



**PUTUSAN**

**Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.**



**DEMI KEADILAN BERDASARAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Agama Kisaran, telah memeriksa dan mengadili pada tingkat pertama perkara sengketa Ekonomi Syari'ah dan telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

**XXXXXXXXXX**, Perempuan, umur 62 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di XXXXXXXXXXXX, Dalam hal ini di Kuasakan kepada Drs.Romulus Tindaon, SH., dan Mobby Viyata Manik, SH; para Advokat pada kantor Drs. Romulus Tidaon, SH., & Associates beralamat di Desa Pematang Panjang Kecamatan Air Putih Kabupaten Batu Bara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama tanggal 03 Desember 2018 dengan Nomor 561/KS/2018/PA.Kis, sebagai Penggugat;

Melawan

1. **XXXXXXXXXX**, yang beralamat di XXXXXXXXXXXX, dalam hal ini diwakili oleh XXXXXXXXXXXX dan XXXXXXXXXXXX, para Karyawan Perseroan berdasarkan Surat Tugas Direktur Utama XXXXXXXXXXXX tanggal 02 November 2018 dan Surat Kuasa yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kisaran Nomor 525/KS/2018/PA.Kis tanggal 12 November 2018, sebagai Tergugat I;
2. **XXXXXXXXXX**, beralamat di XXXXXXXXXXXX, dalam hal ini diwakili oleh XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX., XXXXXXXXXXXX., XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX dan XXXXXXXXXXXX berdasar kan Surat Tugas XXXXXXXXXXXX tertanggal 18 Desember 2018 dan Surat Kuasa yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kisaran Nomor 525/KS/2018/PA.Kis tanggal 12 November 2018, sebagai Tergugat II;
3. **XXXXXXXXXX**, beralamat di XXXXXXXXXXXX, sebagai Turut Tergugat I;
4. **XXXXXXXXXX**, sebagai Turut Tergugat II;

Halaman 1 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Agama tersebut;

Setelah mempelajari berkas perkara;

Setelah mendengarkan keterangan para pihak yang berperkara di Persidangan;

Setelah mempelajari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan para Tergugat, serta para Turut Tergugat;

## DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dengan suratnya tertanggal 27 September 2018 telah mengajukan gugatan yang didaftarkan sebagai perkara di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kisaran, tanggal 10 Oktober 2018 dibawah Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis., kemudian dilengkapi dengan keterangan-keterangannya di depan persidangan, pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut;

1. XXXXXXXXXX yag beralamat di Jl. Sutomo Nomor 254/256 Pematangsiantar, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**
2. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c/q Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran, beralamat di Jl. Prof. H.M. Yamin, SH No. 47 Kisaran, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**
3. XXXXXXXXXX, beralamat di Tanjung Gading, U 16 – 07, Ling. IV, Kelurahan Perkebunan Sipare-Pare, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Batubara, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I.**
4. XXXXXXXXXX dan selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II.**

Adapun yang menjadi dasar bagi Penggugat sehingga diajukan gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa **Penggugat** adalah Nasabah/debitur dari **Tergugat I** sebagaimana telah menandatangani Perjanjian Kredit dengan Pelaku Usaha yaitu pada tanggal 12 Juli 2013 berupa fasilitas Kredit MURABAHAH MP 500 Nomor 004/PPM/30250/M2S/07/2013 :
  - Jenis Fasilitas : MURABAHAH MP 500
  - Jumlah : Rp. 100.000.000

Halaman 2 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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

