



Salinan

**PUTUSAN**

**Nomor 96/PDT/2018/PT BNA**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Banda Aceh, yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Ir. T. Syawaluddin R, Umur 51 Tahun Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Pemerintahan Kabupaten Aceh Timur, beralamat di Jalan Sudirman No. 65 RT 002 RW 001 Matang Seulimeng Kecamatan Langsa Barat Kota Langsa, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Dalam hal ini telah memilih domisili hukum pada Kantor Law Firm Acheh Legal Consult, beralamat di Jalan T.M. Bahroem Perum Pondok Hijau No. 2a Langsa Kota, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Januari 2017;

Lawan :

1. PT. Bank Syariah Mandiri Pusat Cq. Pr. Bank Syariah Mandiri Cabang Langsa, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani No. 81 C - 81 E Langsa, Kota Langsa, dalam hal ini diwakili kuasanya bernama : Bambang Sulitono, Cecep Jatmika, Slamet Rahardjo, Lia Suci Rachmawati, Mario Satria Wijaya, Syafira Citra Delima, Oskar Hutagalong, Himpun Yunus Puluhan, Muhammad Rizaldy, Teruna Ilham dan Faisal Abda, berdasarkan surat kuasa khusus No. 20/019-KUA/LGG tanggal 8 Februari 2018, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;

2. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kpknl Pusat C.Q Kepala Kantor Pelayanan Negara Dan Lelang KPKNL Cabang Lhokseumawe, bertempat tinggal Jalan T. Hamzah Bendahara Lhokseumawe, Kota Lhokseumawe Provinsi Aceh Indonesia, dalam hal ini diwakili kuasanya : Tio Serepina Siahaan, SH.LLM., Obor P. Hariara, SH, Teddy Suhartadi Permadi, Yadhya Cahyadi, SH.,MH, Moehammad Ulil Amri, Dhaian Fajar Suryawan, SH, Leila Yuniar Firdausi, SH. LLM., Dwight Usman Motota Pakaya, SH., Antono Adhi Susanto, SH, Magareta Mindy Sinatra, SH, Muhammad Nagif, Anugrah Satria, Dian

Halaman 1 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setiawan dan Adam Wira Sanjaya, mewakili Kantor Pelayanan Negara Dan Lelang Lhokseumawe, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-83/MK.1/2018 tanggal 14 Februari 2018, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

3. Elvian, S. Hut, berkedudukan di Lorong Karya Lingkungan III Desa Matang Seulimeng Kecamatan Langsa Barat Kota Langsa. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Nasrullah Abdulrahman, SH, Muhammad Nasir, SH., MH, Rska Yusfa, SH beralamat Jalan Wedana Dusun Munira, Desa Lam Ara Kecamatan Banda Raya, Provinsi Aceh, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 06/LBH-ACEH/PDT/SKK/2018 tertanggal 19 Januari 2018, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

## Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Langsa tanggal 30 Agustus 2018 Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Lgs dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa pada tanggal 17 Januari 2018 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Lgs telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Nasabah PT. Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Langsa (Tergugat-I), berdasarkan Akad Pembiayaan No. 375 tanggal 29 Mei 2009, dengan Skema Fasilitas Pembiayaan Al Musyarakah yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat-I;
2. Bahwa Penggugat menjadi Nasabah Tergugat-I melalui proses *Take Over* kredit pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Langsa, berdasarkan kesepakatan dan negosiasi yang dilakukan oleh Pihak Tergugat-I dengan Penggugat;
3. Bahwa Penggugat selaku Debitur Tergugat-I sebagaimana Akad Pembiayaan Al Musyarakah No. 375 tanggal 29 Mei 2009, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat-I, berdasarkan Surat Keputusan Persetujuan Pembiayaan atas nama Penggugat memperoleh Plafond Pembiayaan sebesar Rp 4.000.000.000 (empat miliar rupiah) dengan jangka waktu selama 12 bulan;
4. Bahwa Penggugat selaku Debitur Tergugat-I telah mengalami *mis-management*, sehingga mengakibatkan *wanprestasi* atau gagal bayar. Oleh karena itu Tergugat-I melalui Tergugat-II telah melakukan tindakan Pelelangan terhadap

Halaman 2 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek jaminan milik Penggugat dengan harga yang terlalu rendah, yakni per unit Ruko sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Hal ini tidak sesuai dengan prakiraan awal kesepakatan harga per unit sebesar Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) terhadap objek jaminan sebidang tanah dan 5 (lima) unit Ruko yang di atasnya telah dirubah sesuai dengan standart rumah mewah;

5. Bahwa Pemenang Lelang yakni Tergugat-III merupakan tetangga Penggugat yang diatas namakan Elvian, S. Hut, yang dilaksanakan oleh Tergugat-II dengan cara *Closed Bidding* pada PT. Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Langsa yang berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No. 81 C - 81 E Kelurahan Gampong Jawa Kecamatan Langsa Kota – Kota Langsa selaku Tergugat-I, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 515/02/2017 tertanggal 11 Desember 2017; Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat meminta agar Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III ditetapkan dan memohon kepada Majelis Hakim untuk selanjutnya memeriksa seluruh permohonan *a quo*;

## I. KEDUDUKAN HUKUM TERGUGAT

6. Bahwa Tergugat-I adalah PT. Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Langsa yang berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No. 81 C - 81 E Kelurahan Gampong Jawa Kecamatan Langsa Kota – Kota Langsa sebagai Kreditur berdasarkan Surat Keputusan Persetujuan Pembiayaan atas nama Penggugat Nomor 11/055-3/110/SP3 tanggal 15 Mei 2009 dan berdasarkan Akad Pembiayaan No. 375 tanggal 29 Mei 2009;
7. Bahwa karena Tergugat-I sebagai kreditur, seharusnya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking*) terhadap aset yang disertakan dalam Skema kerja sama secara Musyarakah yang dikonversi dalam bentuk nilai tunai, harus berdasarkan harga pasar yang wajar pada saat Musyarakah disepakati, yakni terhadap aset dijadikan Hak Tanggungan berupa 5 (lima) unit bangunan Ruko yang di atasnya telah direnovasi dengan standart rumah mewah, sebagaimana kesepakatan awal disepakati per unit seharga Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah). Seharusnya Tergugat-I mampu bertindak dengan bijak dengan memberi contoh yang baik sebagai kreditur yang menerapkan konsep Syariah, karena Penggugat bukan merupakan Debitur Penerima Kredit sebagaimana diterapkan pada bank-bank Konvensional, melainkan Penggugat sepakat dengan Skema Musyarakah (*joint venture profit loss sharing*), sebagai pihak yang mempunyai usaha yang sampai saat ini masih aktif, serta memiliki aset yang cukup untuk dikonversi dalam bentuk nilai tunai, sehingga menghindari upaya yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat selaku

Halaman 3 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Debitur dengan menarik kembali Lelang dan Penggugat akan melunasi seluruh kewajiban Penggugat kepada Tergugat-I, sebagaimana Jawaban Tergugat-I atas Permohonan Penggugat tertanggal 27 Juli 2017 perihal komitmen Penyelesaian Pembiayaan dalam Suratnya Nomor 19/540.3/RFRR R01 004 tertanggal 8 September 2017 pada angka 3 sebagai berikut berbunyi :

“ Saudara segera melunasi seluruh kewajiban dimaksud pada bulan September 2019 ”

Terhadap ketentuan tersebut diatas, Penggugat berjanji akan melunasi seluruh kewajibannya pada bulan Desember 2018, yakni Penggugat berjanji akan menyelesaikan seluruh kewajibannya lebih awal satu tahun dari yang telah ditentukan oleh Tergugat-I;

8. Bahwa Tergugat-II dinilai telai lalai, yang seharusnya tidak serta-merta melakukan pelelangan terhadap Hak Tanggungan atas dasar kategori “macet” dengan segala persyaratan yang dianggap cukup tanpa melihat aset yang dikonversi kedalam hitungan nilai tunai, apakah telah sesuai dengan harga pada saat kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat-I sebelumnya;
9. Bahwa akibat kurang hati-hatinya tindakan Tergugat-II dalam melakukan Pelelangan terhadap aset Debitur (Penggugat) dengan harga yang sangat rendah sama sekali tidak mempertimbangkan kepentingan Nasabah. Dalam hal ini telah menimbulkan kerugian ganda, disamping hilangnya tempat usaha, tempat tinggal, juga harus menambah kekurangan bayar pada Tergugat-I;
10. Bahwa Tergugat-III adalah tetangga Penggugat, seharusnya mempunyai inisiatif untuk melakukan pembicaraan terlebih dahulu, mengingat antara Penggugat dengan Tergugat-III sebelumnya pernah memberitahukan hal Ikhwat kredit Penggugat pada Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Langsa dengan objek jaminan berupa 5 (lima) unit Ruko dan bangunan rumah diatasnya yang telah direnovasi dengan standart rumah mewah, sehingga Tergugat-III sangat mengetahui harga tanah dan bangunan didaerah objek jaminan Penggugat;

## II. DASAR HUKUM DIAJUKAN GUGATAN

11. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Langsa terhadap Tergugat-I, II, dan Tergugat-III yakni melalui mekanisme Pertanggungjawaban Perdata yaitu Perbuatan Melawan Hukum, oleh Para Penggugat sebagaimana diatur dalam :

Pasal 1365 KUHPerdata :

“ Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ”.

Halaman 4 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA

### 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

Pasal 1366 KUHPdata :

*“ Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesombongannya ”*

Pasal 1367 KUHPersdata :

*“ Majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang orang lain untuk mewakili urusan urusan mereka, adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang di terbitkan oleh pelayan pelayan atau bawahan bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana oran orang ini dipakainya ”.*

## III. URAIAN FAKTA FAKTA HUKUM

12. Bahwa berdasarkan Surat Putusan Persetujuan Pembiayaan atas nama Penggugat Nomor 11/055-3/110/SP3 tertanggal 15 Mei 2009 dengan jenis pembiayaan Qardh Wal Musyarakah berasal dari Take Over dari Bank BRI sebagai Penambahan Modal Kerja dengan Plafond Pembiayaan sebesar Rp 4.000.000.000 (Empat Milyar Rupiah) dengan jangka waktu 12 Bulan. Kemudian berdasarkan Surat Nomor 12/273-3/110/SP3 tertanggal 9 Juli 2010 yang telah dilakukan Adendum I Surat Keputusan Persetujuan Pembiayaan atas nama Penggugat.

