang ditandatangani oleh T. Umar Alfuaddy S., selaku Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Manager.**

c. Bahwa salah satu poin pada surat dimaksud pada intinya menyatakan Terlawan III selaku penjual akan bertanggung jawab apabila terdapat gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat proses pelaksanaan pelelangan atas objek sengketa yang dilakukan oleh Terlawan II.

d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Terlawan III merupakan pihak yang bertanggung jawab penuh terhadap seluruh tuntutan hukum yang timbul akibat pelaksanaan lelang atas objek sengketa (termasuk gugatan *a quo*).



e. Bahwa dengan demikian, Terlawan III telah membebaskan Terlawan II dari segala konsekuensi serta akibat hukum atas pelaksanaan lelang objek sengketa, untuk itu maka Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim agar mengeluarkan Terlawan II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

f. Bahwa selain hal tersebut, dapat Terlawan II sampaikan bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa merupakan kewenangan atribusi yang diperoleh Terlawan II berdasarkan peraturan perundang-undangan, sehingga sangat tidak berdasar apabila Terlawan II yang dalam hal ini melaksanakan tugasnya sesuai dengan amanah peraturan perundang-undangan ditarik dan dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

g. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka sangat berdasar apabila Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar dapat mengeluarkan Terlawan II sebagai pihak dalam perkara *a quo* atau setidaknya menyatakan perlawanan Terlawan II tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

5. **EKSEPSI ERROR IN PERSONA**

a. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**selanjutnya disebut PMK Lelang**), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT Bank Syariah Indonesia KC Pematang Siantar selaku Terlawan II. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) huruf a, k dan huruf l PMK Lelang, yang berbunyi :

Penjual bertanggung jawab terhadap:

a. *keabsahan kepemilikan dan/atau kewenangan menjual*



rang;

k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya terutang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi kewajiban jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.

b. Bahwa Terlawan III dalam mengajukan permohonan lelangnya telah membuat **Surat Pernyataan Nomor 02/679C-3/ACR PS tanggal 15 Juni 2022 yang ditandatangani oleh T. Umar Alfuaddy S., selaku Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Manager** yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar **bertanggung jawab dan membebaskan KPKNL Pematang Siantar apabila dikemudian hari timbul segala gugatan serta tuntutan ganti rugi dan dwangsom atas pelaksanaan lelang atas objek sengketa dimaksud.**

c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya pada Pihak Penjual *in casu* PT Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar. Dengan demikian, jelas bahwa perlawanan Pelawan yang ditujukan kepada Terlawan II mengandung *error in persona*, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima dan mengeluarkan Terlawan II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

6. **EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTACTUS**



Pelawan tidak dapat mengajukan perlawanan karena Pelawan tidak memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian kredit

a. Bahwa Alm. Rama Chandran semasa hidupnya dan istrinya yakni **S.S. Jaya Rani in casu Pelawan**, telah mengikatkan diri dengan PT. Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar (dahulu PT Bank BRISyariah Kantor Cabang Pematang Siantar) berdasarkan **Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 333/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 337/KC-PMS/MURB/VII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 503/KC-PMS/MURB/IX/2013 tanggal 25 September 2013** dengan jaminan:

- 1) Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 862 luas 59 M2 atas nama Rama Chandran, yang terletak di Komplek Mojopahit Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara, Pematang Siantar, Sumatera Utara;
- 2) Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 863 luas 107 M2 atas nama Rama Chandran, yang terletak di Komplek Mojopahit Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara, Pematang Siantar, Sumatera Utara.

b. Bahwa perjanjian yang ditandatangani antara Alm. Rama Chandran semasa hidupnya dan istrinya yakni **S.S. Jaya Rani in casu Pelawan** dengan dan PT Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar *in casu* Terlawan III adalah perjanjian timbal balik atau perjanjian kredit yang kedua prestasi secara timbal balik berhubungan erat satu sama lain, maka jika pihak yang menuntut pemenuhan dari pihak lain, pihak yang menuntut harus

Halaman 58 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang telah disepakati pihak yang bersangkutan.

c. Bahwa **S.S. Jaya Rani in casu Pelawan** tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada Terlawan III berdasarkan Surat Peringatan I (Pertama) No. 01/1037-03/ACR.PS tanggal 20 Desember 2021, Surat Peringatan II (Kedua) No. 01/312-03/9070 tanggal 27 Desember 2021, dan Surat Peringatan III (Ketiga) No. 02/065-3/9070 tanggal 21 Januari 2022; maka **S.S. Jaya Rani in casu Pelawan** telah tidak memenuhi prestasi.

d. Bahwa dengan demikian, **S.S. Jaya Rani in casu Pelawan** tidak berhak menggugat Kreditur apabila **S.S. Jaya Rani in casu Pelawan** sendiri tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang disepakati sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

7. **EKSEPSI PERLAWANAN PELAWAN TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBELS).**

Bahwa perlawanan Pelawan tidak memenuhi asas “jelas dan tegas” (*een duidelijk en bepaalde conclusie*).

a. Bahwa menurut ketentuan **Pasal 8 Rv**, pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu. Hal ini dimaksudkan, agar Pihak Terkait **dapat dengan mudah memahami dan memberikan jawaban atas apa yang didalilkan** Penggugat dalam Gugatannya.

b. Bahwa dalam perlawanannya, Pelawan tidak menjelaskan/menguraikan tentang kejadian atau peristiwa (*feitelijke gronden*) yang merupakan penjelasan duduknya perkara, tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan dan mengenai dalil-dalil



konkrit tentang adanya hubungan hukum dari Positanya yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan (*fundamentum petendi*), yang diikuti pula dengan petitum gugatannya.

c. Bahwa dalam keseluruhan perlawanannya, Pelawan sama sekali tidak menyebutkan/menjelaskan/menguraikan tindakan-tindakan apa yang telah dilakukan oleh Terlawan II sehingga layak digugat, tidak didasarkan oleh adanya suatu sengketa yang timbul antara Pelawan dengan Terlawan II, sehingga surat perlawanan yang diajukan oleh Pelawan bukanlah surat gugatan yang memenuhi syarat formil gugatan/perlawanan.

d. Bahwa selain itu juga, Pelawan dalam posita halaman 3 (tiga) huruf A angka 4 (empat) yang pada pokoknya menyatakan "*Pelawan adalah Debitur dari Terlawan III (ic. PT Bank Syariah Indonesia KCP Pematang Siantar)...*". Berdasarkan dalil tersebut, jelas Pelawan dalam dalil perlawanannya telah mencampuradukkan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam perlawanannya, hal mana prestasi atau wanprestasi itu bersumber dari perikatan atau perjanjian sedangkan perbuatan melanggar atau melawan hukum bersumber dari undang-undang, oleh karenanya kurang tepat apabila Pelawan mencampuradukkan antara dasar wanprestasi dengan dasar perbuatan melanggar atau melawan hukum.

e. Bahwa apabila gugatan perdata diajukan dengan dasar wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, akan membingungkan karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas (*obscur libel*) hal ini sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 879 K/Pdt/1997



tanggal 29 Januari 2001 yang menjelaskan bahwa penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.

f. Bahwa karena formulasi perlawanan/gugatan terutama pada kumulasi subjektif yang tidak jelas dengan mencampuradukkan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi pada Para Terlawan secara sekaligus menjadikan perlawanan *a quo* menimbulkan konsekuensi pembuktian yang tidak sederhana atau rumit, sehingga perlawanan mengandung cacat secara hukum.

g. Bahwa perlawanan/gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi memiliki hal yang berbeda secara prinsip karena perlawanan/gugatan wanprestasi harus didasarkan pada prestasi yang tidak dilakukan dalam perjanjian, sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada perbuatan yang tidak timbul dari perjanjian, oleh sebab itu keduanya harus diselesaikan masing-masing secara terpisah.

h. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah secara jelas dan nyata terhadap perlawanan Pelawan menjadi kabur (*obscuur libel*), sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

8. **OBJEK SENGKETA BUKAN MILIK PELAWAN (EXCEPTIO DOMINI)**

a. Bahwa dapat Terlawan II sampaikan bahwa yang menjadi objek gugatan perkara *a quo* adalah:

Halaman 61 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



- 1) Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 862 luas 59 M2, yang terletak di Komplek Mojopahit Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara, Pematang Siantar, Sumatera Utara;
- 2) Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 863 luas 107 M2, yang terletak di Komplek Mojopahit Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara, Pematang Siantar, Sumatera Utara.

b. Bahwa atas obyek sengketa a quo merupakan milik SARMULIA SILALAHII/ Terlawan I *in casu* pemenang lelang, bukan milik Pelawan sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan perlawanan *a quo*.

c. Bahwa oleh karena itu, sudah sepatutnya atas gugatan *a quo* ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Siantar yang memeriksa perkara *a quo*.

IV. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Terlawan II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa guna membantah dalil-dalil Pelawan, maka Terlawan II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

3. **Kedudukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar Sebagai Perantara Lelang**



a. Bahwa perlu diketahui, secara umum peran KPKNL dalam proses lelang eksekusi Hak Tanggungan antara lain sebagai pengawas agar barang lelang tidak diselewengkan, sebagai instansi penyeleksi peserta lelang hak tanggungan, menjaga stabilitas pelaksanaan lelang Hak tanggungan, dan **sebagai perantara** antara pembeli dan penjual barang lelang.

b. Bahwa Terlawan II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

c. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Ulang Hak Tanggungan Pola *E- Auction* dengan Penawaran Tertutup (*Closed Bidding*) Nomor: 02/679-3/ACR.PS tanggal 15 Juni 2022 dari PT Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar.

d. Bahwa dengan demikian, tindakan Pelawan yang melibatkan KPKNL Pematang Siantar sebagai pihak Terlawan II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

4. **Pokok Permasalahan A Quo Berawal Dari Cidera Janji Atas Perjanjian Kredit**

a. Bahwa dapat Terlawan II sampaikan bahwa pokok permasalahan dalam perlawanan *a quo* adalah cidera janji atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Pelawan dan Alm. Rama Chandran suami Pelawan kepada PT Bank Syariah Indonesia Tbk., *in casu* Terlawan III.

b. Bahwa S.S. Jaya Rani *in casu* Pelawan suami Pelawan telah mengikatkan diri dengan Terlawan III berdasarkan **Akad**



Pembiayaan Murabahah Nomor: 333/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 337/KC-PMS/MURB/VII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 503/KC-PMS/MURB/IX/2013 tanggal 25 September 2013 adalah Pelawan/Debitur dan Terlawan III/Kreditur, dengan barang jaminan, yakni:

- 1) Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 862 luas 59 M2 atas nama Rama Chandran, yang terletak di Komplek Mojopahit Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara, Pematang Siantar, Sumatera Utara;
- 2) Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 863 luas 107 M2 atas nama Rama Chandran, yang terletak di Komplek Mojopahit Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara, Pematang Siantar, Sumatera Utara.

c. Bahwa dapat Terlawan II tegaskan bahwa terkait dengan pelaksanaan perjanjian kredit tersebut, sesuai dengan klausul dalam perjanjian kredit, Pelawan telah setuju untuk menyerahkan sebagai jaminan utang objek sengketa dalam perkara *in quo*, sebagaimana tertuang dalam:

- 1) Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor: 1464/2013 tanggal 14 November 2013;
- 2) Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor: 1465/2013 tanggal 14 November 2013;
- 3) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 223/2013 tanggal 25 September 2013;

Halaman 64 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



4) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor:
224/2013 tanggal 25 September 2013.

d. Bahwa hal tersebut dikuatkan pula dalam klausul pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 223/2013 tanggal 25 September 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 224/2013 tanggal 25 September 2013, bahwa apabila Pelawan selaku debitur cidera janji, maka **Pelawan telah memberi kuasa kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual sendiri melalui pelelangan umum terhadap objek hak tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pelawan selaku pemilik agunan, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.**

e. Bahwa terbukti Pelawan selaku debitur **tidak mampu membayar utangnya** kepada Terlawan III, padahal Pelawan telah diperingatkan secara patut dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

f. Bahwa mengingat Pelawan selaku debitur tidak melunasi kewajibannya meskipun telah diperingatkan beberapa kali secara patut, maka guna melaksanakan ketentuan Pasal 6 UUHT jo. Pasal 20 UUHT dan klausul yang juga telah disepakati debitur dalam perjanjian kredit, Terlawan III selaku pemegang hak tanggungan pertama atas objek sengketa kemudian melakukan penjualan secara lelang dengan perantaraan Terlawan III.

g. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1243 KUHPerdata, wanprestasi adalah keadaan ketika suatu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi/lalai memenuhi kesepakatan dalam suatu perikatan, dalam situasi-situasi sebagai berikut:

- 1) tidak melakukan sesuatu yang harus dilakukan sesuai perjanjian;



- 2) melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian;
- 3) melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat, atau tidak sesuai tenggat waktu yang ditentukan dalam perjanjian; atau
- 4) melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

h. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Pelawan dalam perlawanannya, Pelawan tidak melakukan pembayaran angsuran kreditnya, sehingga dengan demikian jelas Pelawan telah melakukan cidera janji/wanprestasi karena dalam melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran kreditnya sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian.

i. Bahwa mengingat Pelawan telah melakukan cidera janji atas perjanjian *a quo* (**vide Pasal 1238 KUHPerdara**), dan guna melaksanakan isi perjanjian kredit tersebut dan ketentuan dalam Pasal 6 UUHT, Terlawan III selaku kreditur berhak melakukan upaya-upaya untuk memulihkan piutangnya, sebagaimana pula telah disepakati dalam perjanjian kredit dimaksud, berupa eksekusi dan penjualan atas objek sengketa melalui mekanisme lelang.

j. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara berlakulah asas *pacta sunt servanda*, yang artinya perjanjian berlaku layaknya undang-undang bagi Para Pihak pembuatnya. Dengan demikian, klausul-klausul dalam **Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 333/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 337/KC-PMS/MURB/VII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 503/KC-**

Halaman 66 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



PMS/MURB/IX/2013 tanggal 25 September 2013 pun mengikat pihak-pihak yang menandatangani perjanjian tersebut, salah satunya mengikat Pelawan selaku Debitur.

k. Bahwa apabila dalil-dalil perlawanan Pelawan dicermati lebih lanjut, terlihat jelas bahwa Pelawan berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu cidera janji dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), yang dilakukan Pelawan dengan memposisikan dirinya sebagai korban yang seolah-olah menempatkan perjanjian yang sebenarnya sudah sesuai dengan hukum yang berlaku sebagai perjanjian yang tidak sah dan berupaya mengambil keuntungan dari hal tersebut. Tindakan tersebut justru menunjukkan iktikad tidak baik Pelawan yang tidak mau bertanggung jawab atas kewajiban yang secara sadar telah diperjanjikannya.

l. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil perbuatan melawan hukum yang diajukan Pelawan telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Pelawan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar yang memeriksa perkara *a quo*.

5. Tentang Fakta Hukum Objek Dalam Perkara A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

a. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Pelawan merupakan barang jaminan kredit Pelawan pada Terlawan III yang tertuang dalam **Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 333/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 337/KC-PMS/MURB/VII/2013 tanggal 21 Agustus**

Halaman 67 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 503/KC-PMS/MURB/IX/2013 tanggal 25 September 2013.

b. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

c. Bahwa *in casu* telah terjadi cedera janji yang dilakukan oleh Pelawan atas Perjanjian *a quo*, maka Terlawan III selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

d. Bahwa lelang dilakukan guna memenuhi ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan jo. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*.

e. Bahwa dalam APHT, pemegang hak tanggungan menjamin dengan janji-janji sebagaimana ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu:

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :



- 1) *janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*
- 2) *janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*
- 3) *janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;*
- 4) *janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;*
- 5) **janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;**
- 6) *janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;*



7) *janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*

8) *janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;*

9) *janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;*

10) *janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;*

11) *janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).*

f. Bahwa atas dasar hal tersebut di atas, sebagaimana ketentuan yang tercantum dalam ketentuan **Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 223/2013 tanggal 25 September 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 224/2013 tanggal 25 September 2013**, apabila debitur *in casu* Pelawan tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya maka Terlawan III selaku pemegang hak tanggungan diberi kewenangan untuk **menjual objek jaminan secara lelang di hadapan umum, sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan**. Oleh karenanya, tindakan Terlawan III yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit



Pelawan melalui Terlawan II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

g. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak Terlawankan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Pelawan dan Terlawan III sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum.

6. **Penentuan Nilai Limit Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku**

a. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak dalil/alasan Pelawan dalam posita perlawanannya halaman 11 (sebelas) angka 44 (empat puluh empat) yang pada pokoknya Pelawan merasa dirugikan karena nilai limit/ nilai jual lelang di bawah harga pasar.

b. Bahwa dalil/alasan tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali karena didasarkan pada hal sebagai berikut:

1) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (25) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan tegas dinyatakan, "**Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual**".

2) Bahwa sesuai dengan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, apabila suatu benda telah diikat dengan Hak Tanggungan, maka pemegang hak tanggungan peringkat pertama memiliki kewenangan untuk melakukan segala tindakan antara lain menjual barang jaminan apabila terjadi kredit macet.



3) Bahwa dalam lelang *a quo*, penentuan harga limit telah diatur tata caranya dalam **Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang pada pokoknya:

1. Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual, berdasarkan:
 - a. **laporan hasil penilaian oleh Penilai;**
 - b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir;
atau
 - c. harga perkiraan sendiri.
2. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.
3. Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

4) Bahwa selanjutnya, sebelum dilakukan pelelangan, Penjual *in casu* Terlawan III telah melakukan penilaian berdasarkan Laporan Penilaian Properti/Aset telah diperoleh nilai pasar sebesar **Rp1.097.250.000,- (satu milyar Sembilan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)** dan nilai likuidasi sebesar **Rp658.350.000 (enam ratus lima puluh delapan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah)** yang dikeluarkan oleh **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SYARIF, ENDANG DAN REKAN** dengan Laporan



No. 00263/2.0113-02/PI/07/0518/1/VI/2022 tanggal 03 Juni 2022.

5) Bahwa selanjutnya berdasarkan nilai limit tersebut, Pejabat Lelang melakukan proses pelelangan dengan sistem penawaran naik-naik maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal (harga lelang), sehingga harga tertinggilah yang memenangkan lelang, dan terhadap hasil penjualan lelang objek sengketa *a quo* jika laku terjual maka akan diserahkan Terlawan II selaku perantara lelang kepada Terlawan III selaku Penjual.

6) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Pelawan tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

7. Prosedur Lelang Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku Sehingga Tidak Dapat Dibatalkan

a. Bahwa dapat Terlawan II tegaskan bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Terlawan II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Terlawan II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

Halaman 73 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



b. Bahwa lelang dilakukan guna memenuhi ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan jo. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*.

Pasal 6 UU HT

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

Pasal 20 ayat 1 UU HT

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

a) *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*

b) *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”*

c. Bahwa dapat Terlawan II sampaikan bahwa pelelangan tersebut dilakukan atas permintaan dari TENGKU UMAR ALFUADDY SYARIF, selaku Area Collection & Recovery Managaer PT Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar, sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Ulang Hak Tanggungan Pola *E- Auction* dengan Penawaran Tertutup (*Closed Bidding*) Nomor: 02/679-3/ACR.PS tanggal 15 Juni 2022, yang telah ditetapkan jadwal lelangnya yang dalam hal ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda berkaitan dengan tanah dan sesuai dengan **Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 333/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 337/KC-PMS/MURB/VII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 503/KC-PMS/MURB/IX/2013 tanggal 25 September 2013**, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang berkepalanya "DEMI KETUHANAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor: 1464/2013 tanggal 14 November 2013 dan Nomor: 1465/2013 tanggal 14 November 2013 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 223/2013 tanggal 25 September 2013 dan Nomor: 224/2013 tanggal 25 September 2013.

d.Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

- 1) Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 333/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013;
- 2) Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 337/KC-PMS/MURB/VII/2013 tanggal 21 Agustus 2013;
- 3) Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013;
- 4) Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 503/KC-PMS/MURB/IX/2013 tanggal 25 September 2013;
- 5) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 862 luas 59 M2 atas nama Rama Chandran;

Halaman 75 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6) Seripikat Hak Milik (SHM) No. 863 luas 107 M2 atas nama Rama Chandran;
- 7) Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor: 1464/2013 tanggal 14 November 2013;
- 8) Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor: 1465/2013 tanggal 14 November 2013;
- 9) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 223/2013 tanggal 25 September 2013;
- 10) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 224/2013 tanggal 25 September 2013.
- 11) Surat Peringatan I (Pertama) No. 01/1037-03/ACR.PS tanggal 20 Desember 2021;
- 12) Surat Peringatan II (Kedua) No. 01/312-03/9070 tanggal 27 Desember 2021;
- 13) Surat Peringatan III (Ketiga) No. 02/065-3/9070 tanggal 21 Januari 2022;
- 14) Surat dari PT Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar yang ditandatangani oleh TENGKU UMAR ALFUADDY SYARIF, selaku Area Collection & Recovery Managaer PT Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar kepada Kepala KPKNL Pematang Siantar Nomor: 02/679-3/ACR-PS tanggal 15 Juni 2022 Perihal Penetapan Harga Limit Lelang Ulang Jaminan Debitur A.n. Rama Chandran.
- 15) Surat Pernyataan Harga Limit Dibawah Hak Tanggungan, yang ditandatangani oleh TENGKU UMAR ALFUADDY SYARIF, selaku Area Collection & Recovery

Halaman 76 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Managaer PT Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar, tanggal 15 Juni 2023.

16) Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh TENGKU UMAR ALFUADDY SYARIF, selaku Area Collection & Recovery Managaer PT Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar, tanggal 15 Juni 2023, yang pada pokoknya menerangkan Penunjukkan Jasa Penilai Publik KJPP Syarif, Endang dan Rekan.

17) Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh TENGKU UMAR ALFUADDY SYARIF, selaku Area Collection & Recovery Managaer PT Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar, tanggal 15 Juni 2023, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

a) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 3712/2022 tanggal 06 April 2022, tidak terdapat perubahan data fisik maupun data yuridis terkait obyek lelang berupa sebidang tanah dan bangunan SHM No. 862 luas 59 M2 atas nama Rama Chandran, yang terletak di Komplek Mojopahit Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara, Pematang Siantar, Sumatera Utara;

b) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 3989/2022 tanggal 12 April 2022, tidak terdapat perubahan data fisik maupun data yuridis terkait obyek lelang berupa sebidang tanah dan bangunan SHM No. 863 luas 107 M2 atas nama Rama Chandran, yang terletak di Komplek Mojopahit Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara, Pematang Siantar, Sumatera Utara.