- Jangka Waktu : 48 Bulan
  - Jumlah Angsuran : Rp. 3.051.000, - perbulan
2. Bahwa **Penggugat** telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 114 atas nama **Penggugat** yang terletak Desa Aras, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara seluas 1.029 M2 yang telah disepakati kepada **Tergugat I** dan dilegalisasi oleh Notaris ZULFITRI, SH,Mkn.
  3. Bahwa **Penggugat** telah beritidak baik kepada **Tergugat I** dengan membayar beban angsuran kepada **Tergugat I** sebanyak 23 bulan, sehingga jumlah uang angsuran yang telah dibayar oleh **Penggugat** dapat dirincikan sebagai berikut :
    - Angsuran : Rp. 3.051.000 x 23 = 70.173.000, -Sehingga jumlah uang angsuran yang telah dibayarkan oleh **Penggugat** kepada **Tergugat I** adalah sebesar Rp. 70.173.000 ( Tujuh Puluh Juta Seratus Tujuh Puluh Tiga Ribu Rupiah).
  4. Bahwa **Penggugat** telah mengalami kesulitan untuk membayar beban angsuran atau beban bunga dan denda kepada **Tergugat I** disebabkan keadaan usaha **Penggugat** yang telah mengalami penurunan penghasilan setiap hari sehingga menyebabkan terjadinya penunggakan angsuran.
  5. Bahwa pada tanggal 24 April 2014 **Tergugat I** membuat surat Peringatan I (pertama) kepada **Penggugat** akibat dari keterlambatan pembayaran pokok dan atau margin keterlambatan atas fasilitas pembiayaan **Penggugat**.
  6. Bahwa pada tanggal 15 Mei 2015 **Penggugat** telah mengajukan permohonan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen terhadap **Tergugat I** dan perkara ini telah diputuskan pada tanggal 6 Januari 2017 dengan nomor 18/Pts-Arb/BPSK/BB/II/2017, dan permohonan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan Verstek.
  7. Bahwa dalam amar putusan perkara nomor 18/Pts-Arb/BPSK/BB/II/2017 tertanggal 6 Januari 2017 dalam poin 5 mengatakan : Bahwa tindakan pelelangan yang akan dilakukan dan atau telah dilakukan oleh pelaku usaha dan atau hal-hal lain yang timbul sebagai akibat dari tindakan tersebut seperti pembalik namaan agunan atas nama orang lain terhadap

Halaman 3 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agunan konsumen telah melanggar undang-undang perlindungan konsumen No. 8 tahun 1999.

8. Bahwa **Penggugat** tidak sanggup untuk membayar angsuran selanjutnya atau ke 23 atau membayar total hutang sesuai dengan surat pemberitahuan dari **Tergugat I** tanggal 27 Juli 2016 Nomor 01/BMS-PEMATNGSIANTAR/VII/2016 bahwa sisa hutang **Penggugat** tanggal 25 Juli 2016 adalah sebesar Rp.134.005.375,- (Seratus tiga puluh empat juta lima ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) sehingga disebabkan pula terjadinya kepailitan usaha dan telah mengalami kerugian sehingga **Penggugat** telah menyampaikan secara tertulis permohonan kepada **Tergugat I** tanggal 13 Oktober 2015 melalui surat tanggal 06 September 2015 untuk :
  - a. agar menunda pembayaran angsuran selama 3 (tiga) bulan
  - b. agar menghapus bunga dan denda
  - c. Tidak melakukan pemasangan plakat atau pelelangan permintaan pelawan tergugat
9. Bahwa akibat hal tersebut diatas, maka telah terjadi perselisihan antara **Penggugat** dengan **Tergugat I**
10. Bahwa tanggal 8 Juni 2016, **Tergugat I** memohon kepada **Tergugat II** agar dilaksanakan lelang eksekusi atas jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 144 atas nama XXXXXXXXXX atau **Penggugat**.
11. Bahwa pada tanggal 26 Juli 2016, **Tergugat II** membuat penetapan jadwal lelang, bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 25 Agustus 2016 Pukul 13.00WIB.
12. Bahwa pada tanggal 27 Juli 2016, **Tergugat I** membuat surat kepada **Penggugat**, Perihal : Pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh Kreditur dengan nomor : 01/BMS-Pematangsiantar/VII/2016 tanggal 27 Juli 2016.
13. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 144/Aras dimaksud laku terjual sebesar Rp. 120.000.000 (Seratus dua puluh juta rupiah) dengan pembeli lelang XXXXXXXXXX (**Turut Tergugat I**).