Dari jenis pembiayaan Qardh Wal Musyarakah menjadi Al-Musyarakah dengan jangka waktu 12 Bulan (bulan Juni 2010 s/d bulan Juni 2011). Cara Pembayaran bagi hasil dibayar setiap bulan, pokok dibayar sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) pada bulan Desember 2010, sedangkan sisa tetap dilunasi maksimal diakhir jangka waktu Pembiayaan;

13. Bahwa Tergugat-I berdasarkan Surat Nomor 13/420-3/110 tertanggal 25 Juli 2011, telah menyetujui Permohonan Restrukturisasi atas nama Penggugat, berdasarkan Keputusan Komite Restrukturisasi Nomor 13/1102-3/DRS tanggal 19 Juli 2011. Restrukturisasi dengan Konversi dari Skim Musyarakah menjadi Musyarakah Mutanaqishah dengan Outstanding Pokok menjadi Rp 3.500.000.000.00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah), jangka waktu 36 bulan. Proyeksi bagi hasil Rp 1.070.220.833.33 (satu miliar tujuh puluh juta dua ratus dua puluh ribu delapan ratus tiga puluh tiga point tiga puluh tiga rupiah) dengan tunggakan bagi hasil sebesar Rp 260.394.122.94 (dua ratus enam puluh juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu saratus dua puluh dua point sembilan puluh empat rupiah) yang dibayar secara angsur setiap bulan;

14. Bahwa Restrukturisasi Tergugat-I yang diberikan kepada Penggugat sama sekali tidak membantu Penggugat dalam usahanya yang sudah mulai menurun, karena oleh Tergugat-I menentukan Proyeksi bagi hasil sebesar Rp

Halaman 5 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.070.220.833.33 (satu miliar tujuh puluh juta dua ratus dua puluh ribu delapan ratus tiga puluh tiga point tiga puluh tiga rupiah) sehingga pada tanggal 6 Agustus 2012 Penggugat kembali mengajukan Penambahan Modal Kerja sebesar Rp 800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) yaitu untuk penambahan barang-barang Toko Baitul Keramik, dengan objek jaminan sebanyak 7 (tujuh) unit rumah type 7 x 14 dan 5 (lima) unit Ruko 4.10 x 18 dan 3 (tiga) unit Gudang 4 x 8, akan tetapi hal ini tidak direspon oleh Tergugat-I.

Kemudian pada tanggal 15 Mei 2017 Penggugat kembali menyurati Tergugat-I. Meskipun mendapat tanggapan Tergugat-I, permohonan Penggugat tetap ditolak, sehingga makin memperburuk usaha penggugat;

15. Bahwa berdasarkan Surat Penggugat tertanggal 27 Juli 2017, oleh Tergugat-I meminta Penggugat untuk penyelesaian pembiayaan Penggugat pada Bank Syariah Cabang Langsa/ Tergugat-I dengan ketentuan sebagai berikut :

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

Terhadap hasil pertemuan tersebut diatas, Tergugat-I mengeluarkan Suratnya Nomor 19/540-3/RFRR R01.004 tertanggal 6 September 2017, Perihal Surat Penolakan dengan Ketentuan Pembiayaan Penggugat pada Tergugat-I kategori "macet" dan meminta kepada Penggugat untuk melunasi seluruh kewajibannya pada bulan September 2019. Dalam hal ini Penggugat menyanggupi untuk melunasi sisa pembiayaan dengan menjual 2 (dua) unit Ruko sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 565 Tahun 2000, yang menjadi objek jaminan Penggugat pada Tergugat-I dengan harga per unit Rp 700.000.000,- x 2 = Rp 1.4.000.000.000,- (satu miliar empat ratus juta rupiah) ditambah 1 (satu) unit rumah dengan harga Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) guna menutupi piutang pokok Penggugat kepada Tergugat-I.

Akan tetapi, anehnya Tergugat-I malah menolak penawaran Penggugat tersebut. Bahkan Penggugat akan menyelesaikan keseluruhan Pembiayaan Penggugat kepada Tergugat-I, paling lambat pada bulan Oktober 2018. Sementara Tergugat-I melalui Suratnya Nomor 19/624-3/RFRR/R01.004 tertanggal 13 Oktober 2017 Perihal Tanggapan atas Permohonan Penggugat agar melakukan pembayaran pokok minimal 50% dari nilai limit lelang atau sebesar Rp 1.025.000.000,- (satu miliar dua puluh lima juta rupiah) dalam

Halaman 6 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jangka waktu 3 (tiga) hari, sejak Penggugat menerima Surat Tergugat-I tertanggal 11 Oktober 2017. Dalam hal ini tidak mungkin Penggugat dapat memperoleh dana seketika sebesar permintaan Tergugat-I, sehingga Tergugat-I mengeluarkan Suratnya Nomor 19/729-3/RFRR-R01 tertanggal 21 Desember 2017 Perihal Pemberitahuan Lelang Dan Pengosongan Objek Jaminan terhadap :

“ Sebidang tanah dan bangunan Ruko dengan luas tanah 791 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 832 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 565 Kel. Matang Seulimeng Kec. Langsa Barat Kota Langsa, dengan limit lelang Rp 2.050.000.000,- (dua miliar lima puluh juta rupiah) dengan harga laku lelang sebesar Rp 2.052.000.000,- (dua miliar lima puluh dua juta rupiah) ”

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

## IV. SIFAT MELAWAN HUKUM TERGUGAT

16. Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum menurut M.A. Moegini Djodjodirdjo didalam bukunya yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum” halaman 35 “Bahwa suatu perbuatan dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum kalau bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan baik atau bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda.
17. Bahwa dalam buku yang sama M.A. Moegini Djodjodirdjo memaparkan yang dimaksud dengan hak orang lain adalah bertentangan dengan kewenangan yang berasal dari suatu Kaedah Hukum, dimana yang diakui dalam Yurisprudensi adalah hak-hak pribadi seperti hak atas kebebasan, hak atas kehormatan dan hak atas kekayaan, bertentangan dengan kewajiban si pelaku adalah berbuat atau melalaikan dengan bertentangan dengan keharusan, atau larangan yang ditentukan peraturan perundang-undangan, sedangkan yang dimaksud melanggar kesusilaan baik adalah perbuatan atau melalaikan sesuatu yang bertentangan dengan norma-norma kesusilaan, sepanjang norma tersebut

Halaman 7 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh pergaulan hidup diterima sebagai peraturan-peraturan hukum yang tidak tertulis, bertentangan dengan peraturan yang diindahkan adalah bertentangan dengan sesuatu yang menurut hukum tidak tertulis harus diindahkan dalam lalu lintas masyarakat.

Bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa kelalaian dalam melaksanakan Pelelangan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan milik Penggugat, dengan cara penjualan dibawah nilai jual yakni sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) per unit Ruko, yang seharusnya berdasarkan kesepakatan dengan Penggugat, harga per unit sebesar Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah). Hal ini tentu tidak sesuai dengan tindakan Tergugat-I dan Tergugat-II, sebagaimana Surat Tergugat-I Nomor 19/729-3/RFRR-R01 tertanggal 21 Desember 2017 Perihal Pemberitahuan Lelang Dan Pengosongan Objek Jaminan dengan Objek Lelang, sebagai berikut :

“Sebidang tanah dan bangunan Ruko dengan luas tanah 791 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 832 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 565 Kelurahan Matang Seulimeng Kecamatan Langsa Barat kota Langsa dengan limit lelang Rp 2.050.000.000,- (dua miliar lima puluh juta rupiah) dengan harga laku lelang sebesar Rp 2.052.000.000,- (dua miliar lima puluh dua juta rupiah) ”.

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

18. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana dikemukakan diatas baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Penggugat yang dapat diperhitungkan secara Immateriil maupun Materiil;
19. Bahwa kerugian mana secara Immateriil tidak terkira. Kerugian Immateriil sulit dihitung, namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan Gugatan ini kerugian Immateriil yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah);
20. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat, secara materiil Penggugat juga akan mengalami tumpuan kehidupan keluarga Penggugat dimasa yang akan datang, adalah sebagaimana Penggugat kehilangan tempat usaha dan tempat tinggal keluarga. Oleh karena itu, dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1365, 1366 dan Pasal 1367 KUHPerdara dimana intinya menetapkan kewajiban hukum bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian materiil, maka berdasarkan penghitungan Penggugat sudah

Halaman 8 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

| Jenis Kerugian  | Satuan             | Jumlah              |
|---|--------------------|---------------------|
| a. 5 (lima) unit Ruko yang terletak di Kelurahan Matang Seulimeng Kecamatan Langsa Barat kota Langsa. | (Rp) 700.000.000,- | (Rp)3.500.000.000,- |
| TOTAL   | .....              | (Rp3.500.000.000,-  |

Bahwa kerugian - kerugian baik yang mampu yang telah dikeluarkan Penggugat untuk biaya Pengacara pada perkara ini sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

21. Bahwa selain itu menurut hemat Penggugat sudah sepatutnya pula menurut Hukum Pengadilan Negeri Langsa memutuskan bagi Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
22. Bahwa berdasarkan seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, jelas dalil-dalil didalam gugatan ini sudah didasarkan pada hukum yang berlaku dengan dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan. Oleh karena itu, sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Langsa yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara ini berdasarkan keadilan;
23. Bahwa untuk menghindari Itikad tidak baik dan tindakan-tindakan dari Tergugat-I dan Tergugat-III terhadap Penggugat sebagai Debitur Tergugat-I, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Langsa untuk dapat memberikan perlindungan hukum kepada Penggugat, termasuk membatalkan tindakan Pelelangan Objek Jaminan milik Penggugat, sampai dengan adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Langsa untuk berkenan memeriksa dan memutuskan sebagai berikut :

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan Pertemuan Penyelesaian Pembiayaan Nasabah Langsa sebagaimana Surat tertanggal 27 Juli 2017 sah menurut hukum;
5. Menyatakan mewajibkan Tergugat-I untuk mengganti kerugian Materiil sebesar Rp 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dan biaya Immateriil Rp 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah);
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding atau Kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*);
7. Memerintahkan Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

Dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Direksi Bank Syariah Mandiri No. 20/018-KUA/LGG, tertanggal 7 Februari 2018, oleh karena itu sah bertindak untuk dan atas nama **PT BANK SYARIAH MANDIRI**, selanjutnya disebut **TERGUGAT I**. Selanjutnya perkenankan **TERGUGAT I** mengajukan Jawaban terhadap gugatan PENGUGAT yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Langsa dengan Nomor 1/PDT.G/2018/PN.LGS., tanggal 17 Januari 2018, sebagai berikut :