Halaman 77 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



18) Surat Pernyataan Nomor 02/679C-3/ACR PS tanggal 15 Juni 2022 yang ditandatangani oleh TENGKU UMAR ALFUADDY SYARIF, selaku Area Collection & Recovery Managaer PT Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar bertanggung jawab dan membebaskan KPKNL Pematang Siantar apabila dikemudian hari timbul segala gugatan serta tuntutan ganti rugi dan dwangsom atas pelaksanaan lelang atas objek sengketa dimaksud.

19) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 3712/2022 tanggal 06 April 2022;

20) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 3989/2022 tanggal 12 April 2022;

21) Surat dari PT Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar yang ditandatangani oleh TENGKU UMAR ALFUADDY SYARIF, selaku Area Collection & Recovery Managaer PT Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar kepada Kepala KPKNL Pematang Siantar Nomor: 02/679E-3/ACR-PS tanggal 15 Juni 2022 Perihal Rincian Penilaian Agunan Nasabah A.n. Rama Chandran.

22) Laporan Properti/Aset dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) SYARIF, ENDANG DAN REKAN dengan Laporan No. 00263/2.0113-02/PI/07/0518/1/VI/2022 tanggal 03 Juni 2022;

23) Surat Pernyataan Limit yang ditandatangani oleh AKHMAD FARIDJ, selaku Pemimpin PT Bank Pembangunan Daerah Lampung Kantor Cabang Kotabumi, Nomor: 573/KC-KTB/05/2023;

Halaman 78 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



24) Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Surat Kabar Harian Siantar 24 Jam tanggal 22 Juni 2022.

25) Surat dari PT Bank Syariah Indonesia Tbk., KC Pematang Siantar kepada Pelawan No. 02/320-3/8117 tanggal 23 Juni 2023 perihal Surat Pemberitahuan Lelang Ulang Jaminan Bapak.

e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, dan setelah Terlawan III melakukan pengurusan terhadap piutang tersebut, maka Terlawan III kemudian meminta untuk dilakukan lelang melalui perantara Terlawan II yang tidak lain guna memenuhi ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bunyi klausula Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 223/2013 tanggal 25 September 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 224/2013 tanggal 25 September 2013, yang berbunyi: *"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, kreditor selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*

- 1) *Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.*
- 2) *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan.*
- 3) *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.*



- 4) *Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan.*
- 5) *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor.*
- 6) *Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.*

f. Bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Terlawan II pada pokoknya dilakukan berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 333/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 337/KC-PMS/MURB/VII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 503/KC-PMS/MURB/IX/2013 tanggal 25 September 2013 serta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 3712/2022 tanggal 06 April 2022 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 3989/2022 tanggal 12 April 2022. Bahwa guna memenuhi asas publisitas, terhadap pelelangan atas obyek sengketa telah diumumkan oleh Terlawan III selaku Penjual melalui Surat Kabar Harian Siantar 24 Jam tanggal 22 Juni 2022.

g. Bahwa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan telah diberitahukan oleh Penjual Lelang *in casu* Terlawan III kepada Debitur *in casu* Pelawan melalui Surat No. 02/320-3/8117 tanggal 23 Juni 2023 perihal Surat Pemberitahuan Lelang Ulang Jaminan Bapak.



h. Bahwa dikarenakan legalitas formal berupa syarat-syarat dan dokumen dalam pelaksanaan lelang telah terpenuhi, maka Terlawan II selaku perantara lelang melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa *a quo*.

i. Bahwa pelelangan yang dilakukan melalui perantara Terlawan II atas permohonan dari Terlawan III dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor: 188/05/2022 tanggal 29 Juni 2022 adalah sah secara hukum dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 11 (sebelas) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa: "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*".

j. Bahwa pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan ketentuan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum.

k. Bahwa dalam pelaksanaan lelang objek sengketa perkara *a quo*, **penawaran tertinggi diajukan oleh SARMULIA SILALAH** *in casu* Terlawan I yang kemudian ditetapkan sebagai pemenang lelang dan dituangkan dalam **Risalah Lelang Nomor: 188/05/2022 tanggal 29 Juni 2022** sebagai akta autentik yang sah menurut hukum.

Halaman 81 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



l. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 25 PMK Lelang, diatur bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, **tidak dapat dibatalkan.**

m. Bahwa dengan demikian, karena pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* adalah sah dan berdasarkan hukum, maka **Risalah Lelang Nomor: 188/05/2022 tanggal 29 Juni 2022 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.**

n. Bahwa oleh karena proses pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Terlawan II menolak dengan tegas permintaan Pelawan dalam posita maupun petitumnya yang meminta pembatalan lelang serta pengembalian barang jaminan. Bahwa pembatalan lelang dan pengembalian barang jaminan nyata-nyata akan menimbulkan ketidakadilan bagi Terlawan II sebagai perantara lelang yang telah melaksanakan kewajiban hukumnya.

8. Tuntutan ganti kerugian yang diajukan Pelawan tidak berdasarkan hukum

a. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak dalil pada posita dan petitum perlawanan Pelawan yang menuntut pembayaran ganti kerugian *materiil* sebesar Rp2.180.600.000,- (dua milyar seratus delapan puluh juta enam ratus ribu rupiah) dan *immateriil* sebesar Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.

b. Bahwa sebagaimana telah Terlawan II uraikan diatas, Terlawan II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.



c. Bahwa tindakan Pelawan tersebut jelas-jelas memiliki itikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Terlawan II sebagai instansi pemerintah dan Para Terlawan lainnya atas cedera janji yang dilakukan oleh Pelawan.

d. Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

1) **Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:**

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

2) **Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:**

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

3) **Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.Bdg:**

Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

e. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Pelawan tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.



9. **Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan A Quo**

a. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

b. Bahwa demikian halnya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Pelawan mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Terlawan III, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian kredit *a quo*.

c. Bahwa dengan dalil-dalil Pelawan yang mengakui tidak membayar lunas kewajiban utangnya kepada Terlawan III dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian kredit *a quo*, maka sepatutnya Pelawan dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Terlawan III. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Pelawan justru berbalik menyerang Terlawan III dengan sengaja mencari-cari celah kesalahan dan menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Terlawan III. Hal tersebut mencerminkan iktikad tidak baik dari Pelawan yang berusaha mencari keuntungan atas wanprestasi nya yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Pelawan.

d. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil perlawanan Pelawan tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil perlawanan



Pelawan sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Terlawan II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima seluruh eksepsi Terlawan II;
2. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Terlawan II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor: 188/05/2022 tanggal 29 Juni 2023 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang dimohonkan oleh Pelawan untuk seluruhnya;
5. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Terlawan III mengajukan eksepsi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa **TERLAWAN III** menolak semua dalil - dalil gugatan yang diajukan oleh PELAWAN, kecuali apabila **TERLAWAN III** mengakuinya secara tegas.



**PENGADILAN NEGERI PEMATANG SIANTAR TIDAK BERWENANG
UNTUK MEMERIKSA PERKARA PERLAWANAN YANG DIAJUKAN OLEH
PELAWAN (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)**

Bahwa gugatan PELAWAN seharusnya diajukan melalui BASYARNAS (Badan Arbitrase Syariah Nasional) dengan alasan sebagai berikut:

- (i) Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) mengenai Penyelesaian Perselisihan sebagaimana yang tercantum dalam **Akad Pembiayaan Murabahah No.333/KC-PMS/MURB/VIII/2013, tanggal 21 Agustus 2013** yang berbunyi sebagai berikut:

*“Dalam hal, penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini tidak mencapai kesepakatan, **maka Para Pihak bersepakat dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan dan Prosedure Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut.***

- (ii) Bahwa pada tanggal **20 Mei 2015, nasabah atas nama Rama Chandran meninggal dunia** dengan meninggalkan kewajibannya yang belum dilunasi kepada **TERLAWAN III** atas pembiayaan yang diterima oleh nasabah Rama Chandran dari **TERLAWAN III.**

- (iii) Bahwa berdasarkan Pasal 833 juncto Pasal 1100 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) berbunyi sebagai berikut:

Pasal 833 KUHPperdata

*“**Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.***”



Pasal 1100 KUHperdata

“Para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah wasiat dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu.”

(iv) Berdasarkan pada butir (iii) di atas, maka segala bentuk kewajiban dari nasabah Rama Chandran kepada **TERLAWAN III berdasarkan hukum telah beralih kepada PELAWAN selaku istri dari almarhum nasabah Rama Chandran** dan untuk itu PELAWAN diwajibkan untuk melunasi sisa pembiayaan nasabah Rama Chandran kepada **TERLAWAN IV**.

(v) Bahwa PELAWAN selaku istri dari nasabah Rama Chandran terikat ke dalam **Akad Pembiayaan Murabahah No.333/KC-PMS/MURB/VIII/2013, tanggal 21 Agustus 2013**, hal ini tercantum dalam **Pasal 9 butir 4 mengenai Ketentuan Penutup** yang berbunyi sebagai berikut:

“Akad ini mengikat para pihak yang sah, para pengganti atau pihak-pihak yang menerima hak dari masing-masing pihak”.

(vi) Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka PELAWAN dan **TERLAWAN III** terikat ke dalam **Akad Pembiayaan Murabahah No.333/KC-PMS/MURB/VIII/2013, tanggal 21 Agustus 2013**, oleh karena itu seharusnya PELAWAN mengajukan perlawanan di **Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)** sebagaimana yang telah disepakati dalam akad.



(vii) Bahwa berkaitan dengan itu, mohon kiranya majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan perlawanan dari PELAWAN tidak dapat diterima dengan alasan bahwa perkara *a quo* seharusnya diajukan melalui **BADAN ARBITRASE SYARIAH NASIONAL (BASYARNAS)**. Oleh karena itu, **TERLAWAN III** mohon kepada majelis hakim yang memeriksa agar menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara *a quo*.

GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PELAWAN ADALAH GUGATAN YANG TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh PELAWAN merupakan gugatan yang tidak jelas (*obscuur libel*). Adapun alasan TERLAWAN III adalah sebagai berikut:

(i) Bahwa pada butir 6 halaman 3 PELAWAN dalam gugatan perlawanannya mendalilkan sebagai berikut:

*“Bahwa **PELAWAN** pada intinya menyatakan keberatan dan **mohon penundaan serta penolakan terhadap Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar No.1/Eks/2023/HT/PN.PMS** Eksekusi Lelang atas Sertifikat Hak Milik No.862 dan Sertifikat Hak Milik No.863 atas nama Sarmulia Silalahi semula atas nama Rama Chandran sampa gugatan Pelawan ini diputus berdasarkan hukum tetap (*inkraht van Gewijsde*)”*

(ii) Bahwa PELAWAN tidak menjelaskan dengan rinci mengenai **isi penetapan eksekusi No.1/Eks/2023/HT/PN.PMS** yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Pematang Siantar, **apakah mengenai pengosongan rumah** atau **mengenai lelang**



eksekusi Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No.862 dan Sertifikat Hak Milik No.863.

(iii) Bahwa **TERLAWAN III** selaku Kreditur telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas **Sertifikat Hak Milik No.862 dan Sertifikat Hak Milik No.863** yang keduanya terdaftar atas nama **Rama Chandran** (*in casu* nasabah **TERLAWAN III**). Alasan **TERLAWAN III** telah melakukan lelang **Sertifikat Hak Milik No.862 dan Sertifikat Hak Milik No.863** dikarenakan nasabah **Rama Chandran** telah wanprestasi atau ingkar janji terhadap **Akad Pembiayaan Murabahah No.333/KC-PMS/MURB/VIII/2013, tanggal 21 Agustus 2013** dimana nasabah atau ahli warisnya tidak melakukan pembayaran tepat pada waktunya, sehingga **TERLAWAN III** melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui **TERLAWAN II**.

(iv) Bahwa apabila yang dimaksud **PELAWAN** dalam gugatan perlawanan adalah keberatan atas lelang yang telah dilakukan **TERLAWAN III** melalui **TERLAWAN II**, maka seharusnya **PELAWAN** mengajukan **gugatan biasa** di Pengadilan Negeri Pematang Siantar **dan bukan Gugatan Perlawanan**. Hal tersebut dijelaskan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan No. 2911K/Pdt/2000 tanggal 30 April 2002** yang pada pokoknya mengatakan bahwa **"Apabila lelang telah selesai dilakukan, maka bentuk keberatan yang akan diajukan ke Pengadilan Negeri adalah berupa 'Gugatan', bukan Perlawanan"**.

(v) Bahwa apabila yang dimaksud **PELAWAN** dalam gugatan perlawanan adalah keberatan atas **eksekusi pengosongan rumah**, maka berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan**



Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan juncto Lampiran Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2014 pada butir 7 bagian Sub Kamar Perdata Umum yang berbunyi sebagai berikut:

*“Dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah **perlawanan**. Sedangkan dalam hal proses eksekusi pengosongan sudah selesai upaya hukumnya adalah dengan mengajukan **gugatan**.”*

(vi) Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, menunjukkan PELAWAN kurang cermat dalam menyusun suatu gugatan perlawanan. Sehingga **TERLAWAN III** mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan bahwa gugatan PELAWAN tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **TERLAWAN III** menolak seluruh dalil-dalil dalam Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya oleh **TERLAWAN III**, serta terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon kembali dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam **Jawaban** ini.

2. Bahwa **TERLAWAN III** akan menjelaskan terlebih dahulu yang menjadi latar belakang hubungan hukum antara **TERLAWAN III** dengan PELAWAN yaitu sebagai berikut:

a. PELAWAN merupakan istri dari nasabah **TERLAWAN III** yang bernama **Rama Chandran** dimana nasabah **Rama Chandran** telah menerima fasilitas pembiayaan sebagaimana yang tercantum dalam Surat No.323/KC-



PMS/MKT/Sp3/VII/2013, tanggal 10 Juli 2013, perihal: Surat Persetujuan prinsip Pembiayaan (SP3) (selanjutnya disebut sebagai "**SP3 10 JULI 2013**") dengan fasilitas pembiayaan sebagai berikut:

- (i) Struktur **pembiayaan Al Qardh** dengan plafond pembiayaan sebesar **Rp525.000.000,-** untuk tujuan *take over* dari Bank Panin dan sumber pelunasan bersal dari pencairan Murabahah.
- (ii) Struktur **pembiayaan Murabahah** dengan plafond pembiayaan sebesar **Rp525.000.000,-** untuk tujuan pelunasan Qardh *take over* dari Bank Panin;
- (iii) Stuktur pembiayaan **Murabahah bil Wakalah** dengan plafond pembiayaan sebesar **Rp160.000.000,-** untuk tujuan pembelian lahan kebun kelapa;
- (iv) Stuktur pembiayaan **Murabahah bil Wakalah** dengan plafond pembiayaan sebesar **Rp120.000.000,-** untuk tujuan pembelian mesin dan peralatan; dan
- (v) Stuktur pembiayaan **Murabahah bil Wakalah** dengan plafond pembiayaan sebesar **Rp95.000.000,-** untuk tujuan modal kerja pembelian kelapa dan rempah-rempah.

b. Bahwa terhadap **SP3 10 JULI 2013** tersebut nasabah Rama Chandran dan **TERLAWAN III** sepakat untuk menuangkannya ke dalam Akad Pembiayaan yaitu sebagai berikut:

- (i) Akad Al-Qardh No.332/KC-PMS/QARDH/VIII/2013, tanggal 21 Agustus 2013 (selanjutnya disebut sebagai "**AKAD QARDH NO.332**");
- (ii) Akad Pembiayaan Murabahah No.333/KC-PMS/MURB/VIII/2013, tanggal 21 Agustus

Halaman 91 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



2013 (selanjutnya disebut sebagai “**AKAD MURABAHAH NO.333**”);

(iii) Akad Pembiayaan Murabahah No.335/KC-PMS/MURB/VIII/2013, tanggal 21 Agustus 2013 (selanjutnya disebut sebagai “**AKAD MURABAHAH NO.335**”);

(iv) Akad Pembiayaan Murabahah No.337/KC-PMS/MURB/VIII/2013, tanggal 21 Agustus 2013 (selanjutnya disebut sebagai “**AKAD MURABAHAH NO.337**”);

(v) Akad Pembiayaan Murabahah No.339/KC-PMS/MURB/VIII/2013, tanggal 21 Agustus 2013 (selanjutnya disebut sebagai “**AKAD MURABAHAH NO.339**”);

c. Bahwa untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali / pelunasan pembiayaan tepat pada waktunya nasabah **Rama Chandran** menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah sebagaimana yang tercantum dalam:

(i) Sertifikat Hak Milik (SHM) No.862 dengan luas sebesar 59 m² yang terdaftar atas nama **Rama Chandran** (selanjutnya disebut sebagai “**SHM NOMOR 862**”). Terhadap **SHM NOMOR 862** telah dilakukan pengikatan jaminan secara yuridis sempurna dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam:

a) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.224/2013, tanggal 25 September 2013, yang dibuat dan dihadapan Nirwan Harahap, S.H., M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Pematangsiantar



(selanjutnya disebut sebagai “**APHT NO.224/2013**”);
juncto

b) Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1464/2013 dengan Peringkat I (pertama) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar (selanjutnya disebut sebagai “**SHT NO.1464/2013**”).

(ii) Sertifikat Hak Milik (SHM) No.863 dengan luas sebesar 107 m² yang terdaftar atas nama **Rama Chandra** (selanjutnya disebut sebagai “**SHM NOMOR 863**”). Terhadap **SHM NOMOR 863** telah dilakukan pengikatan jaminan secara yuridis sempurna dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam:

a) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.223/2013, tanggal 25 September 2013, yang dibuat dan dihadapan Nirwan Harahap, S.H., M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Pematangsiantar (selanjutnya disebut sebagai “**APHT NO.223/2013**”); *juncto*

b) Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1465/2013 dengan Peringkat I (pertama) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar (selanjutnya disebut sebagai “**SHT NO.1465/2013**”).

d. Bahwa sebagaimana yang tercantum dalam **APHT NO.224/2013 juncto APHT NO.223/2013** disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan dalam hal ini nasabah **Rama Chandran** dan **PELAWAN** telah menyetujui penyerahan **SHM NOMOR 862** dan **SHM NOMOR 863** sebagai agunan untuk

Halaman 93 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



fasilitas pembiayaan yang telah diberikan oleh **TERLAWAN III** kepada suami **PELAWAN** (*in casu* almarhum nasabah **Rama Chandran**).

f. Bahwa seiring berjalannya waktu almarhum nasabah **Rama Chandra** tidak dapat melakukan pembayaran atas fasilitas pembiayaan tepat pada waktunya kepada **TERLAWAN III** sehingga mengakibatkan nasabah **Rama Chandra** telah wanprestasi/cidera janji terhadap akad-akad pembiayaan yang telah disepakati bersama dengan sebagaimana yang tercantum dalam **AKAD MURABAHAH NO.333 juncto AKAD MURABAHAH NO.335 juncto AKAD MURABAHAH NO.337 juncto AKAD MURABAHAH NO.339**.

g. Bahwa **TERLAWAN III** terinformasi bahwa nasabah **Rama Chandra** telah meninggal dunia pada tanggal **20 Mei 2015**, dan semenjak itu pembiayaan nasabah mulai mengalami keterlambatan pembayaran kepada **TERLAWAN III**.

h. Bahwa **TERLAWAN III** memberikan surat peringatan kepada **PELAWAN** dengan tujuan agar **PELAWAN** selaku istri dari nasabah **Rama Chandran** segera melakukan pembayaran atas kewajiban almarhum **Rama Chandran** kepada **TERLAWAN III**. Adapun surat peringatan yang diberikan oleh **TERLAWAN III** adalah sebagai berikut:

- (i) Surat No.01/1037-03/ACR.PS, tanggal 20 Desember 2021, perihal: Surat Peringatan I (Pertama);
- (ii) Surat No.01/312-03/9070, tanggal 27 Desember 2021, perihal: Surat Peringatan II (Kedua); dan



(iii) Surat No.02/065-3/9070, tanggal 21 Januari 2021,
perihal: Surat Peringatan III (Ketiga);

(selanjutnya butir (i) s/d (iii) disebut sebagai "**SURAT PERINGATAN**").

i. Bahwa dikarenakan almarhum nasabah **Rama Chandran** telah cidera janji dengan tidak membayar kewajiban tepat waktu kepada **TERLAWAN III**, maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan **TERLAWAN III** selaku penerima Hak Tanggungan berhak melakukan penjualan atas jaminan melalui lelang dimuka umum untuk melunasi kewajiban almarhum nasabah **Rama Chandran** kepada **TERLAWAN III**.

j. Bahwa sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, maka **TERLAWAN III** mengajukan permohonan lelang kepada **TERLAWAN II** sebagaimana yang tercantum dalam Surat No.02/679-3/ACR PS tanggal 15 Juni 2022 perihal: Permohonan Lelang Ulang Hak Tanggungan Pola E-Auction Dengan Penawaran Tertutup (*closed bidding*) (selanjutnya disebut sebagai "**SURAT PERMOHONAN LELANG**").

k. Bahwa atas **SURAT PERMOHONAN LELANG** tersebut di atas, kemudiandik **TERLAWAN II** menerbitkan jadwal lelang sebagaimana yang tercantum dalam Surat No.S-308/KNL.0202/2022, tanggal 20 Juni 2022, perihal: Penetapan Jadwal Lelang Ulang (selanjutnya disebut sebagai "**PENETAPAN JADWAL LELANG ULANG**"). Berdasarkan **PENETAPAN JADWAL LELANG ULANG**



tersebut, TERLAWAN II akan melakukan lelang pada tanggal **29 Juni 2022**.

l. Bahwa TERLAWAN III telah memberitahukan jadwal pelaksanaan lelang atas **SHM NOMOR 862** dan **SHM NOMOR 863** kepada PELAWAN selaku istri almarhum nasabah **Rama Chandran** sebagaimana yang tercantum dalam Surat No.02/320-3/8117, tanggal 23 Juni 2023, perihal: Surat Pemberitahuan Lelang Ulang Jaminan Bank (selanjutnya disebut sebagai "**SURAT PEMBERITAHUAN LELANG**").

m. Bahwa lelang atas objek lelang berupa **SHM NOMOR 862** dan **SHM NOMOR 863** telah dilaksanakan pada tanggal **29 Juni 2022** bertempat di KPKNL Pematangsiantar (in casu TERLAWAN II) dimana lelang tersebut merupakan lelang ke-6 kalinya dan terhadap lelang tersebut telah **disahkan 1 (satu) penawar tertinggi sebagai Pembeli yaitu Sarmulia Silalahi dengan harga lelang sebesar Rp660.100.000,-** dimana harga lelang tersebut melampaui **Nilai Limit** yang ditetapkan yaitu sebesar **Rp660.000.000,-**.

n. Bahwa peristiwa lelang eksekusi Hak Tanggungan yang sebagaimana pada butir (m) di atas, telah tercantum dalam Risalah Lelang No.188/05/2022, tanggal 29 Juni 2022 (selanjutnya disebut sebagai "**RISALAH LELANG ke-6**").

