



**PENETAPAN**

Nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**PENGADILAN AGAMA MEDAN**

Memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama dalam sidang Majelis Hakim telah menjatuhkan Penetapan dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

**PENGUGAT**, NIK. 1271031104630001, umur 61 tahun, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, tempat kediaman di Jalan xxxxx, Kelurahan xxxxx, Kecamatan xxxxx, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zulham Effendi Mukhtar, S.H., CN., selaku Advokat / Pengacara pada Kantor Hukum Zulham Effendi Mukhtar, S.H., CN. yang berkantor di Jalan Ramadsyah No. 446-C / 21, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2024, sebagai **Penggugat**;

**Melawan**

**PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan**, berkedudukan di Jalan xxxxx, Kelurahan xxxxx, Kecamatan xxxxx, Kota Medan, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan para pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 15 halaman. Penetapan Nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn



**DUDUK PERKARA**

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan register nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn, tanggal 04 Juni 2024, telah mengajukan perkara Ekonomi Syariah dengan dalil-dalil sebagaimana tersebut dalam surat gugatan yang amarnya sebagai berikut:

1. Bahwa pada Tahun 2011 Penggugat (Nasabah) dengan Tergugat (PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Medan) telah setuju dan sepakat untuk mengadakan Pengikatan Pembiayaan Murabahah.
2. Penggugat dan Tergugat melakukan kerjasama untuk secara bersama melakukan pembelian atas bahan bangunan berupa semen, keramik, jendela, cat, dan atap dengan harga sebesar Rp. 4.000.000.000 (empat miliar rupiah), yang terletak di Jalan xxxxx, Kelurahan xxxxx, Kecamatan xxxxx, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara.
3. Bahwa Penggugat untuk pembelian 3 (tiga) bidang tanah berikut bangunan yang terdapat diatasnya, Tergugat mengeluarkan uang (Membiayai/Plafond) sebesar Rp4.000.000.000, (Empat Miliar Rupiah).
4. Bahwa Penggugat berkewajiban membayar hutang Murabahah kepada Tergugat adalah sebesar Rp4.000.000.000, (Empat Miliar Rupiah) dengan jangka waktu 108 Bulan (9 Tahun terhitung sejak tanggal 1-1-2011 sampai 1-1-2020 dan jumlah angsuran hutang Murabahah sebesar Rp.40.000.000 (Empat Puluh Juta Rupiah) per bulan.
5. Bahwa terhadap hutang Murabahah Penggugat selaku nasabah dan Tergugat selaku Bank telah sepakat mengikatnya dengan meletakkan jaminan/agunan atas 3 (tiga) bidang tanah masing-masing seluas 2376 m2, 405 m2, dan 333 m2 berikut Bangunan yang terdapat diatasnya, yang terletak di Jalan xxxxx, Kelurahan xxxxx, Kecamatan xxxxx, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan Sertifikat Hak Milik no. 2337 a/n Penggugat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 298 a/n Xxxxx dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 320 a/n Penggugat.

Halaman 2 dari 15 halaman. Penetapan Nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Penggugat telah melakukan pembayaran seluruh jumlah angsuran hutang Murabahah kepada Tergugat terhitung sejak Tahun 2011 sampai 2015 lebih kurang Rp 1.030.000.000,- (Satu Miliar Tiga Puluh Juta Rupiah), maka sisa hutang Murabahah Penggugat kepada Tergugat adalah Rp 4.000.000.000 – Rp 1.030.000.000 = Rp 2.970.000.000 (Dua Miliar Sembilan Ratus Tujuh Puluh Juta).
7. Bahwa karena perkembangan perekonomian saat sangat sulit sehingga usaha perdagangan properti tidak lancar bahkan setiap bulan mengalami kerugian dan maka pada tahun 2015 Penggugat tidak mampu melakukan kewajiban membayar angsuran hutang Murabahah yang di tentukan oleh Tergugat.
8. Bahwa berkenan dengan turun omzet dagang Penggugat hanya mampu membayar angsuran hutang Murabahah kepada Tergugat setiap bulannya Rp 2.000.000 (dua juta rupiah) sampai lunas.
9. Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas wajar dan patut Tunggakan Hutang Pokok, Tunggakan Margin dan denda di hapuskan oleh karena itu di mohonkan kepada Bapak/Ibu Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini demi rasa keadilan untuk menyatakan hapus Tunggakan Hutang Pokok dan Tunggakan Margin dan denda yang ditentukan oleh Tergugat terhitung sejak tahun 2015 sampai saat sekarang ini dan menyatakan hutang Murabahah Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp 2.970.000.000 (dua miliar sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah) dan Penggugat membayar angsuran hutang Murabahah kepada Tergugat sebesar Rp 2.000.000 (dua juta rupiah) perbulan sampai lunas.
10. Bahwa pada tanggal 20 Mei 2024 Tergugat memberitahukan secara lisan kepada Penggugat, apabila Penggugat tidak membayar hutang Murabahah sebesar Rp 2.970.000.000 dalam waktu 3 bulan terhitung sejak 20 Mei 2024, maka objek jaminan/agunan akan dilelang melalui Kantor pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan untuk pelelang agunan.