Halaman 4 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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)



14. Bahwa penetapan nilai limit harga lelang yang diajukan oleh **Tergugat I** kepada **Tergugat II** adalah terlampau murah dengan bukti penetapan harga lelang ini tidak didasarkan kepada harga pasar yang ada di lingkungan tersebut dan tidak menghadirkan juru taksir harga, serta tidak sesuai dengan NJOP yang berlaku sedangkan harga Objek Jaminan yang dilelang diperkirakan sudah mencapai Rp. 600.000.000 (Enam ratus juta rupiah).
15. Bahwa perbuatan **Tergugat II** yang mengadakan lelang eksekusi terhadap permohonan lelang yang diajukan oleh **Tergugat I** (Bank Mega Syariah) adalah sudah melanggar pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dalam ayat 3 yang isinya “permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud ayat 2 dilakukan oleh Pengadilan Negeri kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah, maka permohonan dilakukan oleh pengadilan agama”. Maka perbuatan **Tergugat II** yang melakukan lelang terhadap objek jaminan milik **Penggugat** atas permohonan **Tergugat I** adalah **batal demi hukum**
16. Bahwa perbuatan **Tergugat I** yang memohon lelang terhadap objek jaminan kepada **Tergugat II** adalah sudah melanggar perjanjian akad MURABAHAH dalam Pasal 8 Ayat 3 dari akad MURABAHAH MP 500 Nomor : 004/PPM/30250/M2S/07/2013 yang isinya : “Apabila perbedaan, kontroversi dan atau perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dalam 30 (tiga puluh) hari kalender sejak perselisihan tersebut, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui jalan hukum dan memilih domisili secara tetap melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS). Putusan ini merupakan putusan terakhir dan mengikat kedua belah pihak”. Padahal surat perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat bagi kedua belah pihak sebagaimana dimaksud dalam pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”. Sehingga Perbuatan **Tergugat I** sudah dapat dikategorikan **Perbuatan Melawan Hukum**.

Halaman 5 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa seharusnya **Tergugat II** menolak permohonan **Tergugat I** untuk melakukan lelang terhadap objek milik **Penggugat**, dan Perbuatan **Tergugat II** yang melakukan lelang terhadap objek jaminan milik **Penggugat** sudah dapat **dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum**, dan perbuatan **Tergugat II** yang melakukan lelang terhadap objek milik **Penggugat** haruslah **batal demi hukum**.
18. Bahwa perbuatan **Turut Tergugat I** yang membeli objek jaminan milik **Penggugat** melalui lelang yang cacat hukum yang diadakan **Tergugat II** adalah tidak sah menurut hukum dan perbuatan tersebut sudah dapat dikategorikan **perbuatan melawan hukum**.
19. Bahwa permohonan lelang eksekusi terhadap objek jaminan milik **Penggugat** yang diajukan oleh **Turut Tergugat I** kepada Pengadilan Negeri Kisaran adalah cacat hukum dan seharusnya **Turut Tergugat I** mengajukan lelang eksekusi terhadap objek jaminan milik **Penggugat** diajukan kepada Pengadilan Agama Kisaran.
20. Bahwa sesuai pasal 14 ayat 3 UU Nomor 4 tahun 1999 maka perbuatan **Tergugat I** yang memohon kepada **Tergugat II** untuk melakukan lelang eksekusi terhadap jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 114 atas nama **Penggugat** yang terletak Desa Aras, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara seluas 1.029 M2 tanpa adanya putusan Pengadilan Agama Kisaran adalah Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan Perjanjian Kredit MURABAHAH MP 500 Nomor 004/PPM/30250/M2S/07/2013 tidak memiliki Sertifikat Hak Tanggungan.
21. Bahwa pada tanggal 3 Januari 2018 **Turut Tergugat II** atas permohonan **Turut Tergugat I** mengeluarkan pemindahan sertifikat hak milik kepada **Turut Tergugat I**.
22. Bahwa perbuatan **Turut Tergugat II** yang mengeluarkan pemindahan hak sertifikat tanah dari **Penggugat** kepada **Turut Tergugat I** haruslah **Batal Demi Hukum**, karena perbuatan **Turut Tergugat I** yang membeli objek jaminan milik **Penggugat** melalui lelang yang cacat hukum yang diadakan **Tergugat II** adalah tidak sah menurut hukum dan perbuatan tersebut sudah dapat dikategorikan **Perbuatan Melawan Hukum**.