3. Bahwa TERLAWAN III **menolak dengan tegas dalil PELAWAN pada butir 9 s/d 25 pada halaman 5 s/d 7**. Adapun alasan TERLAWAN III adalah sebagai berikut:

Halaman 96 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



a. Bahwa **TERLAWAN III** menolak dengan tegas dalil PELAWAN yang pada intinya menyatakan bahwa TERLAWAN III telah lalai dalam menempatkan asuransi jiwa almarhum Rama Chandran menjadi asuransi dengan risiko yang berbeda yaitu risiko *Fire, Lighting, Explosion, Impact of Falling Aircraft And Smoke Is Nil* pada perusahaan TERLAWAN V. Adapun alasan **TERLAWAN III** menolak dalil tersebut adalah sebagai berikut:

(i) Bahwa dalil PELAWAN sangat mengada-ada dan tidak berdasar dengan menyatakan **TERLAWAN III** telah lalai dalam menempatkan asuransi jiwa almarhum **Rama Chandran** menjadi asuransi dengan risiko yang berbeda yaitu risiko *Fire, Lighting, Explosion, Impact of Falling Aircraft And Smoke Is Nil*.

(ii) Bahwa perlu **TERLAWAN III** sampaikan dalam **Jawaban** ini, sejak awal pembiayaan nasabah Almarhum nasabah **Rama Chandran** tidak pernah memperoleh asuransi jiwa dan sejak awal asuransi yang dipilih atas pembiayaan tersebut adalah asuransi dengan risiko Fire, Lighting, Explosion, Impact of Falling Aircraft And Smoke Is Nil dan bukan asuransi jiwa.

(iii) Bahwa **TERLAWAN III** telah mengajukan cover asuransi atas nama nasabah Rama Chandran kepada TERLAWAN V sebagaimana yang tercantum dalam Surat No.B.423/KC-PMS/MKT/08/2013, tanggal 20 Agustus 2013, perihal: Cover Asuransi Debitur Rama Chandran (selanjutnya disebut sebagai "**SURAT COVER ASURANSI**").



(iv) Bahwa kemudian TERLAWAN V menerbitkan tagihan sebagaimana yang tercantum dalam Nota Tagihan (Billing Statement) No.000446/DNH/51/09/13, tanggal 3 September 2013 (selanjutnya disebut sebagai "**NOTA TAGIHAN ASURANSI**"). Dalam **NOTA TAGIHAN ASURANSI** tersebut disebutkan hal-hal sebagai berikut:

- a) No. Polis: 515113006871;
- b) Nama Peserta : PT Bank BRI Syariah KC Pematang Siantar qq Rama Chandran;
- c) Jangka waktu : 21 Agustus 2013 s/d 21 Agustus 2018
- d) Objek Asuransi : Rumah Tinggal, Komplek Mojopahit Residence Kelurahan Baru Kecamatan Siantar Barat, Siantar 21112 (SHM No.862 dan 863) ; dan
- e) Jenis Asuransi : **Fire KPR - Sharia**

(v) Kemudian setelah itu, TERLAWAN V menerbitkan Ikhtisar Asuransi Schedule Fire KPR - Sharia pada tanggal 3 September 2023 (selanjutnya disebut sebagai "**IKHTISAR ASURANSI**") dan dalam **IKHTISAR ASURANSI** pun disebutkan bahwa asuransi yang di-cover oleh TERLAWAN V adalah *Fire, Lightning, Explosion, Impact of Falling Aircraft and Smoke is Nil*.

(vi) Bahwa apabila **PELAWAN** meyakini bahwa pembiayaan antara almarhum nasabah **Rama Chandran** dengan **TERLAWAN III** telah dicover dengan asuransi jiwa, maka **TERLAWAN III** mensomeer kepada **PELAWAN** untuk membuktikan dalil gugatannya..

Halaman 98 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



(vii) Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka dalil PELAWAN yang menyatakan **TERLAWAN III** telah lalai dalam menempatkan asuransi jiwa almarhum **Rama Chandran** menjadi asuransi dengan risiko yang berbeda yaitu risiko *Fire, Lighting, Explosion, Impact of Falling Aircraft And Smoke Is Nil* pada perusahaan TERLAWAN V adalah dalil yang tidak benar dan sangat mengada-ada. Oleh karena itu, **TERLAWAN III** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar **menolak dalil-dalil PELAWAN dalam Gugatan Perlawanan a quo**.

b. Bahwa **TERLAWAN III menolak dengan tegas dalil PELAWAN** yang pada intinya menyatakan bahwa tindakan TERLAWAN III yang melakukan pelelangan atas agunan milik PELAWAN pada TERLAWAN II dan TERLAWAN III telah mengabaikan prinsip-prinsip kehati-hatian yang diatur dalam Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Adapun alasan **TERLAWAN III** menolak dalil tersebut adalah sebagai berikut:

(i) Bahwa perlu **TERLAWAN III** sampaikan bahwa lelang terhadap agunan milik almarhum nasabah **Rama Chandran** merupakan hak dari **TERLAWAN III** selaku Kreditur apabila nasabah (*in casu* almarhum **Rama Chandran**) telah lalai melaksanakan kewajibannya atau cidera janji terhadap akad-akad yang telah disepakati bersama. Hal ini sebagaimana tercantum **Pasal 6 juncto Pasal 14 ayat (3) juncto Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang**

Halaman 99 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan:

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

Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan:

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...”

Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan:

“Apabila debitor Cidera Janji maka berdasarkan Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”;



(ii) Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas maka apabila **TERLAWAN III** melakukan penjualan lelang atas agunan milik almarhum nasabah **Rama Chandran** dikarenakan nasabah telah cidera janji hal tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum dan sebagaimana yang telah disepakati bersama dalam **Pasal 3 ayat (1) dan ayat (3) AKAD MURABAHAH NO.333** yang berbunyi sebagai berikut:

“Berkaitan dengan Akad ini, selama pembayaran kewajiban/hutang sehubungan dengan fasilitas pembiayaan sebagaimana dimaksud Pasal 2 Akad ini belum dilunasi seluruhnya oleh Nasabah kepada Bank, maka dengan ini mengaku secara sah berhutang kepada Bank sebagaimana Bank menerima pengakuan hutang tersebut dari nasabah sebesar kewajiban dan/atau hutang yang belum dibayar lunas oleh nasabah.

Guna menjamin tertib pembayaran atau pelunasan utang sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini tepat pada waktu yang telah disepakati oleh Para Pihak berdasarkan Akad ini, maka Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani akta pengikatan jaminan dan dengan ini menyerahkan barang jaminan kepada Bank berupa:

Sebidang tanah dan bangunan atas sertifikat hak milik No.862 & 863, ...”



(iii) Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, maka almarhum nasabah **Rama Chandran mengaku telah berhutang kepada TERLAWAN III** atas pembiayaan yang diterima oleh nasabah Almarhum Rama Chandran dari **TERLAWAN III**. Selain itu, almarhum nasabah Rama Chandran telah menyerahkan jaminan kepada **TERLAWAN III** berupa **SHM NOMOR 862** dan **SHM NOMOR 863** dengan tujuan guna menjamin tertib pembayaran atau pelunasan utang nasabah kepada **TERLAWAN III**.

(iv) Bahwa lelang yang dilakukan oleh TERLAWAN III melalui TERLAWAN V telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu **Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** (selanjutnya disebut sebagai "**PMK NO.213/2020**").

(v) Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka dalil PELAWAN yang menyatakan tindakan TERLAWAN III yang melakukan pelelangan atas agunan milik PELAWAN pada TERLAWAN II dan TERLAWAN III telah mengabaikan prinsip-prinsip kehati-hatian yang diatur dalam Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah dalil yang tidak benar dan sangat mengada-ada. Oleh karena itu, **TERLAWAN III** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar **menolak dalil-dalil PELAWAN dalam Gugatan Perlawanan a quo**.

c. Bahwa **TERLAWAN III menolak dengan tegas dalil PELAWAN** yang pada intinya menyatakan bahwa



pelaksanaan lelang atas objek jaminan Sertifikat Hak Milik No.862 dan Sertifikat Hak Milik No.863 atas nama Rama Chandran dengan harga sebesar Rp710.000.000 dengan pembeli TERLAWAN I yang telah dibalik nama menjadi nama TERLAWAN I adalah cacat hukum sehingga beralasan untuk batal demi hukum. Adapun alasan **TERLAWAN III** menolak dalil tersebut adalah sebagai berikut:

- (i) Bahwa PELAWAN tidak memahami makna Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “**UU HAK TANGGUNGAN**”) yang berbunyi sebagai berikut:

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

- (ii) Berdasarkan **Pasal 20 UU HAK TANGGUNGAN** disebutkan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan 3 (tiga) cara yaitu sebagai berikut:

- a) Eksekusi berdasarkan **Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN** (melalui pelelangan umum);
- b) Eksekusi berdasarkan **Pasal 20 ayat (1) huruf b UU HAK TANGGUNGAN** (titel eksekutorial);
- c) Eksekusi berdasarkan **Pasal 20 ayat (2) UU HAK TANGGUNGAN**.

- (iii) Bahwa eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan **Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN** adalah hak preferen yang diberikan undang – undang kepada TERLAWAN



III untuk menjual terhadap jaminan berupa tanah dan bangunan sesuai **SHM NOMOR 862** dan **SHM NOMOR 863** yang telah diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji.

(iv) Bahwa alasan **TERLAWAN III** tetap melakukan lelang terhadap jaminan yang diserahkan oleh almarhum nasabah Rama Chandran **dikarenakan nasabah telah cidera janji / wanprestasi terhadap ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama** sebagaimana yang tercantum dalam **AKAD MURABAHAH NO.333 juncto AKAD MURABAHAH NO.335 juncto AKAD MURABAHAH NO.337 juncto AKAD MURABAHAH NO.339**.

(v) Bahwa eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan **Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN** dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan **Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN** merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada **pemegang hak tanggungan Tingkat Pertama (in casu TERLAWAN III)** untuk melakukan penjualan **melalui pelelangan umum (in casu TERLAWAN II)** atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji (*in casu SHM NOMOR 862 dan SHM NOMOR 863*). Dengan demikian Undang-Undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan **tanpa memerlukan persetujuan dari pihak manapun** termasuk PELAWAN.



(vi) Bahwa dalil PELAWAN mengenai harga lelang yang ditetapkan sebesar **Rp710.000.000,-** akan **TERLAWAN III**anggapi sebagai berikut:

a) Bahwa nilai limit yang ditetapkan oleh TERLAWAN III untuk lelang atas agunan milik almarhum nasabah Rama Chandran adalah sebesar **Rp660.000.000,-** sebagaimana yang tercantum dalam **RISALAH LELANG**.

b) Bahwa pencantuman **Nilai Limit atas SHM NOMOR 862 dan SHM NOMOR 863 sebesar Rp660.000.000,-** sebagaimana yang tercantum dalam **RISALAH LELANG** adalah berdasarkan penilaian dari Penilai yaitu KJPP Syarif, Endang dan Rekan sebagaimana yang tercantum para paragraf 2 dan 3 halaman 2 dalam Surat KJPP Syarif, Endang dan Rekan No.00263/2.0113-02/PI/07/0518/1/VI/2022, tanggal 3 Juni 2022, perihal: Laporan Penilaian Properti Aset (selanjutnya disebut sebagai "**LAPORAN PENILAIAN PROPERTI ASET**") adalah sebagai berikut:

"Setelah melakukan proses penilaian, dan menganalisa data-data/dokumen dan informasi yang kami dapatkan serta faktor lain yang berhubungan dengan penilaian ini, maka kami kerkesimpulan Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi properti/aset pada tanggal penilaian 19 Mei 2022 adalah sebagai berikut:

Halaman 105 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



Nilai Pasar	Nilai Likuidasi
Rp. 1.097.250.000,- (Satu Miliar Sembilan Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribuh Rupiah)	Rp. 658.350.000,- (Enam Ratus Lima Puluh Delapan Juta Tiga Ratus Lima Puluh Ribuh Rupiah)

c) Bahwa Nilai Limit yang ditentukan oleh **TERLAWAN III** dalam lelang adalah berdasarkan Nilai Likuidasi atas **SHM NOMOR 862** dan **SHM NOMOR 86** yaitu sebesar **Rp658.350.000**. Namun pada saat lelang, **TERLAWAN III** menentukan Nilai Limit lebih tinggi dari Nilai Likuidasi yaitu sebesar **Rp660.000.000,-**.

d) Bahwa lelang pada tanggal **29 Juni 2022** merupakan lelang ulang atas **SHM NOMOR 862** dan **SHM NOMOR 863**, hal ini dikarenakan **SHM NOMOR 862** dan **SHM NOMOR 863** telah diupayakan lelang sebanyak 5x (lima kali): **3x (tiga kali)** pada saat **TERLAWAN III** masih bernama **PT BRI Syariah, Tbk** dan **2x (dua kali)** setelah **TERLAWAN III** merger dan mengganti nama menjadi **PT Bank Syariah Indonesia, Tbk**, namun ke-5 hasil lelang tersebut adalah **TAP (Tidak Ada Peminat)**.

e) Sehingga pada saat lelang ulang pada tanggal 29 Juni 2022, Nilai Limit atas **SHM NOMOR 862** dan **SHM NOMOR 863** **ditetapkan lebih besar dari Nilai Likuidasi** yaitu **Rp660.000.000,-** dan tidak dapat menggunakan Nilai Pasar sebesar Rp1.097.250.000,- (satu milyar sembilan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sebab Nilai Pasar digunakan



pada saat lelang pertama atau sebagai prioritas pertama (nilai maksimum) dan **Nilai Likuidasi sebagai alternatif terakhir (nilai minimum) untuk menetapkan Nilai Limit.**

f) Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, maka lelang atas **SHM NOMOR 862 dan SHM NOMOR 863** yang dilakukan oleh **TERLAWAN III** berdasarkan **AKAD MURABAHAH NO.333 juncto AKAD MURABAHAH NO.335 juncto AKAD MURABAHAH NO.337 juncto AKAD MURABAHAH NO.339 juncto UU HAK TANGGUNGAN juncto PMK NO.213/2020** melalui **TERLAWAN II** bukanlah perbuatan melawan hukum dan merugikan PELAWAN sebagaimana yang didalilkan oleh PELAWAN dalam Gugatan Perlawanan.

(vii) Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka dalil PELAWAN yang menyatakan pelaksanaan lelang atas objek jaminan Sertifikat Hak Milik No.862 dan Sertifikat Hak Milik No.863 atas nama Rama Chandran dengan harga sebesar Rp710.000.000 merupakan cacat hukum sehingga beralasan untuk batal demi hukum adalah **dalil yang tidak benar dan sangat mengada-ada.** Oleh karena itu, **TERLAWAN III** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar **menolak dalil-dalil PELAWAN dalam Gugatan Perlawanan a quo.**



4. Bahwa **TERLAWAN III** menolak dengan tegas dalil PELAWAN pada butir 26 s/d 70 pada halaman 7 s/d 16. Adapun alasan **TERLAWAN III** adalah sebagai berikut:

a. Bahwa **TERLAWAN III** menolak dengan tegas dalil PELAWAN yang pada intinya menyatakan bahwa meskipun TERLAWAN III mengetahui bahwa dalam kondisi pandemi Covid-19 yang mengakibatkan perekonomian masyarakat mengalami ketidakstabilan akan tetapi TERLAWAN III tetap menyampaikan SURAT PERINGATAN kepada PELAWAN dan sisa kewajiban utang seharusnya sebesar Rp440.933.985. Adapun alasan **TERLAWAN III** menolak dengan tegas dalil tersebut adalah sebagai berikut:

(i) Bahwa status pembiayaan nasabah almarhum **Rama Chandra** sebelum wabah Covid-19 menerpa Indonesia berada dalam kategori macet, sebab pembiayaan almarhum nasabah **Rama Chandran** mulai bermasalah saat usaha nasabah mengalami penurunan omset yaitu pada saat 1 (satu) tahun berjalan fasilitas pembiayaan.

(ii) Bahwa lelang yang dilakukan atas **SHM NOMOR 862** dan **SHM NOMOR 863** pada tanggal **29 Juni 2022** yang diadakan di tempat **TERLAWAN II** merupakan lelang ke-6 (ke enam). Hal ini disebabkan ke-5 (kelima) lelang sebelumnya dinyatakan tidak ada peminat atau tidak ada penawaran. Adapun Risalah lelang untuk ke-5 (kelima) lelang tersebut adalah sebagai berikut:



- a) Risalah Lelang No.163/2017, tanggal 7 Juli 2017 (selanjutnya disebut sebagai "**RISALAH LELANG KE-1**");
- b) Risalah Lelang No.308/05/2017, tanggal 17 November 2017 (selanjutnya disebut sebagai "**RISALAH LELANG KE-2**");
- c) Risalah Lelang No.355/05/2018, tanggal 21 Desember 2018 (selanjutnya disebut sebagai "**RISALAH LELANG KE-3**");
- d) Risalah Lelang No.072/05/2021, tanggal 19 April 2022 (selanjutnya disebut sebagai "**RISALAH LELANG KE-4**"); dan
- e) Risalah Lelang No.96/05/2022, tanggal 11 Mei 2022 selanjutnya disebut sebagai "**RISALAH LELANG KE-5**").

(iii) Dengan demikian, jauh sebelum adanya covid-19 pembiayaan nasabah **Rama Chandran** telah berstatus macet dan agunan milik nasabah akhirnya laku terjual pada lelang ke-6 atau lelang terakhir yaitu pada tanggal 29 Juni 2022 dimana yang menjadi pemenang lelang adalah pihak **TERLAWAN I** sebagaimana yang tercantum dalam **RISALAH LELANG KE-6**.

(iv) Bahwa mengenai sisa kewajiban almarhum nasabah **Rama Chandran** seharusnya sebesar Rp440.933.985 **adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar**. Sebab, berdasarkan catatan administrasi yang ada pada **TERLAWAN III**, sisa kewajiban dari almarhum nasabah adalah sebesar **Rp921.247.555** sebagaimana yang tercantum dalam



Surat No.02/065-3/9070, tanggal 21 Januari 2021,
perihal: Surat Peringatan III (Ketiga).

(v) Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka dalil PELAWAN yang menyatakan meskipun TERLAWAN III mengetahui bahwa dalam kondisi pandemi Covid-19 yang mengakibatkan perekonomian masyarakat mengalami ketidakstabilan akan tetapi TERLAWAN III tetap menyampaikan SURAT PERINGATAN kepada PELAWAN dan sisa kewajiban utang seharusnya sebesar Rp440.933.985 adalah dalil yang sangat tidak berdasar dan mengada-ada. Oleh karena itu, TERLAWAN III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar **menolak dalil-dalil PELAWAN dalam Gugatan Perlawanan *a quo*.**

b. Bahwa **TERLAWAN III menolak dengan tegas dalil PELAWAN** yang pada intinya menyatakan bahwa perbuatan TERLAWAN III yang telah menempatkan asuransi jiwa almarhum Rama Chandran menjadi asuransi dengan risiko yang berbeda yaitu **Fire, Lighting, Explosion, Impact of Falling Aircraft And Smoke Is Nil**, sehingga PELAWAN tidak memperoleh pertanggungan asuransi karena kematian almarhum Rama Chandran adalah tindakan yang bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG. Adapun alasan **TERLAWAN III** menolak dengan tegas dalil tersebut adalah sebagai berikut:

(i) Bahwa sebagaimana yang telah TERLAWAN III sampaikan pada ketentuan di atas bahwa **sejak awal pembiayaan nasabah Almarhum nasabah Rama**

Halaman 110 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



Chandran tidak pernah memperoleh asuransi jiwa dan sejak awal asuransi yang dipilih atas pembiayaan tersebut adalah asuransi dengan risiko Fire, Lighting, Explosion, Impact of Falling Aircraft And Smoke Is Nil **dan bukan asuransi jiwa.**

(ii) Bahwa **TERLAWAN III** telah mengajukan cover asuransi atas nama nasabah Rama Chandran kepada TERLAWAN V sebagaimana yang tercantum dalam **SURAT COVER ASURANSI.**

(iii) Bahwa kemudian TERLAWAN V menerbitkan tagihan sebagaimana yang tercantum dalam **NOTA TAGIHAN ASURANSI** dimana dalam **NOTA TAGIHAN ASURANSI** tersebut disampaikan hal-hal sebagai berikut:

No. Polis	: 515113006871
Nama Peserta	: PT Bank BRI Syariah KC Siantar qq Rama Chandran
Jangka waktu	: 21 Agustus 2013 s/d 21 Agu
Objek Asuransi	: Rumah Tinggal, Komplek Residence Kelurahan Kecamatan Siantar Bara 21112 (SHM No.862 dan 8
Jenis Asuransi	: Fire KPR - Sharia

(iv) Bahwa apabila **PELAWAN** meyakini bahwa pembiayaan antara almarhum nasabah Rama Chandran dengan **TERLAWAN III** telah dicover dengan asuransi jiwa, **maka PELAWAN harus membuktikannya dalam agenda persidangan pembuktian.**



(v) Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka dalil PELAWAN yang menyatakan perbuatan TERLAWAN III yang telah menempatkan asuransi jiwa almarhum Rama Chandran menjadi asuransi dengan risiko yang berbeda yaitu **Fire, Lighting, Explosion, Impact of Falling Aircraft And Smoke Is Nil**, sehingga PELAWAN tidak memperoleh pertanggungagn asuransi karena kematian almarhum Rama Chandran adalah tindakan yang bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG **adalah dalil yang tidak benar dan sangat mengada-ada**. Oleh karena itu, TERLAWAN III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar **menolak dalil-dalil PELAWAN dalam Gugatan Perlawanan a quo**.

c. Bahwa TERLAWAN III **menolak dengan tegas dalil PELAWAN** yang pada intinya menyatakan bahwa proses lelang yang dimohonkan oleh TERLAWAN III kepada TERLAWAN II adalah cacat hukum, dikarenakan proses lelang tersebut tidak dilakukan dengan dasar adanya penetapan yang diterbitkan oleh Pengadilan yang berwenang. Adapun alasan TERLAWAN III menolak dalil tersebut adalah sebagai berikut:

(i) Bahwa sebagaimana yang telah disampaikan TERLAWAN III pada ketentuan di atas bahwa lelang yang dilakukan oleh TERLAWAN III melalui TERLAWAN II tidak bertentangan dengan hukum dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu **UU HAK TANGGUNGAN juncto PMK NO.213/2020**.