### A. DALAM EKSEPSI

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

### GUGATAN SEHARUSNYA DIAJUKAN KE PENGADILAN AGAMA LANGSA (MAHKAMAH SYARIAH LANGSA) BUKAN DI PENGADILAN NEGERI LANGSA (KOMPETENSI ABSOLUT)

1. Bahwa **TERGUGAT I** dan PENGUGAT telah terikat dalam perjanjian pemberian fasilitas pembiayaan yang dituangkan dalam Akad Qardh No. 374 tanggal 29 Mei 2009 Riza Octariana, S.H., Notaris & PPAT di Kota Langsa (selanjutnya disebut sebagai "**AKAD QARDH**") *juncto* Akad Musyarakah No. 375 tanggal 29 Mei 2009 Riza Octariana, S.H., Notaris & PPAT di Kota Langsa (selanjutnya disebut sebagai "**AKAD AL-MUSYARAKAH NO. 375**") *juncto* Akad Addendum No.250 tanggal 20 Agustus 2010 Riza Octariana, S.H., Notaris & PPAT di Kota Langsa (selanjutnya disebut sebagai "**AKAD ADDENDUM NOMOR 250**") *juncto* Akad Persetujuan Restrukturisasi Pembiayaan No.276 tanggal 25 Juli 2011

Halaman 10 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Riza Octariana, S.H., Notaris & PPAT di Kota Langsa (selanjutnya disebut sebagai "**AKAD RESTRUKTURISASI NOMOR 276**"). Selain itu, PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah terjalin hubungan hukum berdasarkan prinsip syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (25) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, yang berbunyi sebagai berikut:

**"Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:**

- a. **transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;**
  - b. **transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiyah bittamlik;**
  - c. **transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna';**
  - d. **transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh;**
  - e. **transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.**
2. Bahwa sebagai Jaminan atas pemberian fasilitas pembiayaan sebagaimana yang telah disebutkan pada butir (2) di atas, PENGGUGAT menyerahkan jaminan yang salah satunya adalah sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No.565/Kelurahan Matang Seulimeng dengan luas 791 m<sup>2</sup> (tujuh ratus Sembilan puluh satu meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur tanggal 12 Desember 2000 yang terdaftar atas nama Dokter Rita Rosti (selanjutnya disebut sebagai "**SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG**").
3. Terhadap SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG tersebut telah dilakukan pengikatan secara yuridis sempurna sebagaimana yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1328/2009, tanggal 26 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Riza Octariana, S.H., PPAT di Kota Langsa (selanjutnya disebut sebagai "**APHT NOMOR 1328/2009**") *juncto* Sertipikat Hak Tanggungan No.805/2009 dengan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur (selanjutnya disebut sebagai "**SHT NOMOR 805/2009**").
4. Bahwa dikarenakan hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I didasarkan atas prinsip syariah, maka seharusnya PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Langsa (Mahkamah Syariah Langsa) sebagaimana sebagaimana telah diamanatkan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 93/PUU-X/2012 yang menegaskan bahwa **penjelasan pasal 55 Ayat (2) UU Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah, Pengadilan Agama menjadi satu-**
- Halaman 11 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

satunya pengadilan yang berwenang mengadili perkara perbankan syari'ah.

5. Bahwa selain Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 93/PUU-X/2012 tersebut, terdapat beberapa aturan yang terkait perbankan syariah diantaranya:

a. Pasal 49 beserta penjelasannya pada Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 yang telah diubah dengan Undang-undang nomor 50 tahun 2009 tentang Peradilan Agama, yang berbunyi sebagai berikut:

" Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: a. perkawinan; b. waris; c. wasiat; d. hibah; e. wakaf; f. zakat; g. infaq; h. shadaqah; dan i. **ekonomi syari'ah**."

Penjelasan:

Yang dimaksud dengan "**ekonomi syari'ah**" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi: 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 bisnis syari'ah.

b. Pasal 1 angka (4) dan (6) pada Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah, yang pada intinya menyebutkan 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*, dan penyelesaian perkara syariah tersebut di atas diajukan kepada Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.

6. Bahwa mengingat PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Langsa dan bukan ke Pengadilan Agama Langsa (Mahkamah Syariah Langsa), oleh karenanya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* secara **ex-officio wajib menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara yang diperiksanya apabila perkara yang diajukan**

Halaman 12 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



*yang secara absolut berada diluar yurisdiksinya atau termasuk dalam kewenangan lingkungan peradilan lain, kewajiban itu mesti dilakukan secara ex-officio, meskipun TERGUGAT I tidak mengajukan eksepsi tentang itu.* Oleh karena itu cukup beralasan apabila majelis hakim Pengadilan Negeri Langsa menyatakan tidak berwenang mengadili perkara a quo atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa dalam posita gugatan, PENGGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT I melakukan tindakan pelelangan terhadap objek jaminan milik PENGGUGAT dengan harga yang terlalu rendah yakni per unit Ruko sebesar Rp400.000.000, - (empat ratus juta rupiah).
2. Bahwa berdasarkan ketentuan pada butir 1 di atas menunjukkan bahwa PENGGUGAT tidak cermat dalam menyusun gugatan. Hal ini dibuktikan dengan:
  - a. PENGGUGAT tidak menyebutkan dengan jelas dan rinci **objek jaminan yang mana yang telah dilakukan lelang oleh TERGUGAT I** tentunya PENGGUGAT harus menyebutkan dengan jelas Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Tanggungan atas objek jaminan tersebut serta batas-batas objek jaminan;
  - b. Dasar yang menjadi alasan PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I itu dikarenakan TERGUGAT I **telah melakukan lelang terhadap objek jaminan** atau **terkait nilai limit**. Hal ini sangat membingungkan TERGUGAT I.
3. Bahwa berdasarkan ketentuan pada butir 2 di atas, dengan tidak jelas objek gugatan yang disebutkan dalam gugatan oleh PENGGUGAT maka sebagaimana yang tercantum dalam putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1971 yang menyatakan "**karena surat gugatan tidak menyebut dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima**" sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan gugatan tersebut tidak diterima.
4. PENGGUGAT mengajukan gugatan a quo atas dasar Perbuatan Melawan Hukum, namun PENGGUGAT tidak menyebutkan aturan mana yang dilanggar oleh TERGUGAT I. PENGGUGAT hanya menyebutkan bahwa TERGUGAT I telah lalai dalam melaksanakan pelelangan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan milik PENGGUGAT, TANPA menyebutkan objek jaminan yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas menunjukkan PENGGUGAT kurang cermat dalam menyusun suatu gugatan. Sehingga TERGUGAT I mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

## GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT mempermasalahkan nilai limit yang ditetapkan oleh TERGUGAT I dalam proses pelelangan jaminan/objek lelang terlalu rendah.
2. Bahwa nilai limit atas objek lelang bukan ditentukan oleh TERGUGAT I tapi ada team yang khusus mengerjakan penilaian atas objek lelang tersebut. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, nilai limit ditetapkan oleh Penjual (*in casu* TERGUGAT I) berdasarkan **penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh penaksir**.
3. Bahwa **Penilai** sebagaimana dimaksud butir 2 di atas merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Sedangkan **Penaksir** merupakan pihak yang berasal dari Penjual (*in casu* TERGUGAT I) yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual (*in casu* TERGUGAT I).
4. Bahwa penilaian atas aset PENGGUGAT dilakukan oleh seorang Penilai (*in casu* Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan) atas permintaan TERGUGAT I. Dengan demikian, apabila PENGGUGAT mempermasalahkan nilai limit atas aset PENGGUGAT dalam gugatan perkara perdata *a quo*, sudah seharusnya PENGGUGAT menarik Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan ke dalam gugatan *a quo*.
5. Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas membuktikan bahwa gugatan PENGGUGAT kurang pihak (*plurium litis consortium*). Oleh karena itu, gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil (cacat formil) sehingga gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan PENGGUGAT, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I, serta terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon kembali dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban ini;

Halaman 14 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa perlu kami jelaskan terlebih dahulu, yang menjadi latar belakang hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah sebagai berikut:

- (i) PENGGUGAT adalah nasabah TERGUGAT I dimana TERGUGAT I memberikan fasilitas pembiayaan atas permohonan dari PENGGUGAT sebagaimana yang tercantum dalam Akad Qardh No.374, tanggal 29 Mei 2009 yang dibuat dan di hadapan Riza Octariana, S.H., Notaris di Langsa (selanjutnya disebut sebagai "**AKAD QARDH**") *juncto* Akad Pembiayaan Al-Musyarakah No.375, tanggal 29 Mei 2009 yang dibuat dan di hadapan Riza Octariana, S.H. Notaris di Langsa (selanjutnya disebut sebagai "**AKAD AL MUSYARAKAH NOMOR 375**") *juncto* Akad Addendum No.250 tanggal 20 Agustus 2010 yang dibuat dan di hadapan Riza Octariana, S.H. Notaris di Langsa (selanjutnya disebut sebagai "**AKAD ADDENDUM NOMOR 250**") *juncto* Akad Persetujuan Restrukturisasi Pembiayaan No.276, tanggal 25 Juli 2011 yang dibuat dan di hadapan Riza Octariana, S.H. Notaris di Langsa (selanjutnya disebut sebagai "**AKAD RESTRUKTURISASI NOMOR 276**").
- (ii) Bahwa fasilitas pembiayaan dimaksud, telah dicairkan dan diterima dengan baik oleh PENGGUGAT berdasarkan bukti pencairan fasilitas pembiayaan tersebut. Dengan demikian hal tersebut membuktikan bahwa PENGGUGAT memiliki kewajiban melakukan pembayaran kewajiban pokok, angsuran maupun biaya – biaya lainnya kepada TERGUGAT I.
- (iii) Bahwa PENGGUGAT telah menyetujui jadwal pembayaran dan pembayaran angsuran kepada TERGUGAT I sesuai dengan Surat Sanggup tanggal 28 April 2010 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan Rita Rosti selaku Istri PENGGUGAT. Dengan demikian, PENGGUGAT wajib melakukan pembayaran dengan jadwal angsuran dan jumlah angsuran yang disepakati dalam Surat Sanggup.
- (iv) Bahwa sebagai Jaminan atas pemberian fasilitas pembiayaan sebagaimana yang telah disebutkan pada butir (2) di atas, PENGGUGAT menyerahkan jaminan yang salah satunya adalah sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No.565/Kelurahan Matang Seulimeng dengan luas 791 m<sup>2</sup> (tujuh ratus Sembilan puluh satu meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur tanggal 12 Desember 2000 yang terdaftar atas nama Dokter Rita Rosti (selanjutnya disebut sebagai "**SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG**").
- (v) Terhadap SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG tersebut telah dilakukan pengikatan secara yuridis sempurna sebagaimana yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1328/2009, tanggal 26 Agustus 2009