Halaman 3 dari 15 halaman. Penetapan Nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) sebab tidak memenuhi kesepakatan / konsesus atau janji – janji tertulis, karena harga jual beli 3 (tiga) objek jaminan / agunan berupa tanah berikut bangun perkara sebesar Rp.9.900.000.000 (Sembilan Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah) dan akan dijual ( dilelang ) atau telah dijual (dilelang) sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).

12. Bahwa tentu saja penjualan dengan harga jual sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) yang sangat rendah (murah) tersebut, membuat Penggugat selaku pemilik objek jaminan/agunan yang akan dilelang tentu menjadi sangat keberatan, sebab telah dirugikan baik dari secara materil maupun moril.

13. Bahwa Penggugat selaku Nasabah setuju saja objek jaminan/agunan berupa tanah berikut bangunan akan dilelang (dijual) oleh Tergugat asalkan saja tanah berikut bangunan dijual dengan harga pasar dan di setuju oleh Penggugat.

14. Oleh karena itu di mohonkan kepada Bapak/Ibu Majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan tanah berikut bangunan tersebut dilelang (di jual) oleh Tergugat dengan harga pasar dan harus ada persetujuan dari Penggugat dan menghukum Tergugat untuk melaksanakan lelang (di jual) tanah berikut bangunan dengan harga pasar dan harus ada persetujuan dari Penggugat dan apabila lelang atas tanah berikut bangunan tanpa (tidak ada) persetujuan dari Penggugat maka Peralihan hak atas tanah berikut bangunan tidak mempunyai kekuatan hukum (batal).

15. Bahwa apabila akhirnya terjadi pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat dengan harga jual yang sangat rendah(murah) atau di bawah harga pasar, membuat Penggugat selaku pemilik objek jaminan/ anggunan yang di lelang tentu menjadi sangat keberatan, sebab telah dirugikan baik secara materil maupun moril.

16. Bahwa terus terang Penggugat selaku debitur setuju saja tindakan lelang itu dilakukan asalkan saja dilakukan dengan cara-cara yang baik, fair

Halaman 4 dari 15 halaman. Penetapan Nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn

#### 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

dan benar, dan tidak dilakukan dengan cara-cara yang tidak benar, tidak fair dan itikad yang buruk (te kewader trouw).

17. Bahwa karena dijual atas tanah dan bangunan kepada Pihak ke 3 (tiga) sebagai pihak pembeli atau pihak lainnya dengan harga tidak wajar dan tidak patut maka akte peralihan hak yang di buat oleh Tergugat tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan Hukum dan di mohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat untuk tidak mengalihkan hak dan memindahkan hak atas atas berikut bangunan dengan sertifikat hak milik Sertifikat Hak Milik no. 2337 a/n Penggugat dan Sertifikat Hak Guna Bagunan Nomor : 298 a/n Xxxxxx dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 320 a/n Penggugat sebagai Pihak pembeli atau Pihak lainnya, apabila dijual dengan harga sangat rendah (murah).

18. Bahwa jual beli dengan cara lelang itu telah dilakukan dengan cara yang tidak transparans, sebab perhitungan Taksasi harga jual ditentukan dengan Harga yang sangat tidak wajar dan nilainya terlalu sangat minim (rendah) dan jugak terlalu jauh dari ketentuan harga pasar yang pantas dan patut.

19. Bahwa atas penentuan harga jual beli yang sangat tidak wajar itu, tentu saja hal ini sudah dapat disebut sebagai bukti dari adanya tindakan yang tidak benar yang patut di sebut sebagai adanya itikad buruk (te kewader trouw).

20. Bahwa Penggugat sebenarnya mampu untuk menjual dengan harga yang lebih baik dan tinggi atau sesuai dengan harga pasar.