(ii) Bahwa PELAWAN tidak memahami makna **Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN** yang berbunyi sebagai berikut:

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

(iii) Berdasarkan **Pasal 20 UU HAK TANGGUNGAN** sebagaimana yang telah TERLAWAN III sampaikan pada ketentuan di atas bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan 3 (tiga) cara yaitu sebagai berikut:

- a) Eksekusi berdasarkan **Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN** (melalui pelelangan umum);
- b) Eksekusi berdasarkan **Pasal 20 ayat (1) huruf b UU HAK TANGGUNGAN** (titel eksekutorial);
- c) Eksekusi berdasarkan **Pasal 20 ayat (2) UU HAK TANGGUNGAN**.

(iv) Bahwa eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan **Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN** dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan **Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN** merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada **pemegang hak tanggungan Tingkat Pertama (in casu TERLAWAN II)** atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitor cidera janji (*in casu SHM NOMOR 862 dan SHM NOMOR 863*).



(v) Dengan demikian Undang-Undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan **tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun**. Oleh karena itu pelaksanaan eksekusi berdasarkan **Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN tidak harus melalui Pengadilan Negeri / Pengadilan Agama terlebih dahulu**.

(vi) Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka dalil PELAWAN yang menyatakan proses lelang yang dimohonkan oleh TERLAWAN III kepada TERLAWAN II adalah cacar hukum, dikarenakan proses lelang tersebut tidak dilakukan dengan dasar adanya penetapan yang diterbitkan oleh Pengadilan yang berwenang adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar. Oleh karena itu, TERLAWAN III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar **menolak dalil-dalil PELAWAN dalam Gugatan Perlawanan a quo**.

5. Bahwa TERLAWAN III **menolak dengan tegas dalil PELAWAN** yang pada intinya menyatakan bahwa kerugian yang diderita oleh PELAWAN secara **materil ditaksir sebesar Rp2.180.600.000,- dan kerugian immateril sebesar Rp5.000.000.000,-**. Adapun alasan TERLAWAN III menolak dengan tegas dalil tersebut adalah sebagai berikut:

(i) Bahwa PELAWAN terlalu mengada-ngada dalam mencantumkan nilai kerugian **materil sebesar Rp2.180.600.000,- dan kerugian immateril sebesar Rp5.000.000.000,-** sebab kerugian materil dan immateril yang



didalilkan oleh PELAWAN tidak berdasar dan tidak jelas serta tanpa bukti yang kuat. Apabila tuntutan ganti rugi tidak disertai bukti yang kuat, maka tuntutan ganti rugi tersebut harus ditolak sebagaimana yang tercantum dalam **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 yang berbunyi sebagai berikut:**

“Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak.”

(ii) Bahwa dikarenakan dalil PELAWAN mengenai ganti rugi materil dan immateril adalah dalil yang tidak berdasar dan sangat mengada-ada, maka dengan ini **TERLAWAN III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak dalil PELAWAN mengenai ganti rugi materil dan immateril.**

6. Bahwa **TERLWAN III menolak dengan tegas** dalil PELAWAN yang meminta agar Majelis Hakim menghukum TERLAWAN III untuk membayar biaya uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya atas kelalaian melaksanakan putusan, terhitung sejak Putusan Pengadilan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sebab permintaan PELAWAN mengenai *dwangsom* sangat tidak berdasar.

7. Bahwa **TERLWAN III menolak dengan tegas** dalil PELAWAN yang meminta agar Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap **SHM NOMOR 862** dan **SHM NOMOR 863** yang merupakan jaminan yang telah laku terjual melalui lelang pada TERLAWAN II dan TERLAWAN I telah dinyatakan sebagai pemenang lelang berdasarkan **RISALAH**



LELANG KE-6, sebab permintaan PELAWAN mengenai sita jaminan (*conservatoir beslag*) sangat mengada-ada dan tidak berdasar.

8. Bahwa mengingat dalil gugatan perlawanan dari PELAWAN tidak berdasar dan tidak memiliki bukti otentik yang kuat, maka **TERLAWAN III menolak dengan tegas dalil PELAWAN mengenai PROVISI halaman 17** yang meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) atau putusan sela agar **SHM NOMOR 862 dan SHM NOMOR 863** tidak berpindah kepada pihak lain. Selain daripada itu, permintaan PELAWAN tidak memenuhi ketentuan **Pasal 191 ayat (1) RBG dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 03 tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil**.

9. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka mengingat dalil gugatan perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN tidak berdasar dan tidak memiliki bukti otentik yang kuat, maka **TERLAWAN III menolak dengan tegas seluruh posita dan petitum PELAWAN dalam Gugatan Perlawanan a quo**.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati **TERLAWAN III** mohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara perdata No.89/Pdt.Bth/2023/PN.Pms tanggal 1 September 2023 untuk memutus perkara tersebut dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. **Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari TERLAWAN III;**
2. **Menyatakan Gugatan Perlawanan dari PELAWAN tidak dapat diterima.**

DALAM POKOK PERKARA



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

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

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Terlawan IV mengajukan eksepsi sebagai berikut:

I. **DALAM EKSEPSI**

A. **Eksepsi Kompetensi Absolut**

1. Bahwa Terlawan IV gugatan yang diajukan oleh Pelawan bukan hanya semata-mata tentang permasalahan mengenai jaminan hak tanggungan semata, tetapi juga bersinggungan dengan proses/kegiatan yang dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Adminitrasi Pemerintah dalam mengalihkan Sertipikat Hak Milik Nomor 862/Baru ke atas nama Sarmulia Silalahi dan Sertipikat Hak Milik Nomor 863/Baru ke atas nama Sarmulia Silalahi ;
2. Bahwa Pelawan dalam Posita Gugatannya halaman 11 poin 46 menyatakan pada pokoknya menyatakan ***“bahwa proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V dapat dikategorikan Perbuatan yang bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG sehingga peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 862/Baru ke atas nama Sarmulia Silalahi dan Sertipikat Hak Milik Nomor 863/Baru ke atas nama Sarmulia Silalahi tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum”*** ;
3. Bahwa Pelawan dalam Posita Gugatannya halaman 16 poin 1 menyatakan pada pokoknya menyatakan ***“bahwa oleh oleh karena proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V telah dikategorikan Perbuatan yang bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG***



sehingga merugikan pelawan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata” ;

4. Bahwa Pelawan dalam Petitumnya poin 18 halaman 22 yang pada pokoknya **“menyatakan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 862/Baru ke atas nama Sarmulia Silalahi dan Sertipikat Hak Milik Nomor 863/Baru dari atas nama Rama Chandran ke atas nama Sarmulia Silalahi tidak sah dan tidak berkekuatan hukum” ;**

5. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) pasal 10 dan 11 disebutkan :

Pasal 10

Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11

Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili.”

6. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige



Overheidsdaad) pasal 1 ayat (4) disebutkan “Sengketa perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan “ ;

7. **Bahwa oleh karena Posita dan Petitum dalam surat Gugatan Pelawan yang menyatakan Terlawan IV melakukan Perbuatan Melanggar/Melawan Hukum, maka pemeriksaan perkara dan yang memutuskan perkara ini merupakan domain kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri Pematangsiantar.**

II. **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa adapun pokok keberatan pelawan dalam guagatannya adalah mengenai keberatan Pelawan atas tindakan dari Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V yang mengalihkan Sertipikat Hak Milik Nomor 862/Baru dan Sertipikat Hak Milik Nomor 863/Baru dengan cara melawan hukum ;

2. pada pokoknya Terlawan IV membantah seluruh dalil gugatan Pelawan yang pada intinya bahwa Terlawan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan telah mengalihkan Sertipikat Hak Milik Nomor 862/Baru ke atas nama Sarmulia Silalahi dan Sertipikat Hak Milik Nomor 863/Baru ke atas nama Sarmulia Silalahi;

3. Bahwa Terlawan IV dalam mengalihkan Sertipikat Hak Milik Nomor 862/Baru ke atas nama Sarmulia Silalahi dan Sertipikat Hak Milik Nomor 863/Baru ke atas nama Sarmulia Silalahi telah memenuhi persyaratan dan prosedur pendaftaran tanah sesuai Ketentuan yang berlaku ;

Tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 862/Baru

4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 862/Baru diterbitkan di Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar pada 31 Januari 2012

Halaman 119 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



yang merupakan hasil pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 651/Baru atas nama Maruly dengan luas 59 M² sesuai Surat Ukur nomor 18/Baru/2012 tanggal 26 Januari 2012 ;

5. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 862/Baru kemudian beralih dari atas nama Maruly ke atas nama Rama Chandran pada tahun 2012 berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli nomor 232/2012 tanggal 27 April 2012 yang diperbuat oleh Dharma Serpin Purba,SH Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pematang Siantar ;

6. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor 862/Baru beralih haknya dari atas nama Rama Chandran ke atas nama Sarmulia Silalahi berdasarkan Lelang sesuai Kutipan Risalah Lelang nomor : 188/05/2022 tanggal 29 Juni 2022 yang diperbuat oleh Muhammad Riza Aulia, SE Pejabat Lelang ;

7. Bahwa sebelum beralih ke atas nama Sarmulia Silalahi, Sertipikat Hak Milik Nomor 862/Baru telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I nomor 1464/2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 224/2013 tanggal 25 September 2013 yang diperbuat oleh Nirwan Harahap,SH PPAT Kota Pematang Siantar ;

Tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 863/Baru

8. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 862/Baru diterbitkan di Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar pada 31 Januari 2012 yang merupakan hasil pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 651/Baru atas nama Maruly dengan luas 107 M² sesuai Surat Ukur nomor 19/Baru/2012 tanggal 26 Januari 2012 ;

9. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 863/Baru kemudian beralih dari atas nama Maruly ke atas nama Rama Chandran pada tahun 2012 berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli nomor 233/2012 tanggal 27 April 2012 yang diperbuat oleh Dharma Serpin Purba,SH Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pematang Siantar ;

10. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor 863/Baru beralih haknya dari atas nama Rama Chandran ke atas nama Sarmulia



Silalahi berdasarkan Lelang sesuai Kutipan Risalah Lelang nomor : 188/05/2022 tanggal 29 Juni 2022 yang diperbuat oleh Muhammad Riza Aulia, SE Pejabat Lelang ;

11. Bahwa sebelum beralih ke atas nama Sarmulia Silalahi, Sertipikat Hak Milik Nomor 863/Baru telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I nomor 1465/2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 223/2013 tanggal 25 September 2013 yang diperbuat oleh Nirwan Harahap,SH PPAT Kota Pematang Siantar ;

12. Bahwa dalam memproses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 862/Baru dan Sertipikat Hak Milik Nomor 863/Baru berdasarkan lelang dari atas nama Rama Chandran ke atas nama ke atas nama Sarmulia Silalahi telah sesuai dengan Pasal 108 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan;

(1) *Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan :*

- a. *kutipan risalah lelang yang bersangkutan;*
- b. *1) sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam hal sertipikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor Lelang mengenaialasan tidak dapat diserahkannya sertipikat dimaksud;*
2) surat-surat bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang belum terdaftar;
- c. *Bukti identitas pembeli lelang;*
- d. *Bukti pelunasan harga pembelian;*
- e. *Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-*



undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam halbea tersebut terutang;

f. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang."

13. Bahwa selanjutnya Pasal 108 angka (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan *Pemerintah No. 24 Tahun 1997.*"

14. Bahwa telah memproses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 862/Baru dan Sertipikat Hak Milik Nomor 863/Baru menjadi atas nama Terlawan I sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta berdasarkan dalil-dalil yang telah disebutkan, cukup jelas bahwa gugatan Pelawan terhadap Terlawan IV tidak berdasarkan hukum yang berlaku dan oleh karena itu sudah seharusnya gugatan Pelawan ditolak;

Berdasarkan seluruh dalil-dalil, alasan-alasan/dasar-dasar hukum fakta-fakta dan uraian-uraian tersebut di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Terlawan IV;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Pelawan untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Pelawan ditolak untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka memohon untuk memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya (*9Ex Aequo et bono*);



Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Terlawan V mengajukan eksepsi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PELAWANAN KABUR (*Obscur Libel*)

1. **Tidak terdapat petitum dalam Gugatan dari Pelawan yang menyatakan Terlawan V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.**

- Bahwa dalam butir 8 Halaman 20 - Petitum Gugatan Dalam Pokok Perkara, Pelawan telah meminta agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar "**Menghukum dan memerintahkan kepada Terlawan III dan Terlawan V untuk membayar dan menanggung seluruh biaya yang timbul akibat kelalaian yang dilakukan oleh Terlawan III dan Terlawan V**", selanjutnya disebut "**Petitum No. 8**".
- Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil dalam posita Gugatan yang diajukan Pelawan, maka Gugatan Pelawan terhadap Terlawan V adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
- Bahwa kemudian dalam uraian dan konstruksi petitum Gugatan dari Pelawan, **tidak terdapat petitum yang menyatakan bahwa Terlawan V telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Pelawan.**
- Bahwa tanpa adanya petitum yang terlebih dahulu menyatakan bahwa Terlawan V telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Pelawan maka Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo tidak dapat menghukum dan menyatakan Terlawan V untuk membayar biaya yang timbul atas kelalaian sebagaimana Petitum No. 8 yang menyebutkan agar Terlawan V "*membayar dan menanggung seluruh biaya yang timbul akibat kelalaian yang dilakukan oleh Terlawan III dan Terlawan V*".

Bahwa **tanpa adanya petitum yang menyatakan bahwa Terlawan V telah melakukan perbuatan melawan hukum**



kepada Pelawan menunjukkan konstruksi gugatan Pelawan tidak sinkron dan tidak jelas.

2. **Tuntutan Kerugian Immateriel dalam Posita dan Petitum Gugatan yang diajukan Pelawan didasarkan alasan yang berbeda.**

- Bahwa dalam butir 3 posita Gugatan Halaman 16, Pelawan mendalilkan bahwa tuntutan Kerugian Immateriel adalah didasarkan sebagai berikut :

"3. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan II, Terlawan IV dan Terlawan V telah menimbulkan rasa malu Pelawan, masyarakat sekitarnya umumnya para kerabat Pelawan, karena permasalahan ini menyebabkan hilangnya hak harkat martabat Pelawan sehingga menimbulkan kerugian moril bagi Pelawan. ..."

- Bahwa dalam petitum butir 15 Halaman 21 Pelawan meminta Terlawan I s.d Terlawan V untuk membayar Kerugian Immateriel yang didasarkan hal sebagai berikut:

15. Menghukum Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V untuk membayar kerugian imateriel secara tanggung renteng, karena menyebabkan Pelawan depresi, terganggu pekerjaannya, sampai harus menggunakan jasa hukum yang jika dihitung dan ditaksir dengan uang adalah sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah).

Bahwa dengan perbedaan dasar tuntutan antara posita dan petitum maka gugatan Pelawan mengenai tuntutan Kerugian Imateriel sebesar Rp5.000.000.000,- tersebut menjadi tidak sinkron.

Berdasarkan fakta hukum Petitum No. 8 Halaman 20 dan butir 15 Halaman 21 tersebut, maka Gugatan Perlawanan adalah TIDAK JELAS dan karenanya Gugatan Perlawanan yang diajukan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana



**Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I. No.1075
K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 :**

*"Bahwa menurut hukum acara perdata antara petitum dengan posita harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti petitum harus didukung oleh posita yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatan, bilamana syarat ini tidak terpenuhi, maka **Gugatan tersebut oleh Pengadilan harus dinyatakan tidak dapat diterima**".*

3. Tidak terdapat perincian atas biaya yang timbul akibat kelalaian yang menjadi kewajiban Terlawan V.

- Bahwa dalam butir 8 Halaman 20 Petitum Gugatan Dalam Pokok Perkara, Pelawan telah meminta agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar **"Menghukum dan memerintahkan kepada Terlawan III dan Terlawan V untuk membayar dan menanggung seluruh biaya yang timbul akibat kelalaian yang dilakukan oleh Terlawan III dan Terlawan V"**.
- Bahwa Pelawan dalam posita maupun dalam petitum tidak menguraikan secara tegas mengenai bentuk, perincian dan jumlah yang dimaksud dengan **"biaya yang timbul akibat kelalaian yang dilakukan oleh Terlawan III dan Terlawan V"**.

Bahwa ketiadaan bentuk, perincian dan jumlah yang spesifik mengenai "biaya yang timbul akibat kelalaian yang dilakukan oleh Terlawan III dan Terlawan V" tersebut mengakibatkan ketidakpastian atas jumlah kewajiban Terlawan V dan karenanya gugatan Penggugat menjadi TIDAK JELAS atau *Obscuur Libel*.

4. Tidak terdapat perincian atas kerugian materiel.

- Bahwa berdasarkan dalil posita Gugatan butir 2 halaman 16 dan petitum Gugatan butir 14 Halaman 21, Pelawan menyebutkan bahwa kerugian materiel dari Pelawan adalah



sebesar Rp2.180.600.000,- (dua miliar seratus delapan puluh juta enam ratus ribu Rupiah).

- Bahwa terhadap kerugian materil tersebut, Pelawan hanya menyebutkan jumlahnya saja sebesar Rp2.180.600.000,- (dua miliar seratus delapan puluh juta enam ratus ribu Rupiah) dan **tidak didukung oleh uraian dan perincian kerugian materil tersebut.**

Berdasarkan hal tersebut, Petitum No. 14 Halaman 21 Gugatan dari Pelawan adalah TIDAK JELAS karenanya gugatan Pelawan haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana **Putusan Mahkamah Agung No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988** mengandung kaidah hukum: **Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan.** Tanpa perincian dimaksud, maka gugatan tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa untuk menghindari terjadinya pengulangan yang tidak perlu, maka Terlawan V mohon agar seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan Dalam Eksepsi dianggap termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Terlawan V menolak seluruh dalil Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan V.

Kedudukan Hukum Terlawan V Terhadap POLIS ASURANSI FIRE KPR - SHARIA Nomor 515113006271.

3. Bahwa benar, berdasarkan POLIS ASURANSI FIRE KPR - SHARIA Nomor 515113006271 terdapat hubungan hukum asuransi dimana PT BANK BRI SYARIAH KC PEMATANG

Halaman 126 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



SIANTAR QQ RAMA CHANDRAN sebagai peserta atau tertanggung dan PT Asuransi Adira Dinamika sebagai Pengelola atau Penanggung. ("Polis Asuransi Syariah No. 515113006271").

4. Bahwa terhadap Polis Asuransi Syariah No. 515113006271 tersebut, kemudian terdapat **perubahan** dan **pengalihan Pengelola** atau **Penanggung**, sebagai berikut:

4.1 Bahwa PT Asuransi Adira Dinamika Tbk, telah berubah namanya menjadi PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk, sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT Asuransi Adira Dinamika Tbk No. 108 tanggal 14 Juni 2021 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, SH, MHum, MKn, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat;

4.2 Bahwa PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk (dahulu PT Asuransi Adira Dinamika Tbk) memiliki unit usaha syariah yang didalamnya antara lain termasuk penerbitan Polis Asuransi Syariah No. 515113006271.

4.3 Bahwa Undang-Undang Nomor 40 tanggal 17 Oktober 2014 Tentang Perasuransian Jo. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 67/POJK.05/2016 tanggal 23 Desember 2016 Tentang Perizinan Usaha Dan Kelembagaan Perusahaan Asuransi, Perusahaan Asuransi Syariah, Perusahaan Reasuransi, dan Perusahaan Reasuransi Syariah dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 69/POJK.05/2016 tanggal 23 Desember 2016 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Asuransi, Perusahaan Asuransi Syariah, Perusahaan Reasuransi dan Perusahaan Reasuransi Syariah, antara lain mengatur Ruang Lingkup Usaha Perasuransian ("UU No. 40").



4.4 Bahwa dalam rangka memenuhi UU No. 40 tersebut, PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk (dahulu bernama PT Asuransi Adira Dinamika Tbk) kemudian telah melakukan pemisahan unit usaha syariahnya dengan mengalihkan seluruh Portofolio Asuransi Syariahnya termasuk semua hak, kepemilikan, kepentingan dan kewajiban yang melekat padanya kepada Terlawan V, sebagaimana dimuat dalam Akta Pengalihan Portofolio Asuransi Syariah No. 13 yang dibuat di hadapan Christina Dwi Utami, SH, MHum, MKn, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 01 September 2021.

Berdasarkan hal tersebut, terkait dengan gugatan perlawanan aquo maka pengelola atau penanggung terhadap Polis Asuransi Syariah No. 515113006271 atas nama peserta atau tertanggung **PT Bank BRI Syariah KC Pematang Siantar QQ Rama Chandran** telah beralih kepada **PT Zurich General Takaful Indonesia (dalam hal ini Terlawan V)**.

Pertanggung atau Perlindungan Asuransi berdasarkan Polis Asuransi Syariah No. 515113006271

5. Bahwa berdasarkan Polis Asuransi Syariah No. 515113006271, maka hubungan hukum pertanggung antara Terlawan V selaku Pengelola atau Penanggung dengan PT BANK BRI SYARIAH KC PEMATANG SIANTAR QQ RAMA CHANDRAN sebagai peserta atau tertanggung adalah berikut:

Nama Peserta : PT BANK BRI SYARIAH KC
PEMATANG SIANTAR QQ
RAMA CHANDRAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat Peserta : Jl. Kartini No. 6, Pematang Siantar

Jangka Waktu Asuransi : Tanggal 21 Agustus 2013 s/d tanggal 21 Agustus 2018.

Objek Asuransi : Rumah tinggal, Komplek Mojopahit Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Barat, Siantar 21112 (SHM 862 dan 863).

Harga Objek Asuransi : Rp785.000.000,-

Jumlah Uang Kontribusi : Rp1.698.500,-

Jenis Asuransi : FLEXAS (Fire (Kebakaran), Lightning (Sambaran Petir), Explosion (Ledakan), Aircraft Impact (Kejatuhan Pesawat Terbang) & Smoke (Asap)).

6. Bahwa pertanggunggaan atau perlindungan berdasarkan Polis Asuransi Syariah No. 515113006271 tersebut berhubungan dengan "perjanjian kredit" antara Pelawan dengan PT BANK BRI SYARIAH KC PEMATANG SIANTAR, sehingga manfaat atas pertanggunggaan atau perlindungan tersebut adalah untuk kepentingan Terlawan III. Hal tersebut diatur dalam "**Klausula Bank**" yang memuat bahwa "*Dengan ini dicatat dan disetujui, bahwa harta benda yang dipertanggunggaan dalam Polis ini telah diagunkan pada PT BRI SYARIAH CABANG SIANTAR dan oleh karena itu, telah disetujui oleh Pemegang Agunan tersebut dan Tertanggung, bahwa dalam hal terjadi kerugian yang dijamin oleh Polis, jika ada, setiap pembayaran ganti rugi sampai sejumlah yang menjadi hak Pemegang Agunan berupa uang pokok pinjaman, bunga yang terhutang dan biaya bagi Pemegang Agunan tersebut tanpa mengabaikan hak-hak yang mungkin masih dimiliki Tertanggung atas selisihnya. Klausula ini*

Halaman 129 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



menjadi batal dan tidak berlaku lagi pada saat ada pemberitahuan dari Pemegang Agunan tersebut, bahwa mereka sudah tidak memiliki kepentingan lagi atas harta benda yang dipertanggungjawabkan dibawah Polis ini”.