Halaman 6 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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

Berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas, PENGGUGAT memohon dengan hormat sudilah kiranya Bapak Ketua Pengadilan Agama Kisaran agar memanggil PENGGUGAT dan Para TERGUGAT untuk menghadap di Persidangan dan selanjutnya memohon memberikan putusan yang seadil – adilnya yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan GUGATAN PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan dalam hukum, bahwa PENGGUGAT adalah Debitur yang baik.
3. Menyatakan sah surat perjanjian pemberian fasilitas kredit akad MURABAHAH nomor 004/Perdagangan/MRB/VII/2013 yang dibuat antara **Penggugat** dan **Tergugat I**.
4. Menyatakan bahwa Lelang atas sebidang Tanah beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 144 tanggal 03 Januari 2014 atas nama XXXXXXXXXX seluas 1.029 meter persegi, terletak di Desa Aras Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara, Provinsi Sumatera utara yang dilakukan oleh **Tergugat II** atas permintaan **Tergugat I** adalah tidak sah dan cacat hukum
5. Menghukum **Turut Tergugat I** untuk mematuhi keputusan pada butir 4 diatas
6. Menghukum **Turut Tergugat II** untuk membatalkan pemindahan hak sertifikat tanah dari **Penggugat** kepada **Turut Tergugat I**.
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

..... ATAU, bilamana Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Agama Kisaran berpendapat lain, mohon kiranya diputus dengan suatu putusan yang seadil – adilnya sesuai dengan rasa keadilan yang tumbuh dan berkembang ditengah-tengah masyarakat.

Bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan para Tergugat serta para Turut Tergugat telah sama-sama hadir di persidangan;

Bahwa, sebelum memeriksa pokok sengketa, Majelis telah memberikan nasihat-nasihat kepada Penggugat dan Para Tergugat serta Para Turut Tergugat agar dapat menyelesaikan sengketanya secara damai dan kekeluargaan, akan tetapi tidak berhasil;

Halaman 7 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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)



Bahwa, untuk memaksimalkan upaya perdamaian, Majelis telah pula memerintahkan kepada Penggugat dan Para Tergugat serta Para Turut Tergugat untuk menyelesaikan sengketanya melalui mediasi, sebagaimana dimaksud dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016, karena Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa secara damai yang tepat, efektif dan dapat membuka akses yang lebih luas kepada para Pihak untuk memperoleh penyelesaian yang memuaskan serta berkeadilan, oleh karena para pihak tidak menentukan/mimilih mediator yang tersedia di Pengadilan Agama maupun mediator lain, maka Majelis menunjuk Dr. Hj. Devi Oktari, S.H.I., M.H., Hakim Pengadilan Agama Kisaran sebagai mediator;

Bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 03 Desember 2018, dinyatakan bahwa Para Pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan damai, maka Majelis melanjutkan pemeriksaan persidangan;

Bahwa sebelum memeriksa pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim memeriksa gugatan Penggugat untuk beracara secara cuma-cuma (prodeo);

Bahwa dalam persidangan telah dibacakan surat gugatan Penggugat tersebut dan Penggugat menyatakan akan mengajukan perbaikan surat gugatan pada tanggal 20 Desember 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut;

**Penambahan dalam posita gugatan adalah sebagai berikut:**

23. Bahwa perbuatan tergugat I yang memohon pelelang terhadap objek jaminan kepada tergugat II yang di menangkan oleh pembeli lelang XXXXXXXXXX (Turut tergugat I) sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), sehingga mengakibatkan penggugat mengalami kerugian material dan immaterial.
24. Bahwa kerugian material yang dialami penggugat adalah = harga rumah yang dipasarkan ditaksir Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dikurangi harga lelang laku terjual Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) = Rp. 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial adalah kerugian yang mengakibatkan penggugat mengalami sakit dan nama baiknya tercemar kalau ditaksir dengan uang adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Halaman 8 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa kerugian material dan immaterial yang dialami penggugat seluruhnya adalah Rp. 480.000.000,- + Rp. 500.000.000,- = Rp. 980.000.000,- (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah).

**Penambahan petitum adalah sebagai berikut:**

8. Menyatakan dalam hukum bahwa perbuatan tergugat I yang memohon lelang terhadap objek jaminan kepada tergugat II yang dimenangkan oleh pembeli lelang XXXXXXXXXX ( Turut tergugat I ) sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
9. menghukum tergugat I untuk membayar kerugian material dan immaterial kepada penggugat dengan jumlah keseluruhan Rp. 480.000.000,- + Rp. 500.000.000,- = Rp. 980.000.000,- (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah).

Bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I telah memberikan jawaban tertulis pada tanggal 10 Januari 2019, yang bunyi selengkapnya adalah sebagai berikut;

**DALAM EKSEPSI :**

**I. Pengadilan Agama Kisaran Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini:**

Sebagaimana dalam Gugatan PENGGUGAT lembar ke-5 point 16 yang mengutip pasal 8 ayat 3 dari akad MURABAHAH MP 500 Nomor : 004/PPM/30250/M2S/07/2013 yang isinya :

**“ Apabila perbedaan, kontroversi dan atau perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dalam 30 ( tiga puluh ) hari kalender sejak perselisihan tersebut, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui jalur hukum dan memilih domisili secara tetap melalui badan Arbitrase Syariah Nasional ( BASYARNAS). Putusan ini merupakan putusan terakhir memikat kedua belah pihak”.**

Jika memang benar demikian bunyi perjanjiannya maka secara terang benderang perkara Aquo secara hukum bukan menjadi kewenangan Pengadilan Agama untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dikarenakan sudah menjadi kewenangan Badan Arbitrase Syariah Nasional

Halaman 9 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

**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

( BASYARNAS ). Secara Ex Officion Majelis Hakim harus menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili sebagaimana digariskan dalam buku II Mahkamah Agung RI Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama Tahun 2013 Tentang Pedoman Beracara Pada Pengadilan Agama/Mahkamah Syariah Angka 2 Pedoman khusus Huruf e Ekonomi Syariah Angka 4 Huruf c yang menyatakan:

**“Pengadilan Agama /Mahkamah Syariah dalam memeriksa sengketa ekonomi Syariah harus meneliti akta akad ( transaksi ) yang dibuat oleh para pihak jika dalam akta akad (transaksi) tersebut memuat klausul yang berisi bahwa bila terjadi sengketa akan memilih diselesaikan oleh Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS), maka Pengadilan Agama/ Mahkamah Syariah secara ex officio harus menyatakan tidak berwenang .**

Berdasarkan ketentuan tersebut maka Pengadilan Agama Kisaran harus menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.

**Dan berdasarkan Pasal 136 HIR, maka TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memberikan Putusan Sela terlebih dahulu sebelum memasuki pokok perkara.**

## II. Gugatan Daluwarsa ( Peremtoir Exeptione ):

1. Terkait dengan telah berakhirnya hubungan hukum antara TERGUGAT I selaku Bank dengan PENGGUGAT selaku Nasabah.

Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya mendasarkan pada adanya hubungan hukum antara TERGUGAT I selaku Bank dengan PENGGUGAT selaku Nasabah sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah No.004/Perdagangan/MRB/VII/2013 tanggal 12 Juli 2013 (**“Akad Pembiayaan Murabahah No. 004”**) Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No. 314 Peringkat I (Pertama) tanggal 18 Februari 2014 yang di terbitkan Kantor Pertahanan Kabupaten Asahan Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 22/2014 tanggal 5 Februari 2014 yang dibuat dihadapan PPAT ZULFITRI, SH., M. Kn (**“SHT No. 314”**).

Halaman 10 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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)



Sementara hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT telah berakhir dengan telah dilaksanakannya Lelang Eksekusi atas Agunan/Jaminan berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Desa Aras, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara (d/h Asahan), Sumatera Utara dengan sertipikat Hak Milik No. 144/Aras tanggal 3 Januari 2014, Surat Ukur No. 16/Aras/2013 tanggal 10 Desember 2013, seluas 1.029 m2 (seribu dua puluh sembilan meter persegi) (**"SHM No. 144/Aras"**)

2. Terkait dengan telah dilaksanakannya Eksekusi Pengosongan atas Ex. Agunan/Jaminan berupa SHM No. 144/Aras.

Bahwa atas SHM No.144/Aras selain telah beralih kepemilikannya kepada XXXXXXXXXX (TURUT TERGUGAT I) selaku Pembeli Lelang sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 285/2015 tanggal 17 September 2015 ( **" Risalah Lelang No 285/2015"**), faktanya juga telah beralih penguasaannya berdasarkan Eksekusi Pengosongan yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana tertuang dalam berita Acara Eksekusi No. 4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-Kis Jo. No. 347/2016 tanggal 25 Oktober 2017.