Halaman 15 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

(vi) Bahwa PENGGUGAT telah lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada **TERGUGAT I** yang mengakibatkan PENGGUGAT wanprestasi terhadap **TERGUGAT I**, oleh karenanya **TERGUGAT I** telah memberikan surat peringatan kepada PENGGUGAT yang bertujuan agar PENGGUGAT segera melakukan pembayaran kewajibannya yang tertunggak kepada **TERGUGAT I**, sebagaimana yang tercantum dalam surat **TERGUGAT I** kepada PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

- a. Surat No.12/140-3/110, tanggal 9 Desember 2010, perihal: Surat Peringatan I;
- b. Surat No.13/238-3/110, tanggal 3 Maret 2011, perihal: Surat Peringatan I;
- c. Surat No.13/302-3/110, tanggal 9 Maret 2011, perihal: Surat Peringatan II;
- d. Surat No.13/361-3/110, tanggal 17 Maret 2011, perihal: Surat Peringatan III;
- e. Surat No.14/1122-3/110, tanggal 28 November 2012, perihal: Surat Peringatan I; dan
- f. Surat No.14/1141-3/110, tanggal 5 Desember 2012, perihal: Surat Peringatan I

(selanjutnya huruf a sampai dengan f disebut sebagai “**SURAT PERINGATAN**”)

(vii) Bahwa dengan telah wanprestasinya PENGGUGAT maka **TERGUGAT I** sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama atas SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“**UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN**”) dapat mengeksekusi jaminan (*in casu* SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG) yang telah diikat secara yuridis sempurna dengan Hak Tanggungan.

(viii) Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, **TERGUGAT I** mengajukan surat permohonan untuk dilakukan lelang atas asset PENGGUGAT yang dijaminan kepada **TERGUGAT I** sebagaimana yang tercantum dalam Surat Permohonan Lelang No.19/591-3/110 tanggal 8 September 2017. Hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri

Halaman 16 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai “**PMK NOMOR 27/2016**”):

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

3. Bahwa **TERGUGAT I menolak dengan tegas butir I nomor 5 dalil PENGGUGAT** dalam gugatan yang menyatakan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II telah melakukan tindakan pelelangan terhadap objek jaminan milik PENGGUGAT **dengan harga yang terlalu rendah**, dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa yang menentukan nilai limit terhadap objek lelang (*in casu* SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG) adalah Penilai (*in casu* Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan) bukan TERGUGAT I. Hal ini sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 44 dan Pasal 45 PMK NOMOR 27/2016 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 45 PMK NOMOR 27/2016:

**“Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:**

a. **Penilaian oleh Penilai; atau**

b. **Penaksiran oleh Penaksir.”**

Pasal 45 PMK NOMOR 27/2016

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

a. ...

b. **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);”**

b. Bahwa yang melakukan penilaian terhadap objek lelang (*in casu* SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG) adalah Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan, dan berdasarkan laporan hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan No.206/KP/SF-JK/KJPP/IV/2017, tanggal 4 April 2017 (selanjutnya disebut sebagai “**LAPORAN PENILAIAN KJPP**”) disebutkan bahwa nilai dari SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG adalah sebagai berikut:

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

Halaman 17 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima juta Rupiah)

- c. Bahwa **harga lelang** yang ditetapkan sebagaimana yang tercantum dalam Salinan Risalah Lelang No.515/02/2017, tanggal 17 Oktober 2017, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Lhokseumawe (selanjutnya disebut sebagai "**SALINAN RISALAH LELANG**") adalah sebesar Rp2.052.000.000,- (dua milyar lima puluh dua juta Rupiah). Harga lelang merupakan harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh **Peserta Lelang** (*in casu* TERGUGAT III) yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang yang mana hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 1 butir 29 PMK NOMOR 27/2016.
- d. Dengan demikian berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka yang menentukan nilai limit atas objek lelang (*in casu* SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG) adalah Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan **BUKAN TERGUGAT I** dan harga lelang sebesar Rp2.052.000.000,- (dua milyar lima puluh dua juta Rupiah) adalah harga yang diajukan oleh TERGUGAT III sebagai peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang pada Aceh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Lhokseumawe (*in casu* TERGUGAT II). Oleh karena itu, TERGUGAT I meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak dalil-dalil PENGUGAT.
4. Bahwa **TERGUGAT I menolak dengan tegas butir II nomor 7 dalil PENGUGAT** dalam gugatan yang menyatakan TERGUGAT I seolah-olah tidak melakukan prinsip kehati-hatian untuk menjual jaminan dan aset yang disertakan dalam skema kerja sama secara Musyarakah yang dikonversi dalam bentuk nilai tunainya, harus berdasarkan harga pasar yang wajar, dengan alasan sebagai berikut:
- a. TERGUGAT I telah melakukan prinsip kehati-hatian dalam melakukan lelang atas objek jaminan sebagaimana yang diamanatkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Hal ini terbukti dengan TERGUGAT I menentukan Nilai Limit atas objek jaminan (*in casu* SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG) dengan merujuk pada Hasil Laporan dari Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan No.206/KP/SF-JK/KJPP/IV/2017 perihal Laporan Penilaian Ringkas Properti : Tanah dan Bangunan a/n: Teuku Syawaluddin sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 45 PMK NOMOR 27/2016 yang berbunyi sebagai berikut:
- "Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:**

Halaman 18 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. ...
- b. **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT**, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rpl. 000. 000. 000,00 (satu miliar rupiah);”
- b. Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan dalam menilai aset objek lelang (*in casu* SHM NOMOR 565/MATANG SEULIMENG) telah sesuai dengan nilai pasar pada saat itu (penilaian dilakukan pada tanggal 20 Maret 2017) sebagaimana yang tercantum dalam LAPORAN PENILAIAN KJPP pada bagian Penilaian halaman 5 yang berbunyi sebagai berikut:
- “berdasarkan analisa terhadap kondisi pasar pada saat ini dan penilaian di masa mendatang, maka **pengembangan property telah sesuai dengan kondisi pasar pada saat ini dan menghasilkan pendapatan dan kegunaan yang paling layak.**”
- c. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka dalil-dalil PENGGUGAT terlalu mengada-ngada dan tidak berdasar sehingga dalil PENGGUGAT patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
5. Bahwa **TERGUGAT I menolak dengan tegas butir V nomor 17 dalil PENGGUGAT dalam gugatan** yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa kelalaian dalam melaksanakan pelelangan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan milik PENGGUGAT, dengan alasan sebagai berikut:
- (i) TERGUGAT I dalam melakukan pelelangan atas aset nasabah (*in casu* PENGGUGAT) selalu mematuhi ketentuan yang berlaku dalam hal ini ketentuan mengenai pelelangan (*in casu* Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *juncto* Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).
- (ii) Bahwa pada saat melakukan pelelangan TERGUGAT I mempergunakan dasar nilai pasar sebesar Rp2.050.000.000,- (dua milyar lima puluh juta rupiah) yang berasal dari perhitungan Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Rekan.
- (iii) Dengan demikian, dalil PENGGUGAT tersebut sangat tidak berdasar dan terlalu mengada-ngada, oleh karena itu TERGUGAT I meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak dalil-dalil PENGGUGAT.
6. Bahwa dikarenakan dalil-dalil PENGGUGAT tidak berdasar serta terlalu mengada-ngada, maka **TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT butir V nomor 18 sampai dengan nomor 22 terkait dengan**

Halaman 19 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian materil dan imateril yang harus dipenuhi oleh Para Tergugat kepada PENGGUGAT.

7. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil **PENGGUGAT** butir **V nomor 24** gugatan **PENGGUGAT** yang meminta kepada Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* untuk membatalkan tindakan pelelangan objek jaminan sampai dengan adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap, dengan alasan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah memenuhi unsur-unsur lelang sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *juncto* Salinan Risalah Lelang No.515/02/2017, tanggal 17 Oktober 2017, yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Lhokseumawe.
8. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, maka **TERGUGAT I** menolak seluruh petitum gugatan **PENGGUGAT**.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati **TERGUGAT I** mohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara perdata Nomor 1/PDT.G/2018/PN.LGS., tanggal 17 Januari 2018 untuk memutus perkara tersebut dengan amar putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari **TERGUGAT I**;

1. Menyatakan gugatan dari **PENGGUGAT** tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawabannya tanggal 26 April 2018, pada pokoknya sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan II menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. **EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

Halaman 20 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.1 Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan di bawahnya, yaitu:

- lingkungan peradilan umum;
- lingkungan peradilan agama;
- lingkungan peradilan militer; dan
- lingkungan peradilan tata usaha negara, termasuk di dalamnya pengadilan pajak sebagai pengadilan khusus.

Bahwa kekuasaan kehakiman tersebut diselenggarakan melalui sistem peradilan terpadu di mana masing-masing lingkungan peradilan telah diberikan batasan-batasan yang jelas dalam menjalankan kewenagnannya agar tidak saling tumpang tindik (overlapping).

2.2 Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat berusaha mengaburkan substansi gugatan dengan cara mencampur-adukkan kewenangan mengadili antara Pengadilan Negeri dengan Pengadilan Agama.

2.3 Bahwa inti gugatan Penggugat adalah permasalahan pelelangan terhadap aset Penggugat oleh Tergugat II berdasarkan permohonan dari Tergugat I, setelah sebelumnya fasilitas pembiayaan/kredit Penggugat dinyatakan macet oleh Tergugat I c.q. PT Bank Syariah Mandiri cabang Langsa.

2.4 Bahwa sesuai Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, disebutkan bahwa "Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama".

2.5 Bahwa dengan demikian, sudah terbukti Pengadilan Negeri Langsa tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena lembaga peradilan yang mempunyai kompetensi untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Mahkamah Syariah Langsa c.q. Pengadilan Agama Langsa. Oleh karenanya, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim agar kiranya berkenan mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut yang disampaikan Tergugat II dan menyatakan Pengadilan Negeri Langsa tidak berwenang mengadili perkara *a quo*.