7. Bahwa ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Polis Asuransi Syariah No. 515113006271 merupakan kesepakatan yang sah sehingga telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata dan mengikat sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang ikut serta dalam perjanjian tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

Pelawan Tidak Pernah Mengajukan Permohonan Asuransi Jiwa.

8. Bahwa Terlawan V menolak dalil butir 7 dan 8 Gugatan Perlawanan Pelawan yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Pelawan telah melakukan pembayaran untuk asuransi jiwa, dengan alasan sebagai berikut :

- 8.1 Bahwa dalam proses penerbitan polis asuransi, data atas Polis Asuransi yang menyangkut jenis asuransi sepenuhnya diperoleh dari Terlawan III.

- 8.2 Bahwa berdasarkan data asuransi yang diperoleh Terlawan V dari Terlawan III, maka Terlawan V telah menerbitkan Polis Asuransi Syariah No. 515113006271 dengan pertanggungungan atau perlindungan ***FLEXAS (Fire (Kebakaran), Lightning (Sambaran Petir), Explosion (Ledakan), Aircraft Impact (Kejatuhan Pesawat Terbang) & Smoke (Asap), dengan kontribusi atau premi sebesar Rp1.698.500,- (satu juta enam ratus sembilan puluh delapan ribu lima ratus Rupiah).***



- 8.3 Bahwa berdasarkan Polis Asuransi Syariah No. 515113006271 tersebut, Terlawan V telah menerima pembayaran premi dari Terlawan III sebesar Rp1.698.500,- (satu juta enam ratus sembilan puluh delapan ribu lima ratus Rupiah).
- 8.4 Bahwa berdasarkan kedudukan peserta asuransi, maka Terlawan III menjadi pemegang polis atau sebagai penerima manfaat. Hal tersebut terkait dengan Klausula Bank yang menyatakan bahwa "**setiap pembayaran ganti rugi sampai sejumlah yang menjadi hak Pemegang Agunan berupa uang pokok pinjaman, bunga yang terhutang dan biaya bagi Pemegang Agunan tersebut tanpa mengabaikan hak-hak yang mungkin masih dimiliki Tertanggung atas selisihnya.**"
- 8.5 Bahwa dalil Pelawan yang telah melakukan pembayaran polis asuransi jiwa sebesar Rp90.000.000,- (sembilan puluh juta Rupiah) maupun sebesar Rp8.600.000,- (delapan juta enam ratus ribu Rupiah) adalah sangat tidak jelas karena Pelawan tidak menyebutkan bagaimana dan kapan penyerahan uang tersebut dan pengajuan asuransi jiwa tersebut hanya didasarkan pengakuan dari almarhum saja.
- 8.6 Bahwa PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk, (dahulu bernama PT Asuransi Adira Dinamika Tbk) **selaku penyelenggara Asuransi Kerugian TIDAK DAPAT menyelenggarakan usaha Asuransi Jiwa. Dengan demikian, PT Zurich Asuransi Indonesia Tbk, (dahulu bernama PT Asuransi Adira Dinamika Tbk) selaku Perusahaan Asuransi Kerugian TIDAK DAPAT mengeluarkan Polis Asuransi Jiwa.** Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Undang-



Undang No. 2 Tahun 1992 Tentang Usaha Persuransian, yang berlaku sebagai peraturan pada saat Polis Asuransi Syariah No. 515113006271 diterbitkan, sebagai berikut :

BAB IV

**RUANG LINGKUP USAHA PERUSAHAAN
PERASURANSIAN**

Pasal 4

Usaha asuransi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a hanya dapat dilakukan oleh perusahaan perasuransian, dengan ruang lingkup kegiatan sebagai berikut:

- a. Perusahaan Asuransi Kerugian hanya dapat menyelenggarakan usaha dalam bidang asuransi kerugian, termasuk reasuransi;
- b. Perusahaan Asuransi Jiwa hanya dapat menyelenggarakan usaha dalam bidang asuransi jiwa, dan asuransi kesehatan, asuransi kecelakaan diri, dan usaha anuitas, serta menjadi pendiri dan pengurus dana pensiun sesuai dengan peraturan perundang-undangan dana pensiun yang berlaku;
- c. Perusahaan Reasuransi hanya dapat menyelenggarakan usaha pertanggung ulang.

Informasi Polis Asuransi bersamaan dengan Penandatanganan Perjanjian Kredit

9. Bahwa tanggapan Terlawan V terhadap dalil Pelawan butir 9 dan 10 Halaman 5, butir 33 s.d 40 Halaman 10, terkait dengan informasi Polis Asuransi, adalah sebagai berikut:

9.1 Bahwa keberadaan Polis Asuransi pada dasarnya adalah untuk kepentingan Terlawan III yang erat hubungannya dengan Perjanjian Kredit antara Pelawan dengan Terlawan III, sehingga informasi dan dokumen polis asuransi tersebut



sepenuhnya akan diberikan di awal bersamaan dengan dokumen kredit kepada Pelawan (dalam hal ini Almarhum Rama Chandran atau suami Pelawan).

9.2 Bahwa berdasarkan informasi dan dokumen dari Terlawan III, kewajiban asuransi dari Pelawan adalah **hanya atas pertanggunggaan atau perlindungan asuransi seluruh barang agunan**. Hal tersebut telah disampaikan dan disetujui oleh Pelawan pada saat awal sebagaimana Surat Persetujuan Pembiayaan tanggal 10 Juli 2013.

"14. Hal-hal yang harus dilakukan :

d. Asuransi

Terhadap seluruh bagian agunan, wajib diasuransikan kepada perusahaan asuransi yang menjadi rekanan BRISyariah dengan nilai yang cukup untuk mencover pembiayaan dengan Banker's Clause Bank BRISyariah dan biaya-biaya yang menjadi beban nasabah."

9.3 Bahwa dengan kewajiban Pelawan hanya untuk mengasuransikan seluruh bagian agunan maka Pelawan telah melakukan pembayaran kontribusi atau premi asuransi sebesar Rp1.698.500,- (satu juta enam ratus sembilan puluh delapan ribu lima ratus Rupiah) untuk pertanggunggaan atau perlindungan **FLEXAS (Fire (Kebakaran), Lightning (Sambaran Petir), Explosion (Ledakan), Aircraft Impact (Kejatuhan Pesawat Terbang) & Smoke (Asap)**.

9.4 Bahwa dalil Pelawan terkait dengan informasi dan Polis Asuransi yang menyatakan bahwa Pelawan tidak mendapatkan informasi dan polis asuransi yang hanya berdasarkan pengakuan dari Almarhum Rama Chandran atau suami Pelawan adalah tidak memenuhi kualifikasi



sebagai bukti atas suatu peristiwa hukum karena hanya mendengarkan pengakuan dari Almarhum Rama Chandran dan tidak mungkin lagi dikonfirmasi kebenarannya.

Berdasarkan hal tersebut, maka dalil Pelawan yang kemudian mempermasalahkan informasi dan Polis Asuransi adalah tidak benar serta dalil penerbitan polis asuransi jiwa hanyalah alasan yang tidak dapat dibuktikan kebenarannya.

Terlawan V Tidak Lalai Atas Perjanjian Asuransi

10. Bahwa Terlawan V menolak dalil Pelawan butir 31 Gugatan Perlawanan yang pada pokoknya menyatakan Terlawan V telah lalai dan melanggar Pasal 246 KUHD dan Pasal 1 Angka 1 UU No. 2 Tahun 1992 Tentang Usaha Perasuransian, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

10.1 Bahwa berdasarkan Polis Asuransi Syariah No. 515113006271, maka kewajiban Terlawan V adalah memberikan manfaat asuransi kepada Tertanggung atau Peserta apabila terjadi FLEXAS (Fire (Kebakaran), Lightning (Sambaran Petir), Explosion (Ledakan), Aircraft Impact (Kejatuhan Pesawat Terbang) & Smoke (Asap) terhadap Objek Asuransi.

10.2 Bahwa terhadap pertanggungungan atau perlindungan berdasarkan Polis Asuransi Syariah No. 515113006271 tersebut, terbukti bahwa hingga berakhirnya masa pertanggungungan atau perlindungan asuransi, Terlawan V tidak pernah menerima klaim asuransi atas peristiwa yang terkait dengan FLEXAS (Fire (Kebakaran), Lightning (Sambaran Petir), Explosion (Ledakan), Aircraft Impact (Kejatuhan Pesawat Terbang) & Smoke (Asap) dari Pelawan.



10.3 Bahwa Terlawan V hanya mempunyai hubungan dengan Pelawan berdasarkan Polis Asuransi Syariah No. 515113006271 maka Terlawan V tidak pula pernah menerima Klaim Asuransi dari jenis asuransi apapun dari Pelawan.

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka tidak terdapat perbuatan melawan hukum dari Terlawan V yang melanggar Pasal 246 KUHD dan Pasal 1 Angka 1 UU No. 2 Tahun 1992 Tentang Usaha Perasuransian.

Terlawan V Tidak Mempunyai Kewajiban Kepada Pelawan

11. Bahwa tanggapan Terlawan V terhadap dalil posita Pelawan butir 67 Halaman Jo. petitum butir 8 Halaman 21, yang meminta Terlawan V untuk membayar dan menanggung seluruh biaya atas kelalaian yang timbul akibat kelalaian Terlawan V, adalah sebagai berikut:

11.1 Terlawan V tidak mempunyai kelalaian kepada Pelawan.

- Bahwa terbukti, hubungan hukum Terlawan V dengan Pelawan adalah hanya berdasarkan Polis Asuransi Syariah No. 515113006271.
- Bahwa terbukti, dalam masa pertanggungan atau perlindungan asuransi sebagaimana diuraikan dalam Polis Asuransi Syariah No. 515113006271 tidak terdapat klaim asuransi.
- Bahwa terbukti, Terlawan V hanya mempunyai hubungan asuransi dengan Pelawan berdasarkan Polis Asuransi Syariah No. 515113006271, sehingga tidak terdapat kewajiban asuransi lain dari Terlawan V kepada Pelawan.



Berdasarkan hal tersebut, tidak terdapat kewajiban dari Terlawan V yang belum dan yang harus akan dilaksanakan kepada Pelawan yang timbul dari kelalaian Terlawan V terhadap Pelawan.

11.2 Perincian biaya atas kelalaian yang timbul akibat kelalaian Terlawan V yang TIDAK JELaS.

- Bahwa Pelawan tidak menyebutkan secara pasti dan terurai mengenai “**biaya atas kelalaian yang timbul akibat kelalaian Terlawan V**”.
- Bahwa dengan tidak adanya uraian biaya tersebut, hal tersebut menunjukkan bahwa Pelawan tidak yakin atas jumlah tuntutan terhadap “**biaya atas kelalaian yang timbul akibat kelalaian Terlawan V**”

Berdasarkan hal tersebut, maka dalil “**biaya atas kelalaian yang timbul akibat kelalaian Terlawan V**” adalah sesuatu jumlah yang belum pasti yang tidak seharusnya dimuat dalam tuntutan hukum yang membutuhkan data yang akurat, tegas dan dapat dipertanggungjawabkan.

Terlawan V Tidak mempunyai Kewajiban Pembayaran Ganti rugi secara Materil dan Immateriel Kepada Pelawan

12. Bahwa Terlawan V menolak dalil posita Pelawan butir 43 Halaman 11, butir 3 Halaman 16 Jo. petitum butir 15 Halaman 21, yang pada pokoknya adalah menyangkut tuntutan Pelawan atas kerugian Materil dan Immateriel kepada Terlawan V, dengan alasan sebagai berikut:

12.1 Bahwa Terlawan V tidak mempunyai kewajiban yang timbul karena Perbuatan Melawan Hukum kepada Pelawan.

Halaman 136 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



- Bahwa Terlawan V, hanya mempunyai hubungan hukum dengan Pelawan berdasarkan Polis Asuransi Syariah No. 515113006271.
- Bahwa terhadap Polis Asuransi Syariah No. 515113006271, Terlawan V tidak mempunyai kewajiban yang belum dan akan dilaksanakan.
- Bahwa Terlawan V tidak mempunyai kewajiban lain yang timbul dari pertanggungungan atau perlindungan asuransi kepada Pelawan.

Berdasarkan hal tersebut, maka Terlawan V tidak mempunyai kewajiban pembayaran ganti rugi kepada Pelawan yang didasarkan **karena Perbuatan Melawan Hukum**.

12.2 Bahwa **petitum gugatan Pelawan, tidak pernah menyatakan bahwa Terlawan V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.**

- Bahwa berdasarkan rangkaian petitum Gugatan pelawan, tidak terdapat petitum yang menyatakan bahwa Terlawan V telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Bahwa karena Terlawan V tidak pernah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum maka Terlawan V bukanlah sebagai pihak yang mempunyai kewajiban pembayaran ganti rugi apapun kepada Pelawan baik secara materil dan immateriel.

12.3 Bahwa dalam **petitum Gugatan Pelawan, Terlawan V sama sekali tidak diikutkan sebagai pihak yang dibebankan untuk pembayaran ganti rugi secara materiel.**

- Bahwa Pelawan dalam Butir 14 halaman 21 Gugatan Perlawanan menyatakan sebagai berikut :

Halaman 137 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



“14. Menghukum Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV untuk membayar ganti rugi materil secara tanggung renteng kepada Pelawan”

- Bahwa berdasarkan petitum Pelawan tersebut maka Terlawan V tidak termasuk sebagai pihak yang bertanggung jawab untuk *“membayar ganti rugi materil secara tanggung renteng kepada Pelawan”*

Bahwa karena Terlawan V tidak termasuk sebagai pihak yang bertanggung jawab untuk “membayar ganti rugi materil” maka dengan sendirinya Terlawan V tidak dapat dibebankan untuk membayar ganti rugi secara imateriel.

12.4 Biaya jasa hukum tidak dapat dibebankan kepada Terlawan V.

Bahwa Terlawan V menolak tuntutan Kerugian Imateriel atas dasar **menggunakan jasa hukum**. Penolakan tuntutan pembayaran biaya tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang dimuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor Register : 635 K / Sip /1973 tanggal 4 Juli 1974 yang Kaidah Hukumnya adalah *“Bahwa mengenai honorarium Advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara ini minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, oleh sebab mana gugatan tersebut harus ditolak”*.

Hubungan Asuransi antara Terlawan V dengan Pelawan telah Berakhir.

13. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Polis Asuransi Syariah No. 515113006271 maka masa pertanggungangan adalah dari sejak tanggal 21 Augustus 2013 s/d tanggal 21 Augustus 2018. Dengan berakhirnya masa pertanggungangan atau perlindungan asuransi



tersebut maka **telah berakhirlah hubungan hukum antara Terlawan V selaku pengelola atau penanggung dengan Pelawan selaku Peserta atau Tertanggung.**

14. Bahwa dengan berakhirnya hubungan hukum antara Pelawan selaku Peserta atau Tertanggung dengan Terlawan V selaku Pengelola atau Penanggung, maka tindakan Pelawan yang masih mengikutsertakan nama Terlawan V dalam perkara gugatan aquo sehingga nama Terlawan V telah tercatat sebagai pihak yang berperkara dalam website pengadilan dan Mahkamah Agung Republik Indonesia, hal tersebut sedikit banyak akan membawa dampak dan *image* negatif bagi kegiatan usaha Terlawan V selaku perusahaan jasa asuransi.
15. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepantasnya apabila Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk mengeluarkan Terlawan V sebagai pihak dalam perkara *aquo*.

Tuntutan Uang Paksa tidak dapat dibenarkan.

16. Bahwa mengenai tuntutan uang paksa yang diminta oleh Pelawan sebagaimana disebutkan dalam butir 17 Halaman 21 Petitum Gugatan Pelawan, tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak, karena sudah menjadi Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972, bahwa uang paksa "*Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang*"

Tuntutan "*uitvoerbaar bij voorrad dan provisi*" adalah bertentangan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 tahun 2000.

17. Bahwa Terlawan menolak tuntutan agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan, Banding, maupun Kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*) maupun tuntutan dalam provisi karena bertentangan dengan persyaratan Surat Edaran



Mahkamah Agung RI No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, sebagai berikut:

- Gugatan didasarkan pada bukti surat yang otentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- Gugatan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
- Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gonogini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332 RV.
- Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- Gugatan sengketa mengenai *bezitrecht*;

III. DALAM PROVISI

1. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Pelawan dalam Provisi, pada pokoknya adalah mengenai objek perkara yakni “sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar Provinsi Sumatera Utara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 862 atas nama Sarmulia Silalahi yang semula atas nama Rama Chandran dan Sertifikat Hak Milik Nomor 863 atas nama Sarmulia Silalahi yang semula atas nama Rama Chandran (“Objek Perkara”)



2. Bahwa Terlawan V hanya mempunyai kepentingan hukum terkait dengan Polis Asuransi Syariah 515113006271 karenanya Terlawan V menolak dalil Pelawan yang masih mengkait-kaitkan Terlawan V atas tuntutan dalam provisi yakni “agar objek perkara tidak berpindah kepada pihak lain yang tentunya akan mempersulit dalam proses hukum dan akan merugikan Pelawan” dan “agar tidak melakukan kegiatan apapun atas objek perkara dan atau sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap”
3. Bahwa karena hubungan hukum Terlawan V dengan Pelawan telah berakhir sebagaimana Masa Waktu Pertanggunggaan ata Jangka Waktu Asuransi dalam Polis Asuransi Syariah 515113006271 maka Terlawan V menolak sebagai pihak terkait dengan Objek Perkara maupun atas tindakan yang sudah dan akan dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II, Terlawan II dan Terlawan IV.

Berdasarkan hal tersebut, Terlawan V menolak dengan tegas dalil-dalil Pelawan dalam Provisi.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka Terlawan V mohon agar Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Terlawan V;
- Menyatakan gugatan Pelawan tidak diterima;

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Dalam Provisi yang diajukan oleh Pelawan;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan seluruhnya;
- Menyatakan Terlawan V bukan sebagai pihak dalam perkara gugatan aquo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Pengadilan Negeri Pematang Siantar berpendapat lain, Terlawan V mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Pelawan telah mengajukan Replik tertanggal 25 Oktober 2023 dan Kuasa Para Terlawan mengajukan Duplik tertanggal 1 November 2023, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi menyangkut kewenangan, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tanggal 8 November 2023 sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pematang Siantar berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggung biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa Pelawan untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nik: 1272025703810002 atas nama S.S.Jaya Rani, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga (KK) nomor: 1272030406150010 atas nama S.S.Jaya Rani, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor: 1272-KM-04062015-0001 atas nama Rama Chandran, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat Keterangan Meninggal Dunia Nomor: 04144-SKMD/RM/ V-2015 atas nama Rama Chandra dari Rumah Sakit Vita Insani Pematangsiantar, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Surat Penyerahan Hak Waris dari para ahli waris kepada Raj Sri Priya didaftarkan di Kantor Lurah Baru dan juga di Kantor Camat Siantar Utara Pematangsiantar, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 862 atas nama Rama Chandran, selanjutnya diberi tanda P-6;

Halaman 142 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 863 atas nama Rama Chandran, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Kwitansi bukti pembayaran Asuransi jiwa atas nama Rama Chandran, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Kwitansi Pengurusan Surat Rumah, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Printout Pengumuman Lelang kedua eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotocopy Ikhtisar Asuransi Schedule Fire KPR-Sharia, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotocopy Relas Panggilan Aanmaning (Surat tercatat) Nomor: 1/Eks/2023/HT/PN Pms, selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotocopy Pengiriman Penetapan Nomor: 1/Pdt.Eks/HT/2023/PN Pms, selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Rama Chandran, selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Fotocopy Pasport No. A 6191587 atas nama Rama Candran, selanjutnya diberi tanda P-18;
19. Fotocopy Surat Keterangan Pelaksanaan Upacara Perkawinan (Wiwaha Homa) No. 158//psm/su/2004, selanjutnya diberi tanda P-19;

Bukti surat tersebut telah diperiksa dan telah sesuai dengan aslinya, kecuali P-4, P-6, P-7, P-14 merupakan fotokopi dari fotokopi dan P-16 merupakan fotokopi dari salinan serta telah diberi Materai secukupnya sehingga dapat dipergunakan untuk mendukung pembuktian;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Pelawan telah pula mengajukan saksi yang menerangkan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Endang Pertiwi, dibawa sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi merupakan karyawan dari Pelawan ;
- Bahwa saksi kenal dan bekerja di toko suami Pelawan sejak Tahun 2010 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa suami Pelawan tahun 2015 telah meninggal dunia;
- Bahwa saksi mengetahui suami Pelawan ada mengajukan kredit di Bank Panin tahun 2008 sampai dengan tahun 2013, dan atas bujuk rayu dari Bapak Syahlan tahun 2013 pindah ke BRI Syariah dan kemudian pindah ke Bank Syariah Indonesia Pematang Siantar tahun 2015 sampai dengan tahun 2017;
- Bahwa Bapak Syahlan bekerja sebagai marketing di Bank BRI Syariah dan saat ini sudah tidak bekerja lagi;
- Bahwa saat itu saksi ikut dan tujuan pindah ke Bank BRI Syariah, karena bunganya lebih murah dan cepat jangka waktunya;
- Bahwa besar pinjaman dari suami Pembantah sebesar 1,2 Milyar dengan jaminan rumah KPR di Komplek Mojopahit Residence Kelurahan Baru Kecamatan Siantar Utara Kota Pematang Siantar, dengan jangka waktu 5 (lima) tahun;
- Bahwa pada saat over kredit di Bank BRI Syariah yang ada di Jalan Kartini, saksi ikut mendampingi, sehingga yang hadir saat itu adalah saksi, Pelawan, suami Pelawan dan Bapak Dedy;
- Bahwa jarak saksi saat mendampingi Pelawan, saat itu berdampingan;
- Bahwa saksi membenarkan tanda tangan yang ada dibukti P-8 dan saksi juga melihat ada menandatangani kwitansi untuk pembayaran asuransi jiwa sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);