**Dengan demikian Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang telah Daluwarsa dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima.**

### III. Gugatan PENGGUGAT Kabur ( Obscuur Libel )

Bahwa Perihal Gugatan Penggugat dalam gugatannya adalah tentang **Gugatan Perbuatan melawan hukum**, gugatan dengan perihal demikian lazim dipraktekan pada Pengadilan Umum. Berdasarkan ketentuan yang berlaku seharusnya Perihalnya adalah tentang Gugatan/Sengketa Ekonomi Syariah.

Setelah dicermati ternyata antara perihal gugatan dengan posita maupun petitumnya **telah mencampuradukan antara Gugatan Wanprestasi, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dan Penyelesaian Sengketa Konsumen.**

Halaman 11 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada Point 1 s/d Point 5, 8 dan 9 positanya, adalah tentang **Wanprestasinya** PENGGUGAT, yang telah mengaku sebagai nasabah dan mengakui bahwa PENGGUGAT telah wanprestasi/cidera janji, dan pada Petitumnya Point 2 (lembar 6) memohon kepada hakim untuk mengatakan PENGGUGAT adalah debitur yang baik.

Pada Point 6 s/d 7 positanya, adalah tentang permohonan **penyelesaian sengketa konsumen** di BPSK Batubara, yang berdasarkan SK Menteri Perdagangan Nomor: 679/M-DAG/Kep/5/2017, BPSK Batu Bara telah dibekukan dan semua majelis BPSK Batubara diberhentikan.

Gugatan dengan mencampuradukan antara **gugatan wanprestasi** yang lahir karena perjanjian pembiayaan, **gugatan perbuatan melanggar hukum** karena melawan/menyalahi undang-undang serta **penyelesaian sengketa konsumen di BPSK Batubara** (adanya undang undang perlindungan konsumen) menjadikan gugatan ini **kabur/tidak jelas (obscur libel)**.

Mahkamah Agung dalam putusan MA bernomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 disebutkan bahwa : **“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ikrar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”**.

Selain itu, M. Yahya Harahap Dalam Bukunya yang bertajuk Hukum Acara Perdata disebutkan bahwa tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan.

**Dengan demikian Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang kabur, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima.** Sebagaimana ditegaskan pula dalam **Yurisprudensi MARI No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 November 1970** yang menyatakan bahwa : **“ Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima”**.

### DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 12 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT dalam Gugatan, terkecuali apa yang diakui oleh TERGUGAT I secara tegas dan tertulis
2. Bahwa seluruh dalil yang telah TERGUGAT I dalam Eksepsi sampaikan, mohon kiranya dinyatakan termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini
3. Bahwa PENGGUGAT adalah Ex. Nasabah pada TERGUGAT I selaku Bank sebagaimana tertuang dalam dengan Aguan/Jaminan berupa SHM No. 144/Aras, berdasarkan antara lain:
  - 3.1. Akad Pembiayaan Murabahah No. 004
  - 3.2. SHT No. 314
4. Bahwa berdasarkan pasal 2 Akad pembiayaan Murabahah No. 004 antar PENGGUGAT selaku nasabah dan TERGUGAT I selaku Bank intinya menyepakati sebagai berikut :
  - Harga perolehan : Rp. 99.000.000,- (sembilan puluh sembilan juta rupiah)
  - Margin keuntungan : Rp. 83.754.164,- (delapan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh empat seratus enam puluh empat rupiah)
  - Harga jual : Rp. 182.754.164,- (seratus delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh empat seratus enam puluh empat rupiah)
  - Jangka waktu : 60 (enam puluh) bulan

Dengan demikian penggugat telah sepakat menyatakan berhutang kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 182.754.164,- (seratus delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh empat seratus enam puluh empat rupiah)

5. Bahwa dalam pelaksanaannya ternyata PENGGUGAT telah Cidera Janji terhadap TERGUGAT I, sebagaimana ditetapkan dalam pasal 8 ayat 1 Akad Pembiayaan Murabahah No. 004, yang menyatakan

**“kelalaian NASABAH untuk melaksanakan kewajiban menurut Akad ini untuk membayar angsuran harga jual tersebut tepat pada waktunya, dalam hal ini lewatnya waktu saja telah memberikan**

Halaman 13 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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)



bukti yang cukup bahwa Nasabah melalaikan kewajibannya dengan tidak diperlukannya pernyataan terlebih dahulu bahwa ia tidak memenuhi kewajibannya tersebut tepat pada waktunya. Untuk hal itu BANK dan NASABAH sepakat untuk mengesampingkan pasal 1238 KUHper'.