### 3. EKSEPSI MOHON DIKELUARKAN SEBAGAI PIHAK

3.1 Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat, substansi hubungan hukum dan perselisihan hukum yang dipersalkan oleh Penggugat adalah terkait hubungan pembiayaan Qardh Wal Musyaraqahtanggal 9 Juli 2012 antara

Halaman 21 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat I dengan objek jaminan sebidang tanah dan 5 (lima) unit ruko, kemudian dilanjutkan dengan restrukturisasi tanggal 19 Juli 2011 sampai usaha Penggugat mulai menurun, dan Penggugat telah wanprestasi atau gagal bayar yang diketahui dari dalil-dalil Penggugat " angka 1, 2, 3, 4, 6, 7, 12, 13, 14, dan 15.

3.2 Bahwa berdasarkan angka 2.1. tersebut telah cukup menunjukkan bahwa substansi pokok permasalahan dalam gugatan adalah terkait dengan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan tidak terdapat adanya hubungan hukum maupun perselisihan hukum secara material dengan Tergugat II. Maka dari itu, gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat II merupakan gugatan yang keliru sehingga sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

3.3 Bahwa dalil Penggugat sebagaimana dalam angka 8, 9, 15, 17, 20 yang pada pokoknya menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II melakukan pelelangan terhadap aset Penggugat dengan harga yang sangat rendah di bawah nilai jual merupakan perbuatan melawan hukum adalah sebuah kekeliruan yang nyata karena sesuai dengan peraturan perundang-undangan, Tergugat II merupakan instansi penyelenggara proses lelang yang tidak dapat menentukan nilai limit lelang dan nilai limit lelang ditentukan oleh Penjual (*in casu* Tergugat I) dan Penjual bertanggung jawab terhadap penetapan nilai limit lelang (*vide* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016).

3.4 Bahwa ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK 27/2016 pada intinya mengatur bahwa Tergugat I bertanggung jawab terhadap gugatan perdata/tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang dan surat pernyataan ACR Manager PT Bank Syariah Mandiri cabang Langsa Nomor 19/616-3/110 bahwa Tergugat I bertanggung jawab sepenuhnya apabila ada gugatan dikemudian hari baik perdata maupun pidana merupakan **penegasan atas lepasnya tanggung gugat Tergugat II** dalam pelaksanaan lelang sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Bahwa meskipun Tergugat II berketetapan bahwa sudah seharusnya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak, namun untuk menjelaskan dan mendudukan

Halaman 22 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persoalan yang sebenarnya perlu Tergugat II tanggap gugatan Penggugat dalam pokok Penggugat dalam pokok gugatan.

3. Bahwa penetapan waktu pelaksanaan lelang *a quo* dilakukan sebagai tindak lanjut atas permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I sesuai dengan Surat Tergugat I, Q/Q Surat ACR Manager PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Langsa, Nomor 19/591-3/110 tanggal 8 September 2017 tentang Permohonan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Jaminan Hutang.
4. Bahwa Penggugat tidak beritikad baik karena Penggugat telah cidera janji/wanprestasi yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan Tergugat I Nomor 19/616-3/110. Hal tersebut yang menjadi alasan bagi PT. Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Langsa sebagai pemegang Hak Tanggungan atas adanya pembebanan Hak Tanggungan atas barang jaminan tersebut untuk mengajukan lelang kepada KPKNL Lhokseumawe untuk dilelang karena berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menyatakan "apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjual tersebut".
5. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II sampaikan dalam eksepsi di atas, dalil Penggugat bahwa perbuatan Tergugat II yang melakukan pelelangan terhadap aset Penggugat dengan harga yang sangat rendah di bawah nilai jual merupakan perbuatan melawan hukum adalah mengada-ada karena nilai limit ditentukan oleh Penjual dan Penjual bertanggungjawab terhadap penetapan nilai limit. Sesuai dengan ketentuan pasal 44 dan 45 PMK 27/2016, Penjual dalam hal ini Tergugat I telah menetapkan harga limit berdasarkan penilaian oleh KJPP Syarif, Endang & Rekan dengan nilai pasar senilai Rp2.050.000.000,00 (dua miliar lima puluh juta rupiah).
6. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan berdasarkan Pasal 7 Vendu Reglement Stb. 1908 Nomor 189 jo. Pasal 13 PMK 27/2016 bahwa Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan Penggugat pada petitum angka 6 yang pada pokoknya meminta agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan adanya upaya banding, verzet, kasasi maupun upaya hukum lainnya, karena

Halaman 23 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA

#### 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

sesuai Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
- e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
- f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat ini harus ditolak.

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

## Dalam Eksepsi :

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

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);

Halaman 24 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan pelelangan Tergugat II telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan proses lelang sebagaimana termuat dalam Risalah Lelang Nomor 515/02/2017 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menyatakan bahwa Penggugat tidak beritikad baik;
5. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul;
6. Memohon agar Tergugat II dikeluarkan sebagai para pihak dalam gugatan ini.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan **JAWABAN dan GUGATAN REKOVENSI** dengan alasan – alasan fakta dan yuridis tanggal 26 April 2018, pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

Bahwa TERGUGAT – III menurut Hukum Acara Perdata diberikan hak sepenuhnya untuk mengajukan Eksepsi (*Exceptie – Exception – Objection*), tingkatan Eksepsi dan tata cara mengajukan Eksepsi sudah cukup jelas diatur didalam Pasal 125, 133, 134 dan 136 *Herzien Indonesis Reglement* (HIR), maka oleh karena itu TERGUGAT – III mengajukan Eksepsi dalam Perkara ini mengenai adalah:

## GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS

1. Bahwa **gugatan sama sekali tidak jelas dan sangat kabur (*abcuur libellum*)** yang diajukan oleh PENGGUGAT dan terdaftar di Pengadilan Negeri Langa dibawah Nomor 01/ PDT. G/ 2018/ PN – LGS tanggal 17 Januari 2018 **adalah sama sekali tidak jelas dan berada dalam posisi bertentangan antara :**

- ❖ Gugatan *a quo* yang dibuat oleh PENGGUGAT jelas – jelas terjadi kontra produktif fakta dan yuridis dimana PENGGUGAT membuat Gugatan saling bertentangan satu sama lain, oleh karenanya perbuatan hukum semacam itu yang dilakukan oleh PENGGUGAT tersebut *overleving*, tumpang tindih maka tidak dibenarkan dan bertentangan menurut kriteria – kriteria yang diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku.
- ❖ Materi Gugatan tidak sejalan mengenai subjek hukum PENGGUGAT yang dikemukakannya dengan TERGUGAT – III karena posisi TERGUGAT – III memperoleh objek sengketa ini secara resmi dan sah.
- ❖ Gugatan itu saling bertentangan satu sama lain antara alasan – alasan dan Posita – positanya itu sendiri.

Halaman 25 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ❖ Juga tidak sejalan dan bertentangan antara Posita dengan Petitum yang dimitakan kepada *yudex factie*.
- ❖ Bahkan gugatan *a quo* tidak ada sinkronisasi dan tidak ada *connecting* antara Posita – materi Gugatan dengan permintaan – permohonan yang ditujukan dan dimintakan kepada Hakim untuk memutuskan perkara ini.
- ❖ Gugatan tersebut sama sekali tidak berdasarkan hukum dalam menuntut hak – haknya secara jelas karena objek sengketa ini sudah dibuat Hak Tanggungan, maka secara yuridis telah beralih kepada pihak ketiga.
- ❖ Dalam gugatan itu dimana PENGUGAT tidak mempunyai kepentingan hukum secara langsung dan tidak ada hak untuk menuntut lagi karena objek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) telah diroya dan nama PENGUGAT telah dihapus sejak dibuat Hak Tanggungan.

2. Bahwa gugatan PENGUGAT Tanggal 17 Januari 2018 Nomor: 01/ PDT. G/ 2018/ PN – LGS adalah berada dalam kapasitas *error in persona*.

Dalam Gugatan PENGUGAT dengan mencantumkan ELVIAN, S.HUT sebagai TERGUGAT – III **adalah jelas salah alamat dan salah subjek hukum yang bersifat gemis aan leading heid** karena posisi dan eksistensi TERGUGAT – III dalam memperoleh objek perkara ini sudah sangat jelas memenuhi semua kriteria, syarat – syarat dan prosedur yang ditentukan didalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 dan *Staatblad* Nomor 56 Tahun 1940.

Dengan demikian berdasarkan dua alasan yang dikemukakan diatas maka secara yuridis dan fakta bahwa Gugatan PENGUGAT Tanggal 17 Januari 2018 Nomor 01/PDT.G/2018/PN LGS adalah kabur dan tidak jelas maka wajib dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet on Vankelijkl Verklaard*), inadmissible dan atau dikesampingkan.

Permintaan TERGUGAT – III semacam itu sesuai dengan kaedah hukum yang tercantum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 239 K/ SIP/ 1986, Nomor 216 K/ SIP/ 1974, Nomor 716 K/ SIP/ 1973 dan Nomor 565 K/ SIP/ 1973 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3534 K/ SIP/ 1984 serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 395 K/ SIP/ 1985.

Permintaan TERGUGAT – III semacam itu juga sejalan dengan materi yang tercantum dalam buku “**Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum**” Diterbitkan oleh Balitbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung Republik Indonesia, Edisi 2007.

## II. JAWABAN DALAM POKOK PERKARA

Halaman 26 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Pasaal 121, 136 HIR/ Pasal 145, 162 *Rechtsreglement Buiten Gewesten* (RBG) dan Pasal 113 *Reglement Op De Burgerlijke Rechtsvordering* (RV) maka TERGUGAT – III mengajukan bantahan berupa *verweer* dengan disertai alasan-alasan yang berupa *met redenen omkleed* yaitu:

## A. POSISI DAN KEBERATAN TERGUGAT – III

### TERHADAP GUGATAN PENGGUGAT

1. Bahwa alasan – alasan yang dikemukakan oleh TERGUGAT – III didalam Eksepsi diatas yang secara langsung dan tidak langsung berhubungan dengan materi pokok perkara maka secara *mutatis mutandis* secara yuridis dianggap dipergunakan kembali sebagai bagian dari argumentasi dalam Jawaban ini untuk membantah Gugatan PENGGUGAT.