- Bahwa tanda tangan yang ada dalam bukti P-8 merupakan tanda tangan Bapak Syahlah sedangkan tanda tangan dari suami Pelawan bapak Rama Chandran tidak ada;
- Bahwa selain dari asuransi jiwa, ada juga asuransi kebakaran;
- Bahwa mekanisme pembayaran angsuran, yaitu pegawai Bank yang datang ke Pajak untuk mengambil uang angsurannya dengan memberikan tanda terima;
- Bahwa sejak suami Pelawan meninggal dunia tahun 2015, Pelawan tidak pernah membayar angsuran karena Pelawan memberikan akte kematian suami Pelawan ke Bank Syariah;
- Bahwa tujuan diberikan akte kematian supaya asuransi jiwa suami Pelawan keluar;
- Bahwa pada tahun 2019, saksi tidak bekerja lagi dan tidak mengetahui rumah Pelawan dilelang;
- Bahwa saksi pernah berkunjung ke rumah Pelawan dan yang menguasai objek perkara adalah Pelawan;
- Bahwa saksi pernah melihat tanda tangan suami Pelawan dan masih ingat;
- Bahwa masalah Pelawan adalah masalah pelelangan rumah dan asuransi jiwa;
- Bahwa saksi tidak ingat tanggal penandatanganan kwitansi dan kredit;
- Bahwa saksi mengetahui rumah Pelawan dilelang karena pinjaman uang;

2. **Yogas**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Pelawan, namun suaminya tidak kenal akan tetapi mengetahui namanya yaitu Rama Chandran;
- Bahwa suami Pelawan telah meninggal dunia tahun 2015;
- Bahwa saksi tinggal di rumah Pelawan karena menyewa dan saksi mempunyai usaha menggiling bumbu di rumah itu dan menjualnya di Pajak;



- Bahwa saksi mengetahui pegawai Bank datang ke rumah bukan untuk menagih cicilan tapi untuk menyatakan rumah dijual pada tahun 2018 dan tahun 2019 dan Pelawan bingung serta menunjukkan asuransi jiwa;
- bahwa tahun 2019 pegawai bank Syariah Indonesia yang bernama Yusnidar Nasution datang dan mengatakan akan mengurus balik nama sertifikat dari nama Rama Chandran ke nama Pelawan dengan meminta uang sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta), kwitansinya ada, akan tetapi sertifikat tidak keluar dan sekarang telah di lapor ke Polisi
- Bahwa saksi tidak pernah melihat panggilan lelang;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat rumah atas nama Rama Chandran dan saat ada aanmaning dari Pengadilan, sertifikat sudah atas nama Sarmauli Silalahi;
- Bahwa Sarmauli Silalahi pernah datang ke objek perkara dan mengaku rumah miliknya;

3. Robin Saragih, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Pelawan, akan tetapi suaminya tidak kenal;
- Bahwa sepuluh tahun yang lalu, saksi tinggal satu komplek dengan Pelawan, rumah saksi dengan rumah Pelawan selang satu rumah dimana rumah saksi No. 16;
- Bahwa yang pertama sekali tinggal di Komplek adalah Pelawan dan saksi membeli rumah itu kosong sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan kemudian direnovasi habis sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah)
- Bahwa saksi sudah tinggal di Komplek saat suami Pelawan meninggal dunia, namun saksi saat itu ada di Saribudolok;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada datang pihak bank ke rumah Pelawan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui rumah Pelawan disewa;

Menimbang, bahwa Terlawan I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Pengiriman Penetapan Nomor:1/Pdt.Eks/HT/2023/PNPms tertanggal 21 September 2023, selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotocopy Permohonan Tindak Lanjut Pelaksanaan Eksekusi Nomor: 551/SP-Adv/VI/2023 tertanggal 26 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 862 Desa/Kelurahan Baru, surat ukur No.18/Baru/2012, luas 59 M2 atas nama Samulia Silalahi, selanjutnya diberi tanda T.I-3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 863 Desa/Kelurahan Baru surat ukur No.19/Baru/2012, luas 107 M2 atas nama Samulia Silalahi, selanjutnya diberi tanda T.I-4;
5. Fotocopy Grosse Risalah Lelang Nomor:188/05/2022 tanggal 29 Juni 2022 penjual PT Bank Syariah Indonesia, tbk Cabang Pematang Siantar, selanjutnya diberi tanda T.I-5;
6. Fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor: 188/05/2022 tertanggal 15 Juli 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-6;
7. Fotocopy Hasil Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda T.I-7;
8. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD-PBB) tahun 2012 atas nama wajib pajak Maruly, Nomor SPPT (NOP): 12.73.040.003.005-0287.0, selanjutnya diberi tanda T.I-8;
9. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD-PBB) tahun 2021 atas nama Wajib Pajak Maruly, Nomor SPPT (NOP): 12.73.040.003.005-0286.0, selanjutnya diberi tanda T.I-9;
10. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) atas nama Wajib Pajak Sarmulia Silalahi Nomor NPWP: 65.930.763.1.117.000, Nomor Objek Pajak (NOP) PBB: 12.73.040.003.005.0286.0, selanjutnya diberi tanda T.I-10;
11. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) atas nama Wajib Pajak Sarmulia Silalahi Nomor NPWP: 65.930.763.1.117.000, Nomor Objek Pajak (NOP) PBB: 12.73.040.003.005.0287.0,, selanjutnya diberi tanda T.I-11;

Halaman 147 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



12. Fotocopy Relas Panggilan Aanmaning (Surat Tercatat) No.1/Eks/2023/HT/PN Pms tertanggal 27 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda T.I-12;

Bukti tersebut telah diperiksa dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-2, T.I-6, T.I-7, T.I-10, dan T.I-11 merupakan fotokopi dari fotokopi dan T.I-1 merupakan fotokopi dari salinan serta telah diberi Materai secukupnya sehingga dapat dipergunakan untuk mendukung pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan Terlawan I telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Parulian Januari Batubara**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja sebagai Wiraswasta sedangkan Terlawan I merupakan teman saksi;
- Bahwa saksi mempunyai teman di BSI dan meminta tolong untuk mencarikan pembeli rumah, sehingga saksi menunjukkan kepada Terlawan I dan membawa ke BSi;
- Bahwa minggu kedua bulan Juni 2022, saksi hadir waktu mempertemukan Terlawan I dengan Bank Syariah Indonesia , dan Terlawan I telah melakukan peninjauan lokasi masih Minggu Kedua bulan Juni 2022, saat itu rumah objek perkara masih dihuni;
- Bahwa Pelawan berat meninggal rumah objek perkara dan alasan lain adalah karena asuransi jiwa;
- Bahwa yang hadir saat peninjauan lokasi, saksi, Terlawan I dan Gana dari pihak BSI;
- Bahwa dengan jarak 5 (lima) meter, Gana dari pihak BSI bertemu dengan Pelawan dan menyatakan ada calon pembeli, kemudian saksi ada mendengar mengenai masalah asuransi;
- Bahwa Terlawan I membeli rumah sekira enam bulan yang lalu melalui lelang tanggal 29 Juni 2022 dan sudah melakukan pembayaran, namun tidak dapat ditempati Terlawan I secara langsung karena yang menempati rumah tersebut tidak mau pindah;



- Bahwa Terlawan I menang lelang lebih dari Rp. 660.000.000,- (enam ratus enam puluh juta rupiah);
- 2. **Marthin Luther H Silalahi**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Terlawan I sebagai satu marga;
 - Bahwa saksi bertemu dengan Terlawan I dan Terlawan I menceritakan dan menunjukkan dokumen bahwa Terlawan I telah menang lelang dan sudah dilakukan pembayaran serta sertifikat atas nama Terlawan I, namun Terlawan I tidak bisa menguasai fisik/ rumah yang berada di Jalan Mojopahit Residence Kelurahan Baru Kecamatan Siantar Utara Kota Pematang Siantar;
 - Bahwa saksi lupa, kapan bertemu dengan Terlawan I;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui, Terlawan I menang lelang dari Bank mana;

Menimbang, bahwa Terlawan II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 333/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013 antara Tuan Yasro dengan Tuan Rama Chandran, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Fotocopy Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 337/KC-PMS/MURB/VII/2013 tanggal 21 Agustus 2013 antara Tuan Yasro dengan Tuan Rama Chandran, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Fotocopy Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013 antara Tuan Yasro dengan Tuan Rama Chandran, selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. Fotocopy Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 503/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 25 Septembr 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-4;
5. Fotocopy Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah, selanjutnya diberi tanda T.II-5;



6. Fotocopy Permohonan Lelang Ulang Hak Tanggungan Pola E-Auction dengan Penawaran Tertutup (Closed Bidding) Nomor: 02/670-3/ARC.PS tanggal 15 Juni 2022 dari PT Bank Syariah Indonesia tbk kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), selanjutnya diberi tanda T.II – 6;
7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 862 luas 59 M2 atas nama Rama Chandran, selanjutnya diberi tanda T.II-7;
8. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 863 luas 107 M2 atas nama Rama Chandran, selanjutnya diberi tanda T.II-8;
9. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor: 1464/2013 tanggal 14 November 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-9;
10. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor: 1465/2013 tanggal 14 November 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-10;
11. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 223/2013 tanggal 25 September 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-11;
12. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 224/2013 tanggal 25 September 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-12;
13. Surat Peringatan I (Pertama) No. 01/1037-03/ARC.PS tanggal 20 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda T.II-13;
14. Surat Peringatan II (Kedua) No. 01/312-03/9070 tanggal 27 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda T.II-14;
15. Surat Peringatan III (Ketiga) No. 02/065-3/9070 tanggal 21 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-15;
16. Fotocopy Penetapan Harga Limit Lelang Ulang Jaminan Debitur an. Rama Chandran dari PT Bank Syariah Indonesia Tbk. Kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) No. 02/679-3/ACR.PS, selanjutnya diberi tanda T.II-16;
17. Fotocopi Surat Pernyataan Harga Limit dibawah Hak Tanggungan tanggal 15 Juni 2022 dari PT Bank Syariah Indonesia, tbk, selanjutnya diberi tanda T.II-17;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Fotocopy Surat Pernyataan Nomor 02/697C-3/ACR PS tanggal 15 Juni 2022 dari PT Bank Syariah Indonesia, tbk, selanjutnya diberi tanda T.II-18;
19. Fotocopy Surat Pernyataan yang ditanda tangani oleh Tengku Umar Afuaddy Syarif tanggal 15 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-19;
20. Fofocopy Rincian Penilaian Agunan Nasabah An. Rama Chandran dari PT Bank Syariah Indonesia Tbk. Nomor:02/679E-3/ACR-PS kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanggal 15 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-20;
21. Fotocopy Laporan Penilaian Propert/Aset dari Kantor Jasa Panilai Publik (KJPP) Syarif, Endang dan Rekan No. 00263/2.0113-02/PI/07/0518/1/VI/2022 tanggal 03 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-21;
22. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 3712/2022 tanggal 06 April 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-22;
23. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.3989/2022 tanggal 12 April 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-23;
24. Fotocopy Surat Pernyataan atas nama Tengku Umar Alfuaddy Syarif tertanggal 28 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-24;
25. Fotocopy Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat kabar Harian Siantar 24 Jam tanggal 22 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-25;
26. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Ulang Jaminan Bapak dari PT Bank Syariah Indonesia Tbk, KC Pematangsiantar No. 02/320-3/8117 tanggal 23 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-26;
27. Fotocopy Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor: S-308/KLN.0202/2022 tanggal 20 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-27;
28. Fotocopy Risalah Lelang Nomor: 188/05/2022 tanggal 29 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-28;

Halaman 151 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



29. Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petujuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda T.II-29;

Bukti surat telah diperiksa dan sesuai dengan aslinya kecuali TII-1 s/d TII-5, TII-7 s/d TII-15, TII-20, TII-21, TII-26 dan TII-29 merupakan fotocopi dari fotokopi serta telah diberi Materai secukupnya sehingga dapat dipergunakan untuk mendukung pembuktian;

Menimbang, bahwa Terlawan III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) No.323/KC-PMS/MKT/Sp3/VII/2013 tanggal 10 Juli 2013, selanjutnya diberi tanda T.III-1;
2. Fotocopy Akad Al-Qardh No.332/KC-PMS/QARDH/VII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda T.III-2;
3. Fotocopy Akad Pembiayaan Murabahah No.333/KC-PMS/MURB/VII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda T.III-3;
4. Fotocopy Akad Pembiayaan Murabahah No.335/KC-PMS/MURB/VII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda T.III-4;
5. Fotocopy Akad Pembiayaan Murabahah No.337/KC-PMS/MURB/VII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda T.III-5;
6. Fotocopy Akad Pembayaran Murabahah No.339/KC-PMS/MURB/VII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda T.III-6;
7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No.862 dengan luas sebesar 59 M2, selanjutnya diberi tanda T.III-7;
8. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.224/2013 tanggal 25 September 2013, selanjutnya diberi tanda T.III-8;
9. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No.1464/2013, selanjutnya diberi tanda T.III-9;

Halaman 152 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



10. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No.863 dengan luas sebesar 107 M2, selanjutnya diberi tanda T.III-10;
11. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.223/2013 tanggal 25 September 2013, selanjutnya diberi tanda T.III-11;
12. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No.1465/2013, selanjutnya diberi tanda T.III-12;
13. Fotocopy Surat Peringatan I (Pertama) No.01/1037-03/ACR.PS, selanjutnya diberi tanda T.III-13;
14. Fotocopy Surat Peringatan II (kedua) No.01/321-03/9070, selanjutnya diberi tanda T.III-14;
15. Fotocopy Surat Peringatan III (Ketiga) No.02/065-3/9070, selanjutnya diberi tanda T.III-15;
16. Fotocopy Permohonan Lelang Ulang Hak Tanggungan Pola E-Auction Dengan Penawaran Tertutup (closing Bidding) No. 02/679-3/ACR.PS tanggal 15 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T.III-16;
17. Fotocopy Penetapan Jadwal Lelang Ulang Nomor:S-308/KNL.0202/2022 tanggal 20 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T.III-17;
18. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Ulang Jaminan Bapak No.02/320-3/8117 tanggal 23 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T.III-18;
19. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor:188/05/2022 tanggal 29 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T.III-19;
20. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor:167/2017 tanggal 07 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda T.III-20;
21. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor:308/05/2017 tanggal 17 Nopember 2017, selanjutnya diberi tanda T.III-21;
22. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor:355/05/2018 tanggal 21 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda T.III-22;
23. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor:072/05/2021 tanggal 19 April 2022, selanjutnya diberi tanda T.III-23;



24. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor:96/05/2022 tanggal 11 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda T.III-24;
25. Fotocopy Laporan Penilaian Properti/Aset No. Laporan: 00263/2.0113-02/PI/07/0518/II/VI/2022 tanggal 3 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda T.III-25;
26. Fotocopy Cover Asuransi Debitur Rama Chandran No.B.423/KC-PMS/MKT/08/2013 tanggal 20 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda T.III-26;
27. Fotocopy Nota Tagihan Billing Statement tanggal 3 September 2013, selanjutnya diberi tanda T.III-27;
28. Fotocopy Ikhtisar Asuransi Schedule Fire KPR-SHARIA, selanjutnya diberi tanda T.III-28;

Bukti surat telah diperiksa sesuai dengan aslinya kecuali TIII-7, TIII-9, TIII-10, TIII-12, TIII-13, TIII-14, TIII-16, TIII-18 merupakan fotocopy dari fotocopy sedangkan TIII-17 merupakan fotocopy dari printout serta telah diberi Materai secukupnya sehingga dapat dipergunakan untuk mendukung pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan Terlawan III telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Syahlan Ma'arif, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa tahun 2012 sampai dengan tahun 2015, saksi sebagai marketing di BRI Syariah;
- Bahwa tahun 2013, saksi memproses akad pembiayaan Rama Chandran di BRI Syariah, yang sebelumnya Rama Chandran di Bank Panin dan take over ke BRI Syariah sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), yang dipergunakan untuk biaya take over, membeli kebun kelapa, barang-barang usaha dan membeli bahan-bahan kelapa;
- Bahwa sebelum akad pembiayaan cair, terlebih dahulu disetorkan ke rekening nasabah oleh nasabah sendiri, yaitu biaya-biaya berupa biaya administrasi, biaya perikatan hak tanggungan,



asuransi kebakaran dan untuk usaha, di SP3 ada semua jaminan-jaminan;

- Bahwa yang membacakan akad pembiayaan sebelum ditandatangani adalah kepala cabang;
- Bahwa yang menjadi jaminan Rama Chandran ada 2 (dua) sertifikat;
- Bahwa kepada saksi ditunjukkan bukti TIII-1 dan membenarkan tanda tangan yang berada di kwitansi;
- Bahwa SP3 adalah surat persetujuan prinsip pembiayaan;
- Bahwa dalam akad pembiayaan Rama Chandran tidak ada asuransi jiwa melainkan asuransi kebakaran dan banjir terhadap usaha;
- Bahwa yang hadir pada saat penandatanganan akad pembiayaan adalah nasabah (Rama Chandran), istrinya dan pihak bank. Selanjutnya dalam aturan bank, penjamin bisa juga hadir;
- Bahwa saksi tidak ada menerima uang sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah), setelah pencairan dan saksi merasa keberatan dengan tuduhan ada menerima uang;
- Bahwa saksi tidak ada menandatangani kwitansi menerima uang sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa pada saat penandatanganan akad pembiayaan, orang yang tidak berkepentingan dilarang hadir karena sifatnya rahasia;
- Bahwa tahun 2015 sampai Rama Chandran meninggal dunia, suami Pembantah sudah macet pembayarannya;
- Bahwa saksi ada datang ke rumah Pembantah untuk mengingatkan membayar angsuran;
- Bahwa pembayaran angsuran ada 2 (dua) versi yaitu nasabah langsung datang menyettor sendiri ke bank dan pihak bank datang mengambil angsuran;
- Bahwa saksi pernah menagih dan ada juga orang lain yang menagih yaitu teller pick-up dengan memberikan bukti selip setoran;



- Bahwa suami Pembantah mempunyai usaha di rumah, Pajak, Dolok Kahean dan juga ada pembuatan pengolahan kelapa gonseng;
- Bahwa sewaktu Rama Chandran meninggal dunia, Pembantah membawa akta kematian ke Bank;
- Bahwa dalam akad pembiayaan Rama Chandran tidak mempunyai asuransi jiwa karena programnya adalah kredit mikro dengan nama MSE;

2. **Dedi Kirana**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sebagai karyawan BSI sebagai administrasi;
- Bahwa akad pembiayaan Rama Chandran dicairkan tahun 2013;
- Bahwa sebelum pencairan, terdapat biaya-biaya yang harus dipotong melalui system dari rekening nasabah;
- Bahwa setelah Rama Chandran meninggal dunia, saksi pernah menagih angsuran kepada Pembantah, dan saat itu bertemu dengan Pembantah, kemudian Pembantah mempertanyakan tentang asuransi jiwa Rama Chandran, sehingga saksi menjelaskan akad pembiayaan Rama Chandran tidak memiliki asuransi jiwa. Selanjutnya Pembantah menjawab dengan mengatakan akan membayar cicilan;
- Bahwa sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2021, ahli waris Rama Chandran tidak ada melakukan somasi atau keberatan mengenai asuransi jiwa;
- Bahwa saksi memperhatikan bukti P-9 ada kwitansi yang ditandatangani oleh Yusnidar Nasution yang mengaku pegawai BSI dan saksi menerangkan tidak ada nama pegawai BSI yang bernama Yusnidar Nasution;
- Bahwa Rama Chandran menjadi nasabah BSI sebelumnya take over dari bank Panin;



- Bahwa akad pembiayaan Rama Chandran mempunyai asuransi kebakaran dan yang diasuransikan adalah rumah;
- Bahwa objek perkara yaitu rumah yang menjadi jaminan telah dilelang;

Menimbang, bahwa Terlawan IV untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 862 atas nama Sarmulia Silalahi, selanjutnya diberi tanda T.IV-1;
2. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 863 atas nama Sarmulia Silalahi, selanjutnya diberi tanda T.IV-2;

Bukti surat tersebut telah diperiksa dan telah sesuai dengan aslinya serta telah diberi Materai secukupnya sehingga dapat dipergunakan untuk mendukung pembuktian;

Menimbang, bahwa Terlawan V untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Asuransi Adira Dinamika Tbk No.108 tanggal 14 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda T.V-1;
2. Fotocopy Akta Pengalihan Portofolio Asuransi Umum No. 20 tanggal 5 April 202, selanjutnya diberi tanda T.V-2;
3. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Zurich General Takaful Indonesia Nomor 87 tanggal 16 Februari 2022, selanjutnya diberi tanda T.V-3;
4. Fotocopy Salinan Keputusan Anggota Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan Nomor KEP-60/D.05/2021, selanjutnya diberi tanda T.V-4;
5. Fotocopy Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) No.323/KC-PMS/MKT/SP3/VII/2013 tanggal 10 Juli 2013, selanjutnya diberi tanda T.V-5;
6. Fotocopy Cover Asuransi Debitur Rama Chandran No.B.423/KC-PMS/MKT/08/2013 tanggal 20 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda T.V-6;



7. Fotocopy Acceptance Slip (New-Sharia) Ref No.:13APS00616, selanjutnya diberi tanda T.V-7;
8. Fotocopy Ikhtisar Asuransi Schedule Fire KPR-Sharia, selanjutnya diberi tanda T.V-8.1;
9. Fotocopy Polis Standar Asuransi Kebakaran Indonesia – PT Asuransi Adira Dinamika, selanjutnya diberi tanda T.V-8.2;
10. Fotocopy Nota Tagihan, selanjutnya diberi tanda T.V-9;
11. Printout Mutasi Rekening, selanjutnya diberi tanda T.V-10;
12. Printout Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1992 Tentang Usaha Persuransian, selanjutnya diberi tanda T.V-11;
13. Printout Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Persuransian, selanjutnya diberi tanda T.V-12;

Bukti surat tersebut telah diperiksa sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TV-5 s/d TV-9 merupakan fotocoy dari fotocopy sedangkan bukti TV-4, TV-10 s/d TV-12 merupakan Printout serta telah diberi Materai secukupnya sehingga dapat dipergunakan untuk mendukung pembuktian;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 22 November 2023 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa dalam gugatan perlawanannya, Pelawan telah mengajukan tuntutan Provisi yaitu:

1. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum surat penetapan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan



Lelang Pematang Siantar (ic. Terlawan II) dengan Nomor surat: S-172/KNL.0202/2022 tertanggal 20 April 2022 dan Kutipan Risalah Lelang Nomor:188/05/2022 tertanggal 15 Juli 2022;

2. Menyatakan membatalkan atau setidaknya tidaknya Menunda pelaksanaan eksekusi atas permohonan Eksekusi Nomor:1/Eks/2023/HT/PN Pms pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar oleh Terlawan I sampai adanya putusan perlawanan ini dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sesuai pada Pasal 207 ayat (3) HIR atau 227 RBg;