Dan meskipun TERGUGAT I telah menempuh upaya penyelesaian secara musyawarah sampai dengan memberikan surat peringatan, tetapi ternyata PENGUGAT tetap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT I, sehingga pada akhirnya dengan terpaksa TERGUGAT I selaku kreditur dan juga pemegang hak tanggungan atas SHM No. 144/Aras berdasarkan SHT No. 314, menempuh penyelesaian melalui Lelang Eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran (TERGUGAT II) sebagaimana tertuang dalam risalah lelang No. 285/2015 yang didasarkan antara lain pada

- UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, antara lain:
  - Pasal 6 yang menyatakan : **"Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"**.
  - Pasal 14 ayat (3) yang menyatakan : **"sertifikat hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan belaku sebagai pengganti grosse acte hyipotec sepanjang mengenai hak atas tanah**
- Pasal 9.2.Akad pembiayaan Murabahah No. 004 yang menyatakan : **"Jika ayat 1 pasal ini tidak dilaksanakan dan dipenuhi oleh nasabah, maka Bank tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada nasabah akan menjual barang jaminan didepan umum**

Halaman 14 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



ataupun dengan cara mengambil tindakan apapun yang dianggap perlu, yang sesuai dengan prinsip syariah”

- Peraturan menteri Keuangan No. 27/PMK. 06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.

Dengan demikian upaya penyelesain melalui Lelang Eksekusi adalah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sah secara hukum. Sebagaimana ditegaskan pula dalam yurisprudensi MARI No. 323 K/Sip/1968 yang menyatakan “suatu Lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta, dimenangkan oleh pembeli Lelang yang beritikad baik maka Lelang tersebut tidak dapat dibatalkan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum”

6. Menanggapi dalil Gugatan PENGGUGAT pada poin 13 dan 14 yang pada intinya mempermasalahkan mengenai penaksiran nilai limit lelang dan harga lelang, maka berdasarkan peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK. 06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang antara lain pada:

- **Pasal 1 huruf (1)** menyatakan bahwa :  
“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman Lelang”.
- **Pasal 1 huruf (28)** menyatakan bahwa :  
“nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual”.
- **Pasal 1 huruf (29)** menyatakan bahwa :  
“harga lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang
- Dan aturan yang berkaitan dengan penaksiran nilai limit lelang telah diatur pula pada pasal 44:  
**“(1) Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan:**

Halaman 15 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



- a. Penilaian oleh penilai; atau
- b. Penaksiran oleh penaksir

(2) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

(3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

(4) pentapan nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

**Pasal 45**

Nilai Limit ditetapkan oleh penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari penilai dalam hal.

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,- ( satu miliar rupiah)

Berdasarkan ketentuan hukum tersebut jelas ditegaskan bahwa nilai limit lelang yang dibawah atau kurang dari Rp. 1.000.000.000,00 ( satu miliar rupiah ) cukup dilakukan penaksiran oleh penaksir yang merupakan pihak yang berasal dari TERGUGAT I yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

Sedangkan harga yang berbentuk pada saat proses lelang yang terbuka untuk umum merupakan harga yang tertinggi sesuai dengan mekanisme penawaran harga yang bersifat umum dan terbuka. Sehingga dalil Gugatan PENGGUGAT tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan merupakan dalil yang dilandaskan oleh asumsi yang dapat dipertanggungjawabkan.



7. Menanggapi dalil Gugatan PENGUGAT pada point 15 yang pada intinya mempermasalahkan mengenai pelaksanaan lelang yang menurut PENGUGAT harus melalui Pengadilan Agama Kisaran, menurut TERGUGAT I dalil gugatan yang demikian adalah salah kaprah, tidak