2. Bahwa TERGUGAT–III menolak seluruh materi–Posita gugatan PENGGUGAT dan juga menolak seluruh *Pettitum* yang telah dicantumkan dalam gugatan PENGGUGAT tersebut Nomor 01/ PDT. G/ 2018/ PN – LGS Tanggal 17 Januari 2018 ***kecuali PENGGUGAT dalam materi Gugatan itu ada hal-hal yang jelas-jelas diakui mengenai kedudukan TERGUGAT – III dalam memperoleh objek perkara itu secara sah.***

Karena alasan – alasan yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam ***gugatannya itu jelas-jelas memutar balikkan fakta, dan bertentangan antara fakta yang sesungguhnya dengan apa yang dikemukakan dalam materi pokok gugatan serta juga bertentangan sungguh-sungguh dengan hukum yang berlaku.***

3. Bahwa TERGUGAT – III membantah dan tidak mengakui materi Gugatan PENGGUGAT yang berhubungan dengan TERGUGAT – III dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa TERGUGAT – III – ELVIAN, S. HUT mempunyai tanah beserta bangunan rumah toko diatasnya yang terletak di Desa Matang Seulimeng, Kecamatan Langsa Barat, Kota Langsa, Provinsi Aceh, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 565 Tahun 2000 Tanggal 12 Desember 2000, dengan batas – batasnya sebagai berikut:

- Utara dengan Toko Muhammad Din – Toko Parfum Suka Wangi.
- Selatan dengan Lorong dan Toko Teratai Gym.
- Timur dengan Jalan Jendral Sudirman.
- Barat dengan tanah beserta rumah toko Nazaruddin IB.

b. Bahwa tanah beserta bangunan rumah toko tersebut merupakan Hak Tanggungan pada TERGUGAT – I – PT. Bank Syariah Mandiri Cabang

Halaman 27 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Langsa yang diagunkan atau dijadikan objek jaminan untuk pengambilan – pinjaman kredit dan objek itu sudah dibuat hak tanggungan berdasarkan **Akta Pemberian Hak Tanggungan** Nomor: 1328/ 2009 tanggal 26 Agustus 2009 yang dibuat oleh/ dihadapan Riza Octariana, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Kota Langsa.

Sertipikat tersebut sesuai menurut hukum telah **DIROYA** atas nama TERGUGAT – I – PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Langsa Nomor: 19/ 819 – 3/ 110 tanggal 12 Desember 2017 dengan **Hak Tanggungan** Nomor: 805/ 2009.

4. Bahwa tanah beserta bangunan rumah toko tersebut atas permintaan TERGUGAT – I sebagai pemilik Hak Tanggungan kepada TERGUGAT – II untuk melakukan Pelelangan karena PENGUGAT – IR.T.SYAWALUDDIN R dianggap oleh TERGUGAT – I tidak sanggup memenuhi kewajiban – kewajibannya kepada TERGUGAT – I sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Selanjutnya atas dasar permintaan itu maka TERGUGAT – II – Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang ( KPKNL ) Cabang Lhokseumawe pada tanggal 17 Oktober 2017 melaksanakan pelelangan atas objek tersebut dengan nilai nominal sebesar Rp.2.052.000.000,- ( Dua Milyar Lima Puluh Dua Juta Rupiah ).

5. Bahwa TERGUGAT – III – ELVIAN, S. HUT yang merupakan peserta lelang pada tanggal 17 Oktober 2017, memperoleh tanah beserta bangunan rumah toko diatasnya itu berdasarkan pembelian melalui lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT – II – Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang ( KPKNL ) Cabang Lhokseumawe dengan harga Rp.2.052.000.000,- ( Dua Milyar Lima Puluh Dua Juta Rupiah ).

Disamping harga tanah beserta bangunan rumah toko diatasnya tersebut TERGUGAT – III sebagai Pembeli – Pemenang Lelang juga membayar dan menanggung biaya lelang sebesar dua persen dari nilai nominal harga objek tersebut sebesar Rp.41.040.000,- ( Empat Puluh Satu Juta Empat Puluh Ribu Rupiah ), maka total seluruhnya sebesar Rp.2.093.040.000,- ( Dua Milyar Sembilan Puluh Tiga Juta Empat Puluh Ribu Rupiah ).

Bahwa **Pelunasan dan pembayaran** sebesar Rp.2.093.040.000,- ( Dua Milyar Sembilan Puluh Tiga Juta Empat Puluh Ribu Rupiah ) tersebut sudah TERGUGAT – III laksanakan melalui TERGUGAT – II – Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang ( KPKNL ) Lhokseumawe sebagai Lembaga

Halaman 28 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelelangan pada tanggal 18 Oktober 2017, berdasarkan Kwitansi Tanda Terima Nomor: KW – 176/ WKN. 01/ KNL. 02/ 2017 tanggal 18 Oktober 2017 dan Kwitansi ini dikeluarkan oleh TERGUGAT – II – Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang ( KPKNL ) Lhokseumawe tanggal 18 Oktober 2017 yang ditandatangani oleh Bendahara Penerimaan Anugrah Satria dan mengetahui Kepala Kantor KPKNL Teddy Suhartadi Permadi sebagai TERGUGAT – II.

6. Bahwa TERGUGAT – III juga membayar biaya dalam hal membeli – memenangkan lelang atas objek tersebut kepada BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH – KOTA LANGSA yang merupakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ( BPHTB ) sebesar Rp.99.600.000 ( Sembilan Puluh Sembilan Juta Enam Ratus Ribu Rupiah ).

7. Bahwa TERGUGAT – III juga membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ( BPHTB ) sebesar Rp.99.600.000 ( Sembilan Puluh Sembilan Juta Enam Ratus Ribu Rupiah ).

Biaya itu setengah bagian sebesar Rp.49.800.000,- ( Empat Puluh Sembilan Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah ) ditanggung oleh TERGUGAT – III dan setengah bagian lagi bea itu sebesar Rp.49.800.000,- ( Empat Puluh Sembilan Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah ) ditanggung oleh TERGUGAT – I sebagai Pemilik objek pelelangan tersebut.

8. Bahwa **PELUNASAN** Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ( BPHTB ) sebesar Rp.99.600.000 ( Sembilan Puluh Sembilan Juta Enam Ratus Ribu Rupiah ) sudah dilakukan – dilunasi oleh TERGUGAT – III kepada BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH – KOTA LANGSA berdasarkan bukti yaitu Surat Setoran Pajak Daerah – Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ( BPHTB ) tanggal 04 Desember 2017 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAERAH – KOTA LANGSA.

9. Bahwa setelah TERGUGAT – III membayar dan melunasi semua biaya yang diperlukan yaitu:

- ❖ Biaya harga objek lelang tanah beserta bangunan rumah toko tersebut sebesar Rp.2.052.000.000,-.
- ❖ Biaya lelang untuk objek tersebut sebesar Rp.41.040.000,-.
- ❖ Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang ditanggung setengah bagian sebesar Rp.49.800.000,-.

Bahwa sesudah pelunasan biaya – biaya tersebut maka selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 565 Tahun 2000 atas tanah beserta bangunan

Halaman 29 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA

### 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

rumah toko objek sengketa tersebut telah **DIROYA** oleh Badan Pertanahan Nasional ( BPN ) Kota Langsa, sehingga objek tanah beserta bangunan rumah toko itu menjadi sah Hak Milik TERGUGAT – III – ELVIAN, S. HUT.

10. Bahwa tanah beserta bangunan rumah toko tersebut yang telah dibeli oleh TERGUGAT – III dan sudah dibayar semua biayanya itu, namun sampai saat ini belum dapat dikuasai dan ditempati oleh TERGUGAT – III.

Namun tanah beserta bangunan rumah toko tersebut masih tetap dikuasai, didiami dan tidak bersedia dikosongkannya oleh PENGGUGAT dan PENGGUGAT menguasai objek tersebut yang telah dilelang oleh TERGUGAT – II itu secara tanpa hak lagi dan melawan hukum serta sangat merugikan TERGUGAT – III.

Bahkan untuk pengosongan objek itu TERGUGAT – I – PT. Bank Syariah Mandiri telah mengirim Surat Nomor: 19/ 729 – 3/ RFRR – RO. 1 tanggal 21 Desember 2017 kepada PENGGUGAT dengan isinya antara lain yaitu :

***“ Dengan hasil lelang tersebut ( 17 Oktober 2017 ) kami tegaskan saudara untuk segera mengosongkan objek tersebut ”.***

Tetapi sampai dengan sekarang yaitu tanggal dibuatnya dan diajukan Jawaban dalam perkara ini dimana PENGGUGAT – IR.T.SYAWALUDDIN masih tetap mendiami dan tidak mengosongkan objek tanah beserta bangunan rumah toko yang sudah menjadi Hak Milik Sah dari TERGUGAT – III – ELVIAN, S. HUT.

*Dengan demikian alasan-alasan paling mendasar yang telah disebutkan diatas oleh TERGUGAT–III maka PENGGUGAT membuat gugatan a quo tersebut secara tidak benar dari aspek fakta dan aspek hukum, oleh karena itu Gugatan PENGGUGAT tersebut wajib dikesampingkan dan ditolak untuk seluruhnya.*

### III. GUGATAN REKONVENSI

Bahwa menurut Pasal 132 a, 132 b/ Pasal 157, 158 RBG yang diambil alih dari RV dan yang terdapat dalam S 1927 Nomor 300 dimana TERGUGAT–III diberikan hak seluas-luasnya untuk ***mengajukan gugatan rekonvensi*** dalam semua hal dan sama sekali tidak dibatasi (***in alle zaken***) pada substansi tertentu saja serta disyaratkan yang mempunyai hubungan hukum (***innerlijke samenhang***).

Oleh karena itu TERGUGAT–III KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI mengajukan gugatan rekonvensi terhadap PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI dengan alasan sebagai berikut:

Halaman 30 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



PENGUGAT KONVENS/ TERUGAT REKONVENS TELAH  
MELAKUKAN PERBUATAN  
MELAWAN HUKUM

1. Bahwa alasan-alasan yang telah dicantumkan dalam eksepsi dan dalam jawaban pokok perkara oleh TERUGAT-III-KONVENS/ PENGUGAT REKONVENS, secara yuridis dicantumkan kembali sebagai alasan – alasan dalam gugatan rekonvensi ini.
2. Bahwa PENGUGAT KONVENS/ TERUGAT REKONVENS mengajukan Perkara Nomor 01/PDT.G/2018/PN-LGS Tanggal 17 Januari 2018, yang bertujuan untuk menghilangkan dan menghapuskan serta melenyapkan hak-hak TERUGAT-III- KONVENS/ PENGUGAT REKONVENS **karena dengan berbagai dalih sudah menyatakan tanah terpekara ini masih tetap hak milik PENGUGAT KONVENS/ TERUGAT REKONVENS.**
3. Bahwa tanah beserta bangunan rumah toko tersebut yang telah dibeli melalui oleh TERUGAT-III-KONVENS/ PENGUGAT REKONVENS **dan sudah dibayar semua biayanya itu, namun sampai saat dibuat Gugatan Rekonvensi dalam perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Langsa belum dapat dikuasai dan ditempati oleh TERUGAT – III – KONVENS/ PENGUGAT REKONVENS.**

Namun tanah beserta bangunan rumah toko tersebut masih tetap dikuasai, didiami dan tidak bersedia dikosongkannya oleh PENGUGAT KONVENS/ TERUGAT REKONVENS dan PENGUGAT KONVENS/ TERUGAT REKONVENS menguasai objek tersebut yang telah dilelang oleh TERUGAT – II KONVENS itu secara tanpa hak lagi dan melawan hukum serta sangat merugikan TERUGAT – III – KONVENS/ PENGUGAT REKONVENS.