3. Memerintahkan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V agar tidak melakukan kegiatan apapun atas objek perkara dan/atau sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

4. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang sah;

5. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang jujur dan beritikad baik;

6. Menyatakan Pelawan adalah pemilik sah Jaminan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 862 atas nama SARMULIA SILALAH I semula atas nama Rama Chandran dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor: 863 atas nama SARMULIA SILALAH I semula atas nama Rama Chandran;

Menimbang, bahwa Terlawan II dalam jawabannya telah menanggapi tuntutan provisi Pelawan pada pokoknya, dimana Terlawan II dengan tegas menolak posita dan petitum perlawanan Pelawan pada bagian provisi karena telah masuk ke dalam pokok perkara, sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa putusan Provisi tidak diatur secara tegas, namun secara implisit, lembaga provisi diatur dalam Pasal 180 HIR/Pasal 191 ayat



(1) RBg merupakan putusan yang bersifat sementara yang berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan;

Menimbang, bahwa gugatan provisi harus memenuhi syarat formil yaitu:

1. Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya,
2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan,
3. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut pokok perkara

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan poin per poin dari tuntutan provisi Pelawan, yang menyangkut tentang pembatalan lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematang Siantar Nomor surat:S-172/KNL.0202/2022 tertanggal 20 April 2022 dan Kutipan Risalah Lelang Nomor:188/05/2022 tertanggal 15 Juli 2022, membatalkan atau menunda pelaksanaan eksekusi Nomor: 1/Eks/2023/HT/PN Pms dan menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas jaminan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di kompleks Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara Kota Pematang Siantar, Majelis Hakim berpendapat oleh karena tindakan untuk membatalkan lelang, membatalkan/menunda pelaksanaan eksekusi dan menyatakan Pelawan sebagai pemilik yang sah atas jaminan telah menyangkut pokok perkara sehingga tuntutan provisi Pelawan tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa menyangkut petitum tentang tidak melaksanakan kegiatan apapun atas objek perkara dan/atau sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek perkara masih dikuasai oleh Pelawan, sehingga tuntutan provisi Pelawan tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa menyangkut petitum tentang Pelawan yang sah dan Pelawan yang jujur dan beritikad baik, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tindakan untuk menyatakan Pelawan yang baik, jujur dan



beritikad baik telah menyangkut pokok perkara maka tuntutan provisi Pelawan tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Terlawan I, telah mengajukan eksepsi pada pokoknya menyatakan Perlawanan Pelawan Kabur (obscuur libel), karena menggabungkan permasalahan yang berbeda, yaitu keberatan terhadap terbitnya Penetapan Eksekusi Pengosongan Hak tanggungan Nomor:1/Eks/2023/HT/PN Pms, keberatan tidak adanya cover asuransi atas meninggalnya suami Pelawan, keberatan peralihan SHM Nomor. 862 dan SHM Nomor: 863 atas nama Terlawan I, meminta membatalkan Penetapan Eksekusi Hak tanggungan Nomor:1/Eks/2023/HT/PN Pms yang dikeluarkan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar dan meminta melakukan tinjauan terhadap hutang dari suami Pelawan, penggabungan Perlawanan bertentangan dengan Hukum Acara Perdata, dengan demikian Perlawanan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya, Pelawan tidak menanggapi mengenai eksepsi Terlawan I, melainkan membahas tentang surat kuasa Terlawan I tidak tertulis dalam surat kuasa tentang membuat/melakukan, mengajukan dan menyerahkan eksepsi, sehingga eksepsi Terlawan I dikesampingkan dan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa menyangkut eksepsi dari Terlawan I yang menyatakan adanya penggabungan perlawanan yang bertentangan dengan hukum Acara, Majelis Hakim berpendapat setelah mempelajari gugatan perlawanan Pelawan bahwa Penetapan Eksekusi Pengosongan Hak tanggungan Nomor:1/Eks/2023/HT/PN Pms yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar, berawal dari akad Pembiayaan Murabah bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 atas nama Rama Chandran dan setelah Rama Chandran meninggal dunia, Pelawan tidak melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran dengan alasan dalam akad Pembiayaan terdapat asuransi jiwa. Oleh karena Pelawan tidak melakukan kewajibannya untuk membayarkan angsuran, Terlawan III memberikan peringatan dan selanjutnya dilakukan lelang dan terjadilah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan SHM Nomor. 862 dan SHM Nomor: 863 atas nama Terlawan I. Dengan memperhatikan uraian gugatan perlawanan Pelawan, bahwa Pelawan menguraikan latar belakang terjadinya permasalahan Pelawan dan saling berkaitan satu sama lain, sehingga gugatan Perlawanan Pelawan tidak bertentangan dengan hukum acara, dengan demikian eksepsi Terlawan I tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Terlawan II, telah mengajukan eksepsi pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Pelawan tidak memenuhi syarat untuk mengajukan perlawanan

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Terlawan II menguraikan, sesuai dengan ketentuan hukum acara, Perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh istri atau suami terhadap harta bersama yang disita, tidak dibenarkan karena harta bersama merupakan jaminan untuk pembayaran hutang istri atau suami yang terjadi dalam perkawinan yang harus ditanggung bersama;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya, Pelawan tidak menanggapi mengenai eksepsi Terlawan II, melainkan membahas tentang surat kuasa Terlawan II tidak tertulis dalam surat kuasa tentang membuat/melakukan, mengajukan dan menyerahkan eksepsi, sehingga eksepsi Terlawan II dikesampingkan dan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan gugatan Perlawanan Pelawan, bahwa Pelawan menikah dengan Rama Chandran tahun 2004 dan telah dikaruniai 2 (dua) orang anak. Kemudian Rama Chandran mengikatkan diri dalam akad pembiayaan Murabah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 ke PT BRI Syariah Kantor Cabang Pematang Siantar dan selanjutnya merger ke Bank Syariah Indonesia. Kemudian tanggal 20 Mei 2015, Rama Chandran meninggal dunia, sehingga yang menjadi ahli warisnya adalah Pelawan dan 2 (dua) anaknya. Atas akad pembiayaan Murabah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 ke PT BRI Syariah Kantor Cabang Pematang Siantar dan selanjutnya merger ke Bank Syariah Indonesia, telah

Halaman 162 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



dilakukan lelang terhadap objek jaminan yaitu sertifikat No. 862 atas nama Rama Chandran dan sertifikat No. 863 atas nama Rama Chandran. Atas lelang tersebut, Terlawan I sebagai pemenang lelang meminta untuk dilakukan pengosongan dengan mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Pematang Siantar, sehingga dikeluarkan Penetapan eksekusi Nomor: 1/Eks/2023/HT/PN Pms. Dengan memperhatikan uraian tersebut, Majelis Hakim berpendapat, oleh karena pihak yang terdapat dalam akad pembiayaan telah meninggal dunia, maka yang berhak mengajukan keberatan atas tindakan/perbuatan hukum terhadap objek jaminan atas nama Rama Chandran adalah Pembantah selaku istri, sehingga eksepsi Terlawan II tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

2. Eksepsi Terlawan II dikeluarkan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Terlawan II menyatakan Terlawan III telah membebaskan Terlawan II dari segala konsekuensi serta akibat hukum atas pelaksanaan lelang objek sengketa dan Terlawan II dalam pelaksanaan lelang atas objek sengketa merupakan kewenangan atribusi yang diperoleh Terlawan II, berdasarkan peraturan perundang-undangan, sehingga sangat tidak berdasar apabila Terlawan II yang dalam hal ini melaksanakan tugasnya sesuai dengan amanah peraturan perundang-undangan ditarik dan dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya, Pelawan tidak menanggapi mengenai eksepsi Terlawan II, melainkan membahas tentang surat kuasa Terlawan II tidak tertulis dalam surat kuasa tentang membuat/melakukan, mengajukan dan menyerahkan eksepsi, sehingga eksepsi Terlawan II dikesampingkan dan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan II dalam perkara a quo sebagai pihak yang melaksanakan lelang atas objek jaminan sertifikat No. 862 atas nama Rama Chandran dan sertifikat No. 863 atas nama Rama Chandran, maka Terlawan II berkewajiban untuk membuktikan



mekanisme lelang yang telah dilakukan oleh Terlawan II, sehingga eksepsi Terlawan II tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

3. Eksepsi error in persona;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Terlawan II, oleh karena Terlawan III dalam hal mengajukan permohonan lelang telah membuat surat pernyataan Nomor: 02/679C-3/ACR PS tanggal 15 Juni 2022 yang pada pokoknya menyatakan PT Bank Syariah Indonesia Tbk, KC Pematang Siantar bertanggung jawab dan membebaskan KPKNL Pematang Siantar apabila dikemudian hari timbul segala gugatan serta tuntutan ganti rugi dan dwangsom atas pelaksanaan lelang atau objek sengketa dimaksud. Dengan demikian, jelas bahwa Perlawanan Pelawan yang ditujukan kepada Terlawan II mengandung error in persona;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya, Pelawan tidak menanggapi mengenai eksepsi Terlawan II, melainkan membahas tentang surat kuasa Terlawan II tidak tertulis dalam surat kuasa tentang membuat/melakukan, mengajukan dan menyerahkan eksepsi, sehingga eksepsi Terlawan II dikesampingkan dan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi error in persona sama dengan eksepsi Terlawan II dikeluarkan sebagai Pihak dan dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak, maka Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan dalam eksepsi Terlawan II dikeluarkan sebagai Pihak, sehingga eksepsi Terlawan II tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

4. Eksepsi Non Adimpleti Contactus (Pelawan tidak dapat mengajukan perlawanan karena Pelawan tidak memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian kredit);

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Terlawan II, menguraikan Alm. Rama Chandran semasa hidupnya bersama dengan S.S. Jaya Rani in casu Pelawan, telah mengikatkan diri dengan PT Bank Syariah Indonesia Tbk KC Pematang Siantar berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 333/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus



2013, Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 337/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013 dan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 503/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 25 September 2013 dan Pelawan tidak mampu memenuhi kewajibannya/telah tidak memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjian yang disepakati sehingga perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya, Pelawan tidak menanggapi mengenai eksepsi Terlawan II, melainkan membahas tentang surat kuasa Terlawan II tidak tertulis dalam surat kuasa tentang membuat/melakukan, mengajukan dan menyerahkan eksepsi, sehingga eksepsi Terlawan II dikesampingkan dan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan eksepsi Terlawan II, Majelis Hakim berpendapat untuk membuktikan Pelawan tidak memenuhi prestasinya sesuai dengan kesepakatan, telah memasuki pokok perkara yang dapat dibuktikan dengan pembuktian dipersidangan, dengan demikian eksepsi Terlawan II tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

5. Eksepsi perlawanan Pelawan tidak jelas dan kabur (Obscuur Libels)

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Terlawan II, menguraikan formulasi perlawanan/gugatan terutama pada kumulasi subjektif yang tidak jelas dengan mencampuradukkan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi pada para Terlawan secara sekaligus menjadikan perlawanan a quo menimbulkan konsekuensi pembuktian yang tidak sederhana atau rumit, sehingga perlawanan mengandung cacat secara hukum, sehingga perlawanan Pelawan menjadi kabur (obscur libel), sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya, Pembantah menguraikan gugatan perkara a quo adalah gugatan perlawanan bukanlah gugatan perbuatan melawan hukum dan bukanlah gugatan wanprestasi, karena yang mengeluarkan penetapan eksekusi Hak Tanggungan Nomor:



1/Eks/2023/HT/PN Pms adalah Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar, dan juga membahas tentang surat kuasa Terlawan I tidak tertulis dalam surat kuasa tentang membuat/melakukan, mengajukan dan menyerahkan eksepsi, sehingga eksepsi Terlawan II dikesampingkan dan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan gugatan Perlawanan Pelawan, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan ini merupakan gugatan perlawanan terhadap penetapan eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 1/Eks/2023/HT/PN Pms adalah Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar, sehingga eksepsi Terlawan II tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

6. Objek sengketa bukan milik Pelawan (Exceptio Domini)

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Terlawan II menguraikan objek sengketa a quo merupakan milik Sarmauli Silalahi/ Terlawan I in casu pemenang lelang, bukan milik Pelawan sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan perlawanan a quo;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya, Pelawan tidak menanggapi mengenai eksepsi Terlawan II, melainkan membahas tentang surat kuasa Terlawan II tidak tertulis dalam surat kuasa tentang membuat/melakukan, mengajukan dan menyerahkan eksepsi, sehingga eksepsi Terlawan II dikesampingkan dan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan eksepsi Terlawan II, Majelis Hakim berpendapat untuk membuktikan kepemilikan objek perkara, telah memasuki pokok perkara yang dapat dibuktikan dengan pembuktian dipersidangan, dengan demikian eksepsi Terlawan II tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Terlawan III, telah mengajukan eksepsi pada pokoknya menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Pelawan adalah gugatan yang tidak jelas (Obscur Libel);

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Terlawan III, telah menguraikan bahwa Pelawan pada intinya menyatakan keberatan dan mohon penundaan serta penolakan terhadap Penetapan eksekusi Hak Tanggungan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar No. 1/Eks/2023/HT/PN Pms dan Pelawan tidak menguraikan isi dari penetapannya, apakah mengenai Pengosongan rumah atau mengenai lelang eksekusi Hak Tanggungan atas sertifikat Hak Milik No. 862 dan sertifikat Hak Milik No. 863. Apabila eksekusi pengosongan rumah mama berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan juncto lampiran Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014 pada butir 7 bagian sub Kamar Perdata Umum yang berbunyi sebagai berikut “dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan sedangkan dalam hal eksekusi pengosongan sudah selesai upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan”;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya, Pelawan menanggapi bahwa Terlawan III sudah membaca dan memahami bahwa gugatan perkara a quo adalah gugatan perlawanan karena proses eksekusi pengosongan belum selesai dan juga membahas tentang surat kuasa Terlawan III tidak tertulis dalam surat kuasa tentang membuat/melakukan, mengajukan dan menyerahkan eksepsi, sehingga eksepsi Terlawan III dikesampingkan dan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan eksepsi Terlawan III, Majelis Hakim berpendapat untuk membuktikan apakah penetapan eksekusi No. 1/Eks/2023/HT/PN Pms telah dilaksanakan atau belum, telah memasuki pokok perkara yang dapat dibuktikan dengan pembuktian dipersidangan, dengan demikian eksepsi Terlawan III tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Terlawan V, telah mengajukan eksepsi pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Gugatan Perlawanan Kabur (Obscuur Libel);

1. Tidak terdapat petitum dalam gugatan dari Pelawan yang menyatakan Terlawan V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 167 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



2. Tuntutan kerugian immaterial dalam Posita dan Petitem gugatan yang diajukan Pelawan didasarkan alasan yang berbeda;
3. Tidak terdapat perincian atas biaya yang timbul akibat kelalaian yang menjadi kewajiban Terlawan V;
4. Tidak terdapat perincian atas kerugian materiel;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya, Pelawan tidak menanggapi mengenai eksepsi Terlawan II, melainkan membahas tentang surat kuasa Terlawan II tidak tertulis dalam surat kuasa tentang membuat/melakukan, mengajukan dan menyerahkan eksepsi, sehingga eksepsi Terlawan II dikesampingkan dan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan gugatan perlawanan Pelawan, bahwa Pelawan mengajukan gugatan Perlawanan bukan perbuatan melawan hukum dan telah menguraikan tentang kerugian materiel sebesar Rp. 2.180.600.000,- (dua milyar seratus delapan puluh juta enam ratus ribu rupiah) dan kerugian materiel sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), sedangkan mengenai alasan kerugian immateriel yang berbeda akan dibuktikan pada saat memeriksa pokok perkara, sehingga Majelis Hakim berpendapat eksepsi Terlawan V tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya, Pelawan menyatakan surat kuasa Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V tidak tertulis dalam surat kuasa tentang membuat/melakukan, mengajukan dan menyerahkan eksepsi, sehingga eksepsi kuasa Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V dikesampingkan dan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa mengenai Replik Pelawan mengenai surat kuasa khusus Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat kuasa khusus yang sah memenuhi syarat-syarat yang secara kumulatif terdiri :(1.) menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan, (2.) menyebut kompetensi relatif, (3.) menyebut identitas dan kedudukan para pihak, serta (4.) menyebut secara ringkas dan konkret



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan (*vide* SEMA Nomor 2 Tahun 1959, SEMA Nomor 5 Tahun 1962, SEMA Nomor 1 Tahun 1971 dan SEMA Nomor 6 Tahun 1994) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari secara utuh surat kuasa khusus Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V, telah menyebutkan peranan di pengadilan, kompetensi relatif, identitas dan kedudukan para pihak, serta uraian ringkas pokok yang didalamnya adanya tahapan persidangan mulai dan ada tertulis "Jawaban", dimana eksepsi merupakan bagian dari jawaban, yang terdapat dalam surat kuasa khusus Nomor: 203/SKK-Adv/IX/2023 tertanggal 12 September 2023, yang didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar tanggal 13 September 2023 Nomor: 307/L/SK/2023/PN Pms dengan mendasarkan kedudukan hukum Terlawan I (*actor sequitur forum rei*) yang beralamat di Jalan Meranti No.155, Kelurahan Kahean, Kecamatan Siantar Utara, Provinsi Sumatera Utara, surat kuasa khusus Nomor: SKU-461/MK.1/2023 tertanggal 20 September 2023, yang didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar tanggal 11 Oktober 2023 Nomor: 353/L/SK/2023/PN Pms dengan mendasarkan kedudukan hukum Terlawan II (*actor sequitur forum rei*) yang beralamat di Jl. Sisingamangaraja No.79, Kahean, Kec. Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Sumatera Utara, surat kuasa khusus No: 03/0344-KUA/AREA PEMATANGSIANTAR tertanggal 29 Agustus 2023 dengan mendasarkan kedudukan hukum Terlawan III (*actor sequitur forum rei*) yang beralamat di Jl. RA.Kartini No.6 G, Kelurahan Timbang Galung, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara, surat kuasa khusus Nomor: 12/MP-02.01/IX/2023 tertanggal 13 September 2023 dengan mendasarkan kedudukan hukum Terlawan IV (*actor sequitur forum rei*) yang beralamat di Jl. Dahlia No.8, Simarito, Kec. Siantar Bar., Kota Pematang Siantar, Sumatera Utara, surat kuasa khusus Nomor: FIB-013/POA-BOD/ZGTI/IX/2023 tertanggal 11 September 2023, yang didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar tanggal 13 September 2023 Nomor: 305/L/SK/2023/PN Pms, dengan mendasarkan kedudukan

Halaman 169 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum Terlawan V (*actor sequitur forum rei*) yang beralamat di Jalan Asahan No.7a, Siopat Suhu, Kecamatan Siantar Timur, Pematang Siantar, Sumatera Utara, dengan demikian masuk wilayah hukum Pengadilan Negeri Pematang Siantar, maka secara formil surat kuasa khusus Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V telah cukup sah dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan sehingga dapat digunakan di persidangan, sehingga keberatan Pelawan dalam Repliknya tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Perlawanan Pelawan yang pada pokoknya adalah mengenai Perlawanan terhadap Eksekusi Hak Tanggungan No. 1/Eks/2023/HT/PN-Pms yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar;

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai Terlawan I adalah pembeli yang beritikad baik, yang harus dilindungi maka hak dari Terlawan I yang sudah mengeluarkan sejumlah uang melakukan pembelian bidang tanah berikut di atasnya rumah sebagaimana disebut dalam SHM Nomor: 862 dan 863 atas nama Terlawan I, mohon agar diserahkan Pelawan kepada Terlawan I secara baik demi menghindari bertambahnya kerugian yang dialami oleh Terlawan I dan menolak Perlawanan dari Pelawan dan melanjutkan pelaksanaan Penetapan Eksekusi Pengosongan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa Terlawan II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai Pelawan dan suami Pelawan (Rama Chandran) telah mengikatkan diri dengan Terlawan III berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 333/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 337/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21

Halaman 170 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013 dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 503/KC-PMS/MURB/IX/2013 tanggal 25 September 2013, dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan SHM No. 862 luas 59 M2 atas nama Rama Chandran yang terletak di Komplek Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara Pematang Siantar Sumatera Utara dan sebidang tanah dan bangunan SHM No. 863 luas 107 M2 atas nama Rama Chandran yang terletak di Komplek Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara Pematang Siantar Sumatera Utara serta telah dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 223/2013 tanggal 25 September 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 224/2013 tanggal 25 September 2013, namun Pelawan selaku debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya maka Terlawan III selaku pemegang Hak Tanggungan diberi kewenangan untuk menjual objek jaminan secara lelang di hadapan umum, sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Tindakan Terlawan III yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Pelawan melalui Terlawan II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa Terlawan III dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai Rama Chandran telah mengikatkan diri dengan Terlawan III berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 333/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 337/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013 dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 503/KC-PMS/MURB/IX/2013 tanggal 25 September 2013 dengan asuransi

Halaman 171 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



risiko fire, lighting, explosion, impact of falling aircraft and smoke is nil bukan asuransi jiwa, sebagai objek jaminan sebidang tanah dan bangunan SHM No. 862 luas 59 M2 atas nama Rama Chandran yang terletak di Komplek Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara Pematang Siantar Sumatera Utara dan sebidang tanah dan bangunan SHM No. 863 luas 107 M2 atas nama Rama Chandran yang terletak di Komplek Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara Pematang Siantar Sumatera Utara serta telah dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 223/2013 tanggal 25 September 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 224/2013 tanggal 25 September 2013, namun Pelawan selaku debitur telah wanprestasi maka Terlawan III selaku pemegang Hak Tanggungan pertama diberi kewenangan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.