21. Bahwa Penggugat menduga sudah pasti jual beli lelang itu dilakukan dengan cara yang tidak benar dan itikad buruk (te kewader trouw), sebab dijual dengan harga sebesar Rp.5.000.000.000,- ( lima miliar rupiah ) yang sangat rendah (minim) dan harga jual objek jaminan / agunan berupa tanah berikut bangun perkara sebesar Rp.9.900.000.000 (Sembilan Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah) sehingga akibatnya Penggugat menjadi sangat dirugikan baik secara materil maupun moril, karena itu wajar dan patut kepada Tergugat telah melaksanakan jual beli lelang itu di sebut telah ingkar janji ( wanprestasi) sebab tidak memenuhi kesepakatan / konsesus atau janji – janji tertulis, karena harga jual beli objek jaminan / agunan

Halaman 5 dari 15 halaman. Penetapan Nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn

#### 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

berupa tanah berikut bangunan perkara sebesar Rp.9.900.000.000 (Sembilan Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah), sesuai dengan perjanjian dan akan dijual (dilelang) atau telah dijual (dilelang) dengan harga sebesar Rp.5.000.000.000,- ( lima miliar rupiah ) karena telah merugikan Penggugat karena itu dimohon kepada Bapak Majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan dan menghukum Tergugat di dalam melaksanakan jual beli lelang itu di sebut telah melakukan cara-cara yang tidak benar yang beritikad buruk (te kewader trouw) dan sekaligus telah ingkar janji (Wanprestasi) sebab tidak memenuhi kesepakatan konsesus atau janji-janji tertulis,karena harga jual beli objek jaminan/agunan berupa tanah berikut bangunan perkara sebesar Rp.9.900.000.000 (Sembilan Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah) sesuai dengan perjanjian dan akan di jual (dilelang) atau telah di jual (dilelang) dengan harga jual sebesar Rp.5.000.000.000,- ( lima miliar rupiah ) karena merugikan Penggugat.

22. Bahwa pada tahun 2024 harga jual beli objek jaminan/agunan berupa tanah berikut bangunan perkara sudah sebesar Rp.9.900.000.000 (Sembilan Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah). Apabila Tergugat menjual tanah berikut bangunan perkara dengan harga sebesar Rp 5.000.000.000,- ( lima miliar rupiah ) maka Penggugat telah di rugikan adalah sebesar Rp.9.900.000.000 - Rp 5.000.000.000 =Rp.4.900.000.000,- (Empat miliar sembilan ratus juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- a. Kerugian Jual Beli atas tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 320 sebesar Rp 4.900.000.000 – Rp 2.000.000.000 = Rp 2.900.000.000
  - b. Kerugian Jual Beli atas dua bidang tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 298 sebesar Rp 3.000.000.000 – Rp 2.000.000.000 = Rp 1.000.000.000
  - c. Kerugian Jual Beli atas dua bidang tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2337 sebesar Rp 2.500.000.000 – Rp 1.500.000.000 = Rp 1.000.000.000
- Jumlah seluruhnya : Rp 2.900.000.000 + Rp 1.000.000.000 + Rp 1.000.000.000 = Rp. 4.900.000.000**

Halaman 6 dari 15 halaman. Penetapan Nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn

#### 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

23. Bahwa kerugian Penggugat baik secara Materil dan Moril tersebut di atas adalah sebagai berikut :

- Kerugian materil sebesar Rp.4.900.000.000 (Empat miliar sembilan ratus juta rupiah).
- Kerugian moril disamakan besarnya dengan kerugian materil Rp.4.900.000.000 (Empat miliar sembilan ratus juta rupiah).

24. Bahwa Penggugat ini diajukan dengan bukti – bukti surat yang otentik dan kuat dan ditertibkan oleh instansi yang berwenang sesuai aturan formal yang benar secara sah dan berkekuatan hukum. Karena itu dimohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan ini dikabulkan untuk seluruhnya dan sekaligus menyatakan semua surat – surat yang dipakai sebagai bukti di dalam perkara ini adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum dan menyatakan putusan atas perkara ini di jalankan terlebih dahulu (Uit Voer Bar Bij Vooraad) meskipun ada perlawanan , Banding maupun Kasasi.

25. Bahwa Penggugat khawatir akan perilaku buruk dari Tergugat terus berlanjut sehingga membuat objek perkara telah beralih tangan kepada Pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya, karena itu semua peralihan hak terhadap pihak – pihak lainnya patut dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya, karena itu di mohon kepada bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara perkara ini untuk menyatakan semua bentuk peralihan Hak atas objek perkara beralih tangan kepada pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya.