Bahkan untuk pengosongan objek itu TERUGAT-I KOVENS-PT. Bank Syariah Mandiri telah mengirim Surat Nomor: 19/ 729 – 3/ RFRR – RO.1 tanggal 21 Desember 2017 kepada PENGUGAT KONVENS/ TERUGAT REKONVENS-IR.T.SYAWALUDDIN dengan isinya antara lain yaitu :

**“ Dengan hasil lelang tersebut ( 17 Oktober 2017 ) kami tegaskan saudara untuk segera mengosongkan objek tersebut ”.**

Tetapi sampai dengan sekarang yaitu tanggal dibuatnya dan diajukan GUGATAN REKONVENS ini dimana PENGUGAT KONVENS/ TERUGAT REKONVENS – IR.T.SYAWALUDDIN masih tetap mendiami, menguasai dan tidak mengosongkan objek tanah beserta bangunan rumah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

toko yang sudah menjadi Hak Milik Sah dari TERGUGAT – III – KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI – ELVIAN, S. HUT.

4. Bahwa suatu objek yang telah dilakukan pelelangan oleh Lembaga Negara yang diberikan kewenangan dan otoritas untuk itu, dalam hal ini TERGUGAT –II KONVENSI–KPKNL apabila tetap dikuasai dan tidak bersedia dikosongkan objek yang telah dilelang itu maka diduga dapat merupakan suatu perbuatan pidana yang dapat diproses sesuai menurut hukum yang berlaku.

Oleh karena itu PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI **wajib mengosongkan dan menyerahkan objek perkara ini** kepada TERGUGAT – III – KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI segera dan seketika.

5. Bahwa karena sampai dengan saat ini TERGUGAT – III – KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI tidak dapat menguasai dan memiliki secara nyata atas objek tersebut maka TERGUGAT – III – KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI mengalami kerugian yang besar secara materil dan immateril akibat perbuatan yang dilakukan oleh PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara ditegaskan dengan jelas bahwa:

**“ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”**

Oleh karena itu PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI wajib membayar ganti kerugian kepada TERGUGAT – III – KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI yaitu kerugian materil sebesar Rp.15.000.000.000,- ( Lima Belas Milyar Rupiah ) dan kerugian immateril sebesar Rp.5.000.000.000,- ( Lima Milyar Rupiah ), kerugian – kerugian itu wajib dibayar segera dan seketika oleh PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI kepada TERGUGAT – III – KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI sebelum perkara ini mempunyai Putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap ( BHT ).

Dengan demikian jelas bahwa PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum ( PMH )** yang merugikan TERGUGAT– III–KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI.

Bahwa pemaknaan Perbuatan Melawan Hukum – *onrechmatige daad* di lapangan hukum keperdataan meliputi perbuatan yaitu:

Halaman 32 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Melanggar hak orang lain.
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
3. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik.
4. Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.

Kriteria – kriteria tersebut sejalan dengan pendapat Ahli Hukum Perdata Prof. Dr. Subekti, SH dalam bukunya **“Pokok – Pokok Hukum Perdata”** dan juga *liner* dengan argumentasi yuridis yang dikemukakan dengan tegas oleh Dr. Munir Fuadi, SH, MH, LL.M dalam bukunya **“Perbuatan Melawan Hukum – Pendekatan Kontemporer”** Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Tahun 2010, Cetakan Ke III.

Dalam hal Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT – III – KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI **juga mengemukakan sebagai dalil hukum untuk memperkuat posisi dan eksistensi yuridis terhadap materi GUGATAN REKONVENSI**, maka diketengahkan mengenai kasus – kasus **Perbuatan Melawan Hukum** ( PMH ) yaitu :

## a. Kasus Colmar.

Kasus Perbuatan Melawan Hukum ini sangat terkenal dengan namanya **kasus cerobong asap**, seseorang memasang cerobong asap dirumahnya sendiri.

Cerobong asap tersebut dimaksudkan untuk menghalang – halangi pemandangan dari pihak tetangganya sehingga merugikan tetangganya itu.

Kemudian kasus ini diajukan ke Pengadilan dan diputuskan oleh *Hoge Raad* Tahun 1919 dengan menyatakan perbuatan itu merupakan Perbuatan *Misbruik Van Recht* – Penyalahgunaan Hak, maka sudah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dengan **melanggar Pasal 1401 Burgerlijke Wetboek Belanda, kalau di Indonesia melanggar Pasal 1365 KUHPerdata.**

## b. Kasus Lindenbaum lawan Cohen.

Bahwa pada tanggal 31 Januari 1919 mengenai kasus memata – matai perusahaan percetakan dan mencuri rahasia perusahaan, akhirnya Mahkamah Agung Belanda – *Hoge Raad* membuat Putusan Tanggal 6 Januari 1905 yaitu **menghukum Tergugat – Cohen telah melakukan perbuatan melawan hukum dan harus membayar ganti kerugian dengan melanggar Pasal 1401 Burgerlijke Wetboek Belanda, kalau di Indonesia melanggar Pasal 1365 KUHPerdata.**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hubungan itu PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ( PMH ) dengan memenuhi syarat – syarat yang bersifat alternatif ataupun kumulatif yaitu :

1. Melanggar hak orang lain.
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
3. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik.
4. Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.

Oleh karena itu PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI **wajib membayar ganti kerugian materil dan immateril** kepada TERGUGAT–III– KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI dengan nilai nominal sebagaimana jumlahnya yang tersebut diatas.

#### IV. PETITUM

Berdasarkan uraian – uraian diatas maka dalam hal ini TERGUGAT – III – KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI mohon kepada Bapak Majelis Hakim berkenan memutuskan dalam perkara ini sebagai berikut :

##### A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan **Eksepsi ini untuk seluruhnya**.
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT Nomor 01/PDT.G/2018/PN LGS tanggal 17 Januari 2018 adalah **tidak jelas, samar – samar dan kabur – obscure libel**.
3. Menyatakan gugatan penggugat Nomor 01/ PDT. G/ 2018/ PN - LGS tanggal 17 Januari 2018 adalah **tidak dapat diterima – niet on vankelijke verklaard**.

##### B. DALAM POKOK PERKARA

1. **Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya** dalam perkara Nomor 01/ PDT. G/ 2018/ PN – LGS tanggal 17 Januari 2018.
2. **Menerima dan mengabulkan seluruhnya Jawaban** TERGUGAT – III dalam Perkara Nomor 01/ PDT. G/ 2018/ PN – LGS tanggal 17 Januari 2018.
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 565 Tahun 2000 Tanggal 12 Desember 2000 yang telah diroya atas nama TERGUGAT – III – ELVIAN, S.HUT **adalah sah, berkekuatan hukum dan tidak cacat hukum**.

Halaman 34 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan tanah terperkara ini ***hak milik sah TERGUGAT – III yang diperoleh berdasarkan pembelian dari pelelangan umum*** yaitu tanah yang terletak di Desa Matang Seulimeng, Kecamatan Langsa Barat, Kota Langsa, Provinsi Aceh dengan batas – batasnya sebagai berikut:
  - Utara dengan Toko Muhammad Din – Toko Parfum Suka Wangi.
  - Selatan dengan Lorong dan Toko Teratai Gym.
  - Timur dengan Jalan Jendral Sudirman.
  - Barat dengan tanah beserta rumah toko Nazaruddin IB.
5. Menyatakan PENGGUGAT ***sama sekali tidakberhak, bukan lagi sebagai pemilik sah dari objek perkara ini terhadap tanah*** yang terletak di Desa Matang Seulimeng, Kecamatan Langsa Barat, Kota Langsa, Provinsi Aceh dengan batas – batasnya sebagai berikut:
  - Utara dengan Toko Muhammad Din – Toko Parfum Suka Wangi.
  - Selatan dengan Lorong dan Toko Teratai Gym.
  - Timur dengan Jalan Jendral Sudirman.
  - Barat dengan tanah beserta rumah toko Nazaruddin IB.
6. Menghukum PENGGUGAT untuk ***menyerahkan kepada TERGUGAT – III, objek perkara ini secara sukarela, segera dan seketika yang terlepas dari hak – hak orang lain*** yaitu tanah beserta bangunan toko diatasnya yang terletak di Desa Matang Seulimeng, Kecamatan Langsa Barat, Kota Langsa, Provinsi Aceh dengan batas – batasnya sebagai berikut:
  - Utara dengan Toko Muhammad Din – Toko Parfum Suka Wangi.
  - Selatan dengan Lorong dan Toko Teratai Gym.
  - Timur dengan Jalan Jendral Sudirman.
  - Barat dengan tanah beserta rumah toko Nazaruddin IB.
7. Menghukum PENGGUGAT ***segera dan seketika mengosongkan dan tidak menempati lagi objek perkara ini yang berupa tanah dan bangunan toko diatasnya.***

## B. DALAM REKONVENSI

1. ***Menerima dan mengabulkan seluruhnya Gugatan Rekonvensi*** dari TERGUGAT–III – KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI.
2. Menyatakan PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI ***telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ( PMH )***.

Halaman 35 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum **PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI** untuk membayar ganti kerugian segera dan seketika yaitu kerugian **materil** sebesar Rp.15.000.000.000,- ( Lima Belas Milyar Rupiah ) dan **kerugian immateril sebesar** Rp.5.000.000.000,- ( Lima Milyar Rupiah ) kepada TERGUGAT – III – KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI.