Menimbang, bahwa Terlawan IV dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai peralihan sertifikat Hak Milik Nomor 862 dan sertifikat Hak Milik Nomor 863 dari Rama Chandran kepada nama Terlawan I yaitu Sarmauli Silalahi telah memenuhi persyaratan dan prosedur pendaftaran tanah sesuai ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Terlawan V dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah berdasarkan polis Asuransi Syariah No. 515113006271 maka hubungan hukum pertanggungangan antara Terlawan V selaku pengelola atau penanggung dengan PT Bank BRI Syariah KC Pematang Siantar QQ Rama Chandran sebagai peserta atau tertanggung adalah dengan jenis asuransi FLEXAS (Fire (Kebakaran), Lightning (sambaran petir), Explosion (Ledakan), Aircraft Impact (kejatuhan pesawat terbang) & Smoke (Asap));

Halaman 172 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa suami Pelawan yaitu Rama Chandran dan Pelawan telah mengikatkan diri dalam Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 333/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 337/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013 dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 503/KC-PMS/MURB/IX/2013 tanggal 25 September 2013, awalnya ke Bank BRI Syariah KC Pematang Siantar dan selanjutnya setelah di merger ke Bank Syariah Indonesia KC Pematang Siantar;
2. Bahwa terhadap Akad Al-Qardh Nomor: 332/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 333/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 337/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013 dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 503/KC-PMS/MURB/IX/2013 tanggal 25 September 2013, dengan objek jaminan sebidang tanah dan bangunan SHM No. 862 luas 59 M2 atas nama Rama Chandran yang terletak di Komplek Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara Pematang Siantar Sumatera Utara dan sebidang tanah dan bangunan SHM No. 863 luas 107 M2 atas nama Rama Chandran yang terletak di Komplek Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara Pematang Siantar Sumatera Utara serta telah dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor:

Halaman 173 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

223/2013 tanggal 25 September 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 224/2013 tanggal 25 September 2013 dan telah mempunyai sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan irah-irah “; Demi Ketuhanan Yang Maha Esa” Nomor: 1464/2013 tanggal 14 November 2013 dan Nomor: 1465/2013 tanggal 14 November 2013;

3. Bahwa terhadap objek jaminan sebidang tanah dan bangunan SHM No. 862 luas 59 M2 atas nama Rama Chandran yang terletak di Komplek Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara Pematang Siantar Sumatera Utara dan sebidang tanah dan bangunan SHM No. 863 luas 107 M2 atas nama Rama Chandran yang terletak di Komplek Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara Pematang Siantar Sumatera Utara, telah dilakukan pelelangan umum dan sebagai pemenang lelang Terlawan I;

4. Bahwa atas objek jaminan sebidang tanah dan bangunan SHM No. 862 luas 59 M2 atas nama Rama Chandran yang terletak di Komplek Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara Pematang Siantar Sumatera Utara dan sebidang tanah dan bangunan SHM No. 863 luas 107 M2 atas nama Rama Chandran yang terletak di Komplek Residence, Kelurahan Baru, Kecamatan Siantar Utara Pematang Siantar Sumatera Utara, Termohon I telah mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Pematang Siantar dan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi No. 1/Eks/2023/HT/PN Pms;

Menimbang, bahwa Pelawan untuk menguatkan dalilnya, telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-19 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Endang Pratiwi, 2. Yogas, 3. Robin Saragih;

Menimbang, bahwa Terlawan I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TI-1 sampai dengan TI-12 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Parulian Januari Batubara, 2. Martin Luther H. Silalahi;

Halaman 174 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



Menimbang, bahwa Terlawan II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TII-1 sampai dengan TII-29;

Menimbang, bahwa Terlawan III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TIII-1 sampai dengan TIII-28 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Syahlah Ma'arif, 2. Dedi Kirana;

Menimbang, bahwa Terlawan IV untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TIV-1 sampai dengan TIV-2;

Menimbang, bahwa Terlawan V untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TV-1 sampai dengan TV-12;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan memperhatikan bukti-bukti surat kedua belah pihak tersebut di atas, maka bukti surat yang merupakan akta otentik baik dalam bentuknya akta pejabat (*ambtelijke acte*) ataupun akta pihak (*partij acte*) maka mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dengan sendirinya, artinya wajib diterima akta tersebut sebagai suatu yang benar (bukti cukup/sempurna), demikian halnya akta di bawah tangan, apabila tidak disangkal keaslian tanda tangan atau kebenarannya maka mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik, selanjutnya meski merupakan akta otentik jika bukti surat tersebut di persidangan tidak pernah ditunjukkan surat aslinya, maka merupakan permulaan pembuktian yang tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat yang sah menurut hukum acara perdata, kecuali keterangan tersebut ditambah alat bukti lain, seperti bukti saksi (*vide* Pasal 1889 KUHPperdata, dan kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998);

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah "Apakah Penetapan No. 1/Eks/2023/HT/PN-Pms dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan?";

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan perlawanan Pelawan disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 RBg, Pelawan berkewajiban untuk



membuktikan dalil gugatan perlawanannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P-2, P-5 dan P-19, Pelawan merupakan istri dari Rama Chandran, dimana Rama Chandran merupakan nasabah Terlawan III yang telah menerima fasilitas pembiayaan sebagaimana tercantum dalam surat No. 323/KC-PMS/MKT/Sp3/VII/2013, tanggal 10 Juli 2013 (Vide Bukti TIII-1) dan sepakat untuk menuangkan dalam Akad Al-Qardh Nomor: 332/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 333/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 337/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 339/KC-PMS/MURB/VIII/2013 tanggal 21 Agustus 2013 dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor: 503/KC-PMS/MURB/IX/2013 tanggal 25 September 2013 dengan PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pematang Siantar (vide bukti TII-1, TII-2, TII-3, TII-4, TIII-2, TIII-3, TIII-4, TIII-5, TIII-6 dan TV-5) dengan objek jaminan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara Kota Pematang Siantar sesuai Sertifikat Hak Milik No. 862 dan Sertifikat Hak Milik No. 863 di (vide bukti P-6, P-7, TI-3, TI-4, TII-7, TII-8, TIII-10). Kemudian terhadap objek jaminan telah dilakukan pengikatan jaminan secara yuridis sempurna dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 223/2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 224/2013 (Vide bukti TII-11, TII-12, TIII-8, TIII-11), selanjutnya Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1464/2013 atas objek jaminan SHM No. 862 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1465/2013 atas objek jaminan SHM No. 863 (Vide Bukti TII-9, TII-10, T-III-9, TIII-12);

Menimbang, bahwa suami Pelawan yaitu Rama Chandran telah meninggal dunia sesuai dengan Surat Keterangan Meninggal Dunia No. 04144-SKMD/RM/V-2015 dari Rumah Sakit Vita Insani dan Akta Kematian No. 1272-KM-04062015-0001 atas nama Rama Chandran (P-4 dan P-3),



dan berdasarkan keterangan saksi Endang Pertiwi, Pelawan menyampaikan Kutipan Akta Kematian ke Bank Syariah Indonesia dengan tujuan supaya di cover asuransi jiwa yang terdapat dalam Akad Pembiayaan tersebut, karena sebelumnya Rama Chandra telah menyetor biaya asuransi jiwa sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) sesuai dengan bukti P-8;

Menimbang, bahwa Terlawan III telah melakukan cover asuransi debitor Rama Chandran No. B. 423/KC-PMS/MKT/08/2013 tanggal 20 Agustus 2013 kepada Asuransi Adira Syariah dan selanjutnya Asuransi Adira Syariah mengirim suatu lembaran dengan kondisi pertanggungan FLEXAS (Fire (kebakaran), Lightting (sambaran petir), Explosion (ledakan), Aircraft Impact of Falling (kejatuhan pesawat terbang), and Smoke (asap)), tanggal 20 Agustus 2013 (Vide bukti TIII-26, TV-6), kemudian Terlawan V telah mengeluarkan Acceptance Slip (New-Sharia) atas nama Rama Chandra tanggal 30 Agustus 2013 (TV-7), Nota Tagihan tanggal 3 September 2013 dengan jenis Asuransi Fire KPR Sharia (Vide bukti TIII-27) dan Ikhtisar Asuransi Schedule Fire KPR- Sharia tanggal 3 September 2013 (Vide bukti TIII-28, TV-8.1) dan Polis Standar Asuransi Kebakaran Indonesia (Vide bukti TV-8.2);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Dedi Kirana, saat saksi melakukan penangihan angsuran dari Pelawan, saksi menjelaskan tentang asuransi yang terdapat dalam akad pembiayaan suami Pelawan yang bernama Rama Chandra yaitu merupakan asuransi kebakaran dan bukan asuransi jiwa, maka Pelawan menyatakan akan melakukan pembayaran;

Menimbang, bahwa Pelawan tetap tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan sebagaimana tertuang dalam akad pembiayaan, sehingga Terlawan III mengirimkan surat Peringatan kepada Pelawan yaitu

1. Surat Peringatan I (Pertama) No. 01/1037-03/ACR.PS tanggal 20 Desember 2021 (vide bukti TIII-13, TII-13);
2. Surat Peringatan II (kedua) No. 01/312-03/9070 tanggal 27 Desember 2021 (vide bukti TIII-14, TII-14);



3. Surat Peringatan III (Ketiga) No. 02/065-3/9070 tanggal 21 Januari 2022 (vide bukti TIII-15, TII-15);

Menimbang, bahwa selain peringatan untuk melakukan pembayaran, Terlawan III juga menguraikan jumlah tunggakan Pelawan dan memberikan waktu 7 (tujuh) hari untuk melakukan pelunasan, apabila Pelawan tidak melunasi, maka Terlawan III dengan mengacu kepada Undang-undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan akan melakukan eksekusi melalui lelang;

Menimbang, bahwa Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menguraikan "apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menguraikan "*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*". Ketentuan ini tidak secara tegas menguraikan dokumen yang menyertai surat permohonan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 6 angka 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 2/KN/2017 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang, dokumen yang dipersyaratkan pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, antara lain sebagai berikut:

- a. salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
- b. salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- d. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;



e. salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, antara lain surat surat peringatan;

f. surat pernyataan dari kreditur (dhi. Terlawan III) selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana; dan

g. salinan/fotokopi Laporan penilaian/penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran.

Menimbang, bahwa Terlawan III telah mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan II sesuai dengan surat Permohonan Lelang Ulang Hak Tanggungan Pola E-Auction dengan Penawaran Tertutup (Closed Bidding) No. 02/679-3/ACR.PS tanggal 15 Juni 2022 (vide bukti TIII-16) dengan disertai dokumen berupa Akad Pembiayaan, sertifikat Hak Tanggungan/Akta Pemberian Hak Tanggungan, surat peringatan yang didalamnya terdapat jumlah hutang yang harus dibayar Pelawan serta jangka waktu pelunasan, surat pernyataan dan laporan hasil penafsiran sehingga sesuai ketentuan Pasal 6 angka 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 2/KN/2017 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang dikaitkan dengan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang semua dokumen yang telah diserahkan oleh Terlawan III telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang dan selanjutnya Terlawan II melakukan penetapan jadwal lelang ulang Nomor: S-308/KNL.0202/2022 tanggal 20 Juni 2022 (vide bukti TIII-17) dan pengumuman di Harian Siantar tanggal 22 Juni 2022 (TII-25) dan Terlawan III juga adanya pemberitahuan kepada Pelawan tentang pelaksanaan lelang tanggal 29 Juni 2022 (vide bukti TIII-18);

Menimbang, bahwa dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan, Terlawan III telah melampirkan Laporan Penilaian Properti/Aset No. 00263/2.0113-02/PI/07/0518/1/VI/2022 tanggal 3 Juni 2022 (vide TII-21) dengan nilai likuidasi Rp. 658.350.000,-(enam ratus lima puluh delapan juta



tiga ratus lima puluh ribu rupiah) yang dikeluarkan oleh KJPP Syarif, Endang dan Rekan sebagai Public Appraiser & consultant;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menguraikan "Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan a. Penilaian oleh Penilai atau b. Penaksiran oleh Penaksir", Pasal 45 "nilai limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal b. Lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fiducia dan lelang eksekusi harta pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dan Pasal 49 menguraikan " dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fiducia dan lelang eksekusi harta pailit, nilai limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai likuidasi";

Menimbang, bahwa nilai limit objek jaminan/objek Hak tanggungan sebesar Rp. 660.100.000,- (enam ratus enam puluh juta seratus ribu rupiah) (vide TII-19), dihubungkan nilai likuidasi riil Rp. 658.350.000,-(enam ratus lima puluh delapan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga nilai limit likuidasi telah mendekati dengan nilai objek hak tanggungan;

Menimbang, bahwa sesuai Risalah Lelang yang menjadi Pemenang Lelang adalah Terlawan I dan Terlawan I telah membaliknamakan sertifikat No. 862 dan sertifikat No. 863 yang semula atas nama Rama Chandran menjadi atas nama Sarmauli Silalahi (Terlawan I) (vide bukti TIV-1, TIV-2) dan hingga gugatan perlawanan ini diajukan Terlawan I tidak dapat menguasai objek;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terlawan I mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Pematang Siantar untuk melakukan eksekusi terhadap lelang Hak Tanggungan yang dimenangkan oleh Terlawan I dan Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi No. 1/Eks/2023/PN-Pms dan melakukan anmaning sesuai dengan Relas Panggilan anmaning tanggal 27 Juli 2023, selanjutnya Terlawan I mengajukan Permohonan tindak lanjut pelaksanaan eksekusi Nomor: 551/SP-Adv/VI/2023 (TI-2), atas permohonan tersebut, Ketua Pengadilan



Negeri Pematang Siantar mengeluarkan penundaan Penetapan Eksekusi No. 1/Eks/2023/PN-Pms dengan alasan adanya perkara gugatan perlawanan dari Pelawan (TI-1);

Menimbang bahwa setelah mempertimbangkan pokok persengketaan dalam perkara aquo, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Perlawanan Pelawan;

Menimbang bahwa oleh karena pokok dari Perlawanan Pelawan menyangkut tentang Penetapan Eksekusi No. 1/Eks/2023/HT/PN Pms yang dikeluarkan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar, maka Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan petitum ke-4 yaitu “menyatakan membatalkan Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 1/Eks/2023/HT/PN Pms, yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar, beserta surat-surat lainnya yang berkaitan dengan penetapan Eksekusi Hak Tanggungan dimaksud”;

Menimbang, bahwa Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 1/Eks/2023/HT/PN Pms, yang dikeluarkan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar atas permohonan Terlawan I sebagai Pemenang Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan III sendiri berdasarkan Hak Tanggungan melalui Terlawan II, akan tetapi Terlawan I tidak dapat memiliki/menguasai objek berupa tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kelurahan Baru Kecamatan Siantar Utara Kota Pematang Siantar sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 862 dan Sertifikat Hak Milik No. 863 karena terlelang dalam hal ini Pelawan tidak mau melakukan pengosongan objek lelang maka eksekusi pengosongan diajukan Terlawan I langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan;

Menimbang, bahwa sesuai SEMA No. 4 Tahun 2014 menyatakan “Pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditur sendiri, melalui Kantor Lelang, apabila Terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang maka eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri (baca Pengadilan Agama) tanpa melalui gugatan;



Menimbang, bahwa sesuai bukti TII-5 berupa Undang-undang Nomor: 14 Tahun 2016 tentang tata cara penyelesaian perkara ekonomi syariah Pasal 13 ayat (1) menguraikan Pelaksanaan Putusan perkara ekonomi syariah, hak tanggungan dan fidusia berdasarkan akad syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama”, jo Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2012, menguraikan “Badan Peradilan Agama merupakan lembaga yang berwenang melakukan proses lelang pada jaminan Hak Tanggungan atas akad-akad syariah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat, Terlawan I telah tepat mengajukan eksekusi pengosongan dengan melakukan permohonan penetapan eksekusi tanpa gugatan, namun oleh karena Lelang Hak Tanggungan didasari dengan Akad Pembiayaan syariah, maka Terlawan I seharusnya mengajukan permohonan penetapan eksekusi pengosongan objek lelang ke Pengadilan Agama, sehingga pengajuan permohonan Penetapan Eksekusi Pengosongan Objek Lelang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa oleh karena pengajuan permohonan penetapan eksekusi pengosongan objek lelang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 1/Eks/2023/HT/PN Pms dan surat-surat yang berkaitan dengan Penetapan dinyatakan batal, sehingga petitum ke-4 beralasan hukum dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-2 yang menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan telah tepat dilakukan di Pengadilan Negeri Pematang Siantar menyangkut pembatalan penetapan eksekusi, dan terhadap penetapan eksekusi tersebut telah dibatalkan karena Pengadilan Negeri Pematang Siantar tidak berwenang, maka Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik, dengan demikian Petitum ke-2 patut untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-3, ke-5, ke-6, ke-7, ke-8, ke-9, ke-18, berhubungan erat dengan akad pembiayaan yang bersifat syariah dan pelaksanaan lelang, maka Majelis Hakim berpendapat untuk menilai kebenaran dari pelaksanaan akad pembiayaan dan pelaksanaan lelang yang bersifat syariah, maka yang berwenang adalah Pengadilan Agama, sehingga Petitum ke-3, ke-5, ke-6, ke-7, ke-8, ke-9 dan ke-18 tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-10 yaitu “memerintahkan dan menyatakan menunda pelaksanaan eksekusi dalam perkara ini sampai adanya putusan perlawanan ini dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) sesuai pada Pasal 207 ayat (3) HIR atau 227 RBg”;

Menimbang, bahwa oleh karena penetapan eksekusi telah dipertimbangkan dalam petitum ke-4 dan telah dibatalkan, maka Majelis Hakim berpendapat penundaan pelaksanaan eksekusi dengan sendirinya tidak perlu lagi dilaksanakan, sehingga petitum ke-10 tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-11 yaitu “menghukum dan memerintahkan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V agar tidak melakukan kegiatan apapun atas objek perkara dan/atau sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde):

Menimbang, bahwa sejak Terlawan I menang lelang hingga perlawanan ini diajukan, yang menguasai dan menempati dan bahkan menyewakan kepada saksi Yogas adalah Pelawan, maka Majelis Hakim berpendapat petitum ke-11 tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-12 yaitu “memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Pematang Siantar untuk mengangkat kembali Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 1/Eks/2023/HT/PN Pms yang dikeluarkan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar atas: sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara Kota Pematang Siantar Provinsi Sumatera Utara sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 862 atas nama Rama Chandran dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara Kota Pematang Siantar Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 863 atas nama Rama Chandran”;

Menimbang, bahwa sesuai bukti T-1 berupa penundaan pelaksanaan eksekusi Nomor: 1/Eks/ 2023/HT/PN Pms, maka Majelis Hakim berpendapat pelaksanaan eksekusi belum dilakukan dan masih tahap aanmaning sesuai dengan bukti TI-12, sehingga petitum ke-12 tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-14 yaitu “menghukum Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV untuk membayar ganti kerugian materil secara tanggung renteng kepada Pelawan akibat perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V sebesar Rp. 2.180.600.000,- (dua milyar seratus delapan puluh juta enam ratus ribu rupiah)”;

Menimbang, bahwa terkait ganti kerugian materil yang diajukan oleh Pelawan, oleh karena ganti kerugian materil tidak dilakukan perincian yang konkret dan tidak disertai dengan bukti, maka Majelis Hakim berpendapat petitum ke-14 tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-15 menyangkut kerugian immateril yang menyebabkan Pelawan depresi, terganggu pekerjaan dan sampai menggunakan jasa kuasa hukum, yang jika dihitung dan ditaksir dengan uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap kerugian immateril yang dituntut Pelawan, oleh karena Pelawan tidak dapat merinci biaya yang dikeluarkan dan tidak diajukan bukti dipersidangan, maka Majelis hakim berpendapat petitum ke-15 tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-16 menyangkut mengenai sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Mojopahit Residence Kel. Baru Kec. Siantar Utara Kota Pematang Siantar, Majelis Hakim berpendapat oleh karena objek perkara

Halaman 184 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms



dikuasai Pelawan dan terhadap objek perkara selama proses persidangan tidak dilakukan sita jaminan, maka petitum ke-16 tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum-17 menyangkut tentang uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari yang kepada Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Majelis Hakim berpendapat oleh karena tuntutan pokok gugatan Penggugat adalah mengenai pelaksanaan penetapan eksekusi dan telah dibatalkan dalam petitum ke-4, maka sesuai ketentuan Pasal 606a RV dan Pasal 606b RV adalah tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-13 dan ke-19, yang sama-sama meminta agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi, maka sesuai dengan Pasal 191 R.Bg tentang syarat-syarat untuk dapat melaksanakan hal tersebut adalah harus dapat memenuhi salah satu syarat dibawah ini :

1. adanya otentik atau akta dibawah tangan yang menurut undang-undang yang mempunyai kekuatan bukti ;
2. adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum pasti ;
3. adanya gugatan provisionil yang dikabulkan ;
4. mengenai sengketa tentang kepemilikan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 pada poin kedua, menyatakan bahwa tentang keadaan-keadaan tertentu dapat dijatuhkannya putusan serta merta, selain keadaan yang sudah diatur Pasal 18 Ayat (1) dan 191 Ayat (1) RBg, keadaan tertentu yang dimaksud adalah gugatan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah, juga gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gedung dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik. Demikian pula dikabulkannya gugatan provisi serta pokok sengketa mengenai *bezitsrecht* ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati Perlawanan Pelawan dan ternyata tidak memenuhi salah satu syarat untuk dapat dijatuhkan putusan serta merta, dengan demikian petitum ke-13 dan ke-19 tidak beralasan hukum dan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-20 menyangkut menghukum para Terlawan untuk mematuhi isi putusan, oleh karena para Terlawan berada di pihak yang kalah, maka patut dan beralasan agar dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan, dengan demikian Petitum ke-20 beralasan hukum dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Perlawanan Pelawan dikabulkan untuk sebagian dan menolak perlawanan Pelawan selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan dikabulkan untuk sebagian, maka Para Terlawan berada di pihak yang kalah, oleh karenanya Para Terlawan harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Nomor: 14 Tahun 2016 tentang tata cara penyelesaian perkara ekonomi syariah, dan segala peraturan yang berlaku yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

DALAM PROVISI

- Menyatakan tuntutan provisi Pelawan tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Terlawan I, Terlawan II, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan sebagian;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan beritikad baik;
3. Membatalkan Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 1/Eks/2023/HT/Pn-Pms, yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri

Halaman 186 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pematang Siantar, beserta surat-surat lainnya yang berkaitan dengan Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan;

4. Menghukum para Terlawan untuk mematuhi isi putusan;
5. Menolak perlawanan Pelawan selain dan selebihnya;
6. Menghukum para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 935.000,- (sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar, pada hari Rabu tanggal 10 Januari 2024, oleh kami, Nasfi Firdaus, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Renni Pitua Ambarita, S.H.,M.H. dan Katharina Melati Siagian, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 89/Pdt.Bth/2023/PN Pms tanggal 1 September 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 17 Januari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hotma Damanik, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Renni Pitua Ambarita, S.H.,M.H.

Nasfi Firdaus, S.H., M.H.

Katharina Melati Siagian, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

Halaman 187 dari 188 Putusan No. 89/Pdt.bth/2023/PN Pms

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hotma Damanik, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp 10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
3.....P	:	Rp 70.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp 30.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp 105.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp 60.000,00
NBP	:	
7.....P	:	Rp 640.000,00;
emeriksaan setempat	:	
8. PNBP Pemeriksaan setempat.	:	Rp 10.000,00;
Jumlah	:	Rp 935.000,00;

(sembilan ratus tigapuluh lima ribu rupiah)