26. Bahwa karena perkara ini dimulai dengan sikap dan perilaku Tergugat yang melanggar hukum, maka semua biaya-biaya yang timbul di dalam perkara ini di bebaskan kepada Tergugat seluruhnya.

27. Bahwa agar Gugatan Pengugat tidak berjalan sia – sia, maka di mohon kepada yang terhormat Bapak Hakim yang memeriksa perkara ini supaya berkenan untuk menyatakan tanah dan yang objek perkara diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) juga terhadap seluruh harta

Halaman 7 dari 15 halaman. Penetapan Nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat dimanapun barang – barang di temukan dalam wilayah Republik Indonesia dan atas 3 (tiga) bidang tanah masing-masing seluas 2376 m2, 405 m2, dan 333 m2 berikut Bangunan yang terdapat diatasnya, yang terletak di Jalan xxxxx, Kelurahan xxxxx, Kecamatan xxxxx, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan Sertifikat Hak Milik no. 2337 a/n Penggugat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 298 a/n Xxxxx dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 320 a/n Penggugat.

Berdasarkan alasan – alasan / dalil – dalil yang telah diuraikan diatas, dengan ini dimohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk berkenan menetapkan suatu hari persidangan dengan memanggil pihak – pihak yang berpekara selanjutnya, di mohonkan untuk memberi putusan yang amarnya sebagai berikut :

## PRIMER

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini.
3. Menyatakan semua surat – surat yang dipakai sebagai bukti di dalam perkara ini adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum.
4. Menyatakan hutang Murabahah Pengugat kepada Tergugat sebesar Rp. 2.970.000.000 (Dua Miliar Sembilan Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah).
5. Menghukum Penggugat untuk membayar hutang Murabahah kepada Tergugat sebesar Rp. 2.970.000.000 (Dua Miliar Sembilan Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah).
6. Menyatakan hapus Tunggakan Hutang Pokok dan Tunggakan Margin dan Denda yang ditentukan oleh Tergugat kepada Penggugat.
7. Menghukum Tergugat untuk Menghapuskan Tunggakan Hutang Pokok dan Tunggakan Margin dan Denda yang ditentukan oleh Tergugat kepada Penggugat.
8. Menyatakan Penggugat untuk membayar secara angsuran hutang Murabahah kepada Tergugat sebesar Rp. 2.000.000 ( Dua Juta Rupiah) per bulannya sampai hutang lunas.

Halaman 8 dari 15 halaman. Penetapan Nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Penggugat untuk membayar secara angsuran hutang Murabahah kepada Tergugat sebesar Rp. 2.000.000 ( Dua Juta Rupiah) per bulannya sampai hutang lunas.
10. Menyatakan Tergugat untuk melaksanakan lelang (Di Jual) tanah berikut bangunan dengan harga pasar dan harus ada persetujuan dari Penggugat.
11. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan lelang (Di Jual) tanah berikut bangunan dengan harga pasar dan harus ada persetujuan dari Penggugat.
12. Menyatakan Tergugat untuk tidak mengalihkan dan memindahkan Hak atas 3 (tiga) bidang tanah masing-masing seluas 2376 m2, 405 m2, dan 333 m2 berikut Bangunan yang terdapat diatasnya, yang terletak di Jalan xxxxx, Kelurahan xxxxx, Kecamatan xxxxx, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan Sertifikat Hak Milik no. 2337 a/n Penggugat dan Sertifikat Hak Guna Bagunan Nomor : 298 a/n Xxxxx dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 320 a/n Penggugat.
13. Menghukum Tergugat untuk tidak mengalihkan dan memindahkan Hak atas 3 (tiga) bidang tanah masing-masing seluas 2376 m2, 405 m2, dan 333 m2 berikut Bangunan yang terdapat diatasnya, yang terletak di Jalan xxxxx, Kelurahan xxxxx, Kecamatan xxxxx, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan Sertifikat Hak Milik no. 2337 a/n Penggugat dan Sertifikat Hak Guna Bagunan Nomor : 298 a/n Xxxxx dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 320 a/n Penggugat.
14. Menyatakan Tergugat telah beritikad buruk, karena 3 (tiga) bidang tanah masing-masing seluas 2376 m2, 405 m2, dan 333 m2 berikut Bangunan yang terdapat diatasnya, yang terletak di Jalan xxxxx, Kelurahan xxxxx, Kecamatan xxxxx, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan Sertifikat Hak Milik no. 2337 a/n Penggugat dan Sertifikat Hak Guna Bagunan Nomor : 298 a/n Xxxxx dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 320 a/n Penggugat.
15. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (Wanprestasi) sebab tidak memenuhi kesepakatan/konsensus atau janji-janji tertulis,karena harga jual beli objek jaminan/agunan berupa tanah berikut bangunan perkara sebesar Rp.9.900.000.000 (Sembilan Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah) sesuai

Halaman 9 dari 15 halaman. Penetapan Nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Janji dan akan di jual (di lelang) atau telah di jual ( di lelang) sebesar Rp 5.000.000.000-, karena merugikan Penggugat.

16. Menghukum Tergugat telah ingkar janji (Wanprestasi) sebab tidak memenuhi kesepakatan/konsensus atau janji-janji tertulis, karena harga jual beli objek jaminan/agunan berupa tanah berikut bangunan perkara Rp.9.900.000.000 (Sembilan Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah) sesuai dengan Janji dan akan di jual (di lelang) atau telah di jual ( di lelang) sebesar Rp 5.000.000.000-, karena merugikan Penggugat.

17. Menyatakan Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat secara materil maupun moril dengan adanya penjualan lelang tersebut dengan harga sangat rendah (murah) sebesar Rp.4.900.000.000 (Empat Miliar Empat Ratus Juta Rupiah ).

18. Menyatakan Tergugat untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.4.900.000.000 (Empat Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah ).

19. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.4.900.000.000 (Empat Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah ).

20. Menyatakan Tergugat untuk membayar kerugian moril kepada Penggugat sebesar Rp.4.900.000.000 (Empat Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah ).

21. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian moril kepada Penggugat sebesar Rp.4.900.000.000 (Empat Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah ).

22. Menyatakan Tergugat yang telah mengalihkan hak atas objek perkara kepada pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau pihak lainnya adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib di serahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya.

23. Menghukum Tergugat yang telah mengalihkan hak atas objek perkara kepada pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau pihak lainnya adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib di serahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya.

Halaman 10 dari 15 halaman. Penetapan Nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn

#### 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

24. Menyatakan akte Peralihan hak atas 3 (tiga) bidang tanah masing-masing seluas 2376 m<sup>2</sup>, 405 m<sup>2</sup>, dan 333 m<sup>2</sup> berikut Bangunan yang terdapat diatasnya, yang terletak di Jalan xxxxx, Kelurahan xxxxx, Kecamatan xxxxx, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan Sertifikat Hak Milik no. 2337 a/n Penggugat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 298 a/n Xxxxxx dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 320 a/n Penggugat, yang dibuat oleh tergugat tidak sah (batal demi hukum).
25. Menyatakan sertifikat hak milik No.2337 a/n Des. Ismed, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 298 a/n Penggugat dan Nomor 320 a/n Ismed yang telah di balik namakan kepada pihak ke 3 ( tiga ) sebagai pembeli atau pihak lain tidak sah (batal demi hukum),
26. Menyatakan semua bentuk peralihan hak atas objek perkara beralih tangan kepada pihak ke 3 ( tiga ) sebagai pembeli atau pihak lain adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau pihak lainnya.
27. Menyatakan Tergugat yang telah mengalihkan hak atas objek perkara kepada pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau pihak lainnya adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib di serahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya.
28. Menghukum Tergugat yang telah mengalihkan hak atas objek perkara kepada pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau pihak lainnya adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib di serahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya.
29. Menyatakan semua biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat seluruhnya.
30. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya – biaya yang timbul dalam Perkara ini dibebankan kepada Tergugat seluruhnya.

## **SUBSIDIER**

Halaman 11 dari 15 halaman. Penetapan Nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn

### 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

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil – adilnya  
(Ex a quo Et Bono)

Bahwa pada hari-hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat telah hadir sendiri menghadap di persidangan dengan didampingi kuasanya dan Tergugat telah hadir sendiri menghadap di persidangan;

Bahwa Ketua Majelis telah memerintahkan Penggugat dan Tergugat untuk menempuh upaya mediasi, sesuai laporan Mediator (Maria Rosalina, S.H., M.Hum.) tanggal 16 Juli 2024, dan mediasi dinyatakan tidak berhasil damai;

Bahwa Majelis hakim disetiap persidangan selalu memberi nasehat kepada Penggugat dan Tergugat, atas nasehat yang dilakukan majelis hakim, Penggugat menyatakan dapat menerima dan Penggugat akan berusaha untuk rukun kembali dengan Tergugat dan mengajukan permohonan pencabutan atas perkaranya nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn tanggal 16 Juli 2024 dengan alasan Para Pihak telah berdamai dan menyelesaikan permasalahannya secara kekeluargaan;

Bahwa kemudian Majelis Hakim melakukan permusyawaratan untuk menentukan proses persidangan selanjutnya;

Bahwa untuk mempersingkat uraian penetapan ini, ditunjuk hal ihwal yang tercantum dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari penetapan ini;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan perkara Ekonomi Syariah dengan mengajukan alasan sebagaimana tersebut dalam gugatannya, dalam halmana, alasannya itu diperkenankan dalam peraturan perundang- undangan dan menjadi kewenangan Pengadilan Agama Medan, maka dengan demikian, gugatan Penggugat dapat dipertimbangkan;

Halaman 12 dari 15 halaman. Penetapan Nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn



Menimbang, bahwa pada sidang yang telah ditentukan Penggugat hadir di persidangan dengan didampingi kuasanya sedangkan Tergugat hadir sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa pada sidang tanggal 30 Juli 2024, Penggugat dan Tergugat hadir di persidangan, oleh karenanya Penggugat dengan Tergugat telah diupayakan berdamai melalui proses mediasi dengan sepakat memilih mediator (Maria Rosalina, S.H., M.Hum.) tanggal 25 Juni 2024, berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan mediator telah melaporkan hasil mediasi tanggal 16 Juli 2024 bahwa Penggugat dengan Tergugat dinyatakan berhasil damai;

Menimbang, bahwa di persidangan, Penggugat menerangkan mencabut surat gugatannya yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan register Nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn tanggal 04 Juni 2024 dengan alasan Para Pihak telah berdamai dan menyelesaikan permasalahannya secara kekeluargaan. Pencabutan perkara seperti itu diperkenankan menurut Pasal 271 RV (*Reglement op de Rechtsvordering*), maka oleh karena itu Majelis Hakim tidak akan memeriksa perkara ini lebih lanjut, melainkan mengabulkan permohonan pencabutan perkara tersebut sekaligus memerintahkan Panitera Pengadilan Agama Medan mencatat pencabutan perkara tersebut dalam register perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 89 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009, Penggugat dibebankan membayar semua biaya perkara yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Mengingat, semua pasal dalam peraturan perundang-undangan dan hukum syara' yang berkaitan dengan perkara ini;

#### **MENETAPKAN**

1. Mengabulkan permohonan pencabutan perkara Nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn oleh Penggugat.

Halaman 13 dari 15 halaman. Penetapan Nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memerintahkan Panitera Pengadilan Agama Medan mencatat pencabutan perkara tersebut dalam buku register.
3. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah **Rp270.000,00 (dua ratus tujuh puluh ribu rupiah)**.

Demikian ditetapkan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim yang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 Masehi, bertepatan dengan tanggal 24 Muharam 1446 Hijriyah, oleh kami Dr. Amir Khalis sebagai Ketua Majelis, Dra. Hj. Nikmah M.H dan Drs. Jaharuddin, masing-masing sebagai Hakim Anggota, penetapan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi para Hakim Anggota dan dibantu oleh Dra. Ainul Mardhiyah sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Penggugat tanpa hadirnya Tergugat.

Ketua Majelis,

**Dr. Amir Khalis**

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

**Dra. Hj. Nikmah M.H**

**Drs. Jaharuddin**

Panitera Pengganti,

**Dra. Ainul Mardhiyah**

### Perincian Biaya:

- |                           |      |           |
|---------------------------|------|-----------|
| 1. Biaya Pendaftaran/PNBP | : Rp | 30.000,00 |
|---------------------------|------|-----------|

Halaman 14 dari 15 halaman. Penetapan Nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn

#### 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

2	Biaya Pemberkasan/ATK	:	Rp	150.000,00
.				
3	Biaya Panggilan	:	Rp	40.000,00
.				
4.	PNBP Relas	:	Rp	30.000,00
5.	Redaksi	:	Rp	10.000,00
6.	Meterai	:	Rp	10.000,00
	<b>Jumlah</b>	:	<b>Rp</b>	<b>270.000,00</b>
	(dua ratus tujuh puluh ribu rupiah)			

Halaman 15 dari 15 halaman. Penetapan Nomor xxxx/Pdt.G/2024/PA.Mdn