## C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

1. Menghukum **PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI** untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.
2. Menyatakan Putusan dalam Perkara Konvensi dan dalam Perkara Rekonvensi dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun adanya upaya hukum Banding, Kasasi dan *Partij Verzet* Serta *Derden Verzet*.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Langsa telah menjatuhkan putusan sela, tanggal 19 Juli 2018 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak eksepsi tentang kewenangan mengadili secara Absolut dari Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Langsa berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Lgs;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Langsa telah menjatuhkan putusan tanggal 30 Agustus 2018 Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Lgs yang amarnya sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

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

### DALAM POKOK PERKARA :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI :

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

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

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

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal putusan diucapkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Langsa tersebut Tergugat II maupun kuasanya tidak hadir

Halaman 36 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dipersidangan dan kepadanya telah diberitahukan isi putusan tersebut kepada kuasanya pada tanggal 12 September 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding tanggal 04 September 2018 Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Lgs yang dibuat oleh Azmeiliza Aminuddin, SH Panitera Pengadilan Negeri Langsa yang menerangkan bahwa Ir. T. Syawaluddin Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Lgs tanggal 30 Agustus 2018 dan telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 10 September 2018 semula Tergugat I, Terbanding II tanggal 12 September 2018 semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III tanggal 07 September 2018 semula Tergugat III;

Menimbang, bahwa kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa pada tanggal 13 September 2018 dan memori banding tersebut telah diserahkan masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 14 September 2018, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 24 September 2018 dan Terbanding III semula Tergugat III tanggal 14 September 2018;

Menimbang, bahwa kuasa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tanggal 5 Oktober 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa pada tanggal 05 Oktober 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 08 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa kuasa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tanggal 02 Oktober 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa pada tanggal 03 Oktober 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 03 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan kontra memori banding tanggal 20 September 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa pada tanggal 24 September 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 26 September 2018;

Menimbang, bahwa Abdullah Jurusita Pengadilan Negeri Langsa pada tanggal 27 September 2018 masing-masing telah diberitahukan kepada kuasa Pembanding semula Penggugat, tanggal 26 September 2018 Terbanding I semula Tergugat I, tanggal 1 Oktober 2018 Terbanding II semula Tergugat II dan tanggal 1 Oktober 2018 Terbanding III semula Tergugat III untuk diberi kesempatan

Halaman 37 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan tersebut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor: 1/Pdt.G/2018/PN Lgs tanggal 30 Agustus 2018 sebagai berikut :

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Langsa tersebut telah keliru atau tidak cermat atau kurang mempertimbangkan fakta-fakta (*onvoldoende gemotiveerd*) sebagai berikut :

- Hanya mempertimbangkan telah terjadi cedera janji, sehingga Tebanding I semula Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Pelelangan Umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut tanpa mempertimbangkan adanya akad persetujuan restrukturisasi pembiayaan yang telah disepakati;
- Nilai jual aset Pembanding semula Penggugat per-unit bernilai Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) bukan Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) sebagai mana penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik, hal ini tidak pernah dimusyawarahkan dengan Penggugat ;
- Terbanding I (semula Tergugat I) telah secara sepihak membatalkan Komitmen Penyelesaian Pembayaran tanggal 13 Oktober 2018 ;
- Tidak dipertimbangkan pembayaran cicilan yang telah dibayarkan Pembanding (semula Penggugat) ;
- Telah keliru dalam pertimbangannya Pembanding (semula Penggugat) tidak bersedia mengosongkan objek lelang yang dibeli Tergugat III tetapi yang sebenarnya bahwa Pembanding semula Penggugat tetap berpendirian sebagaimana pendapat Ketua Majelis pada saat pemeriksaan setempat “terhadap obyek sengketa tidak beralih tangan, ditambah, atau dikurangi biarkan stagnan sampai putusan *incracht*”;
- Putusan Pengadilan Negeri Langsa menurut Pembanding semula Penggugat tanpa, kurang mempertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*), tidak seksama dan rinci mempertimbangkan apa yang dikemukakan kedua belah pihak sehingga putusnya jauh dari rasa keadilan;

Halaman 38 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA





Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 96/PDT/2018/PT BNA, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Lgs, tanggal 30 Agustus 2018, dan setelah pula membaca memori banding dan kontra memori banding Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama khususnya dalam Putusan Sela yang amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak eksepsi tentang kewenangan mengadili secara absolut dari Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Langsa berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Lgs;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

**Pengadilan Tinggi berpendapat serta mempertimbangkan sebagai berikut :**

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama tersebut dalam Putusan Sela Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Lgs, tanggal 19 Juli 2018, yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Langsa berwenang mengadili perkara a quo, karena adanya perselisihan kepemilikan hak atas objek lelang (yang telah dijaminkan Hak Tanggungan). Pengadilan tingkat pertama menyatakan “sesungguhnya masih ada terdapat unsur sengketa kepemilikan antara para pihak-pihak (terutama antara Penggugat dan Tergugat III) karena masing-masing pihak menyatakan memiliki hak atas objek sengketa”. Dan sengketa dimaksud telah terdaftar pada Pengadilan Negeri Langsa Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Lgs;

Menimbang, bahwa tentang kompetensi absolut dari Pengadilan Agama atau Mahkamah Syariah diatur pada Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama Pasal 49 menyatakan sebagai berikut :

“Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang :

- a. Perkawinan ;
- b. Waris ;
- c. Wasiat ;
- d. Hibah ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Wakaf ;
- f. Zakat ;
- g. Infaq ;
- h. Shadaqah ; dan
- i. **Ekonomi syariah.**

Dalam penjelasannya atas Pasal 49 huruf i tersebut, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan “ekonomi syariah” adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, antara lain meliputi :

- a. **Bank syariah ;**
- b. Lembaga keuangan mikro syariah ;
- c. Asuransi syariah ;
- d. Reasuransi syariah ;
- e. Reksadana syariah ;
- f. Obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah ;
- g. Sekuritas syariah ;
- h. **Pembiayaan syariah ;**
- i. Pegadaian syariah ;
- j. Dana pensiun lembaga keuangan syariah ; dan
- k. Bisnis syariah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 49 tersebut, maka yang berkaitan dengan **Bank Syariah dan Pembiayaan syariah** merupakan bagian dari kewenangan peradilan agama dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara atau persengketaannya. Ketentuan ini secara tegas dan jelas menyatakan kompetensi absolut (mutlak) peradilan agama/Mahkamah Syariah dalam menyelesaikan sengketa perbankan syariah dengan nasabahnya ;

Menimbang, bahwa Pasal 50 menyebutkan bahwa :

1. Dalam hal terjadi **sengketa hak milik atau sengketa lain** dalam perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, **khusus** mengenai objek sengketa tersebut harus diputus terlebih dahulu oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum ;
2. Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputuskan oleh pengadilan agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49.

## Penjelasan Pasal 50 :

Ayat 2 :

“Ketentuan ini memberi wewenang kepada pengadilan agama untuk sekaligus

Halaman 40 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutuskan sengketa milik atau keperdataan lain yang terkait dengan objek sengketa yang diatur dalam Pasal 49 apabila subjek sengketa antara orang-orang yang beragama Islam”;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini sebagaimana posita Pembanding (semula Penggugat) pada point 1 didalilkan bahwa perikatan antara Pembanding (semula Penggugat) dengan Terbanding I (semula Tergugat I) didasarkan pada Akad Pembiayaan Al Musyarakah, maka jelas perikatan tersebut masuk katagori ekonomi syariah khususnya bank syariah dan pembiayaan syariah yang apa bila terjadi persengketaan maka menjadi kewenangan Pengadilan Agama/Mahkamah Syariah untuk mengadilinya;

Menimbang, bahwa demikian pula jika dicermati petitum gugatan Pembanding (semula Penggugat) angka 3 yang dipersoalkan Pembanding (semula Penggugat) adalah “perbuatan melawan hukum” (sebagaimana judul gugatan) yaitu “Menyatakan Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III telah melakukan perbuatan melawan hukum”, dan demikian pula petitum gugatan angka 2 menyatakan “Kutipan Risalah Lelang Tergugat II (saat ini Termohon II) Nomor 515/02/2017 tertanggal 11 Desember 2017 yang dilaksanakan pada tanggal 17 Oktober 2017 batal dan tidak sah menurut hukum”, dari dalil posita dan petitum gugatan Pembanding (semula Penggugat) tersebut diatas Pembanding (semula Penggugat) sama sekali tidak mempersoalkan kepemilikan objek lelang namun proses lelang yang dilakukan Bank Syariah (Tergugat I) dan proses penyelesaian pembiayaan syariah yang dinilai tidak sesuai dengan hukum;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu Pengadilan tingkat pertama keliru menyatakan berwenang mengadili perkara ini dengan mengaitkan gugatan Nomor 3/Pdr.G/2018/PN Lgs yang diperiksa di Pengadilan Negeri Langsa. Perkara tersebut tidak bisa dijadikan alasan hukum bahwa Pengadilan Negeri Langsa berwenang memeriksa perkara ini, karena perkara tersebut perkara yang berdiri sendiri bukan bagian dari sengketa syariah sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 49 dan 50 Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Negeri Langsa tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka eksepsi absolut Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi absolut dikabulkan maka eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan;

Halaman 41 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi absolut dikabulkan maka tidak relevan lagi untuk mempertimbangkan pokok perkara dan gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian Putusan Sela Pengadilan Negeri Langsa Nomor 1/Pdt.G/2018/PN Lgs. tanggal 19 Juli 2018 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan. Selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut dalam amar dibawah nanti ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang dikalahkan, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan hukum dari perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, pasal pasal dalam RBG serta Peraturan Perundang Undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## MENGADILI

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

## MENGADILI SENDIRI

- Mengabulkan eksepsi absolut Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Langsa tidak berwenang mengadili perkara a quo;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh pada hari Jumat tanggal 16 Nopember 2018 oleh kami, Asnahwati, S.H., M.H Wakil Ketua Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh sebagai Hakim Ketua, Suyadi, S.H dan Dr. H. Syahrul Machmud, S.H., M.H masing-masing Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh Nomor 96/Pen.Pdt/2018/PT BNA tanggal 18 Oktober 2018, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 29 Nopember 2018

Halaman 42 dari 43 Putusan Nomor 96/PDT/2018/PT BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Samaun, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota,

Dto.-

Suyadi, S.H

Dr. H. Syahrul Machmud, S.H., M.H

Hakim Ketua,

Dto.-

Asnahwati, S.H., M.H

Dto.-

Panitera Pengganti,

Dto.-

Samaun, S.H

### Perincian biaya:

1. Meterai ..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi .....Rp. 5.000,-
3. Biaya proses .....Rp.139.000,-
- Jumlah ..... Rp.150.000,-

Salinan yang sama bunyinya oleh :  
Wakil Panitera Pengadilan Tinggi Banda Aceh

T. TARMULI, S.H  
Nip.19611231 198503 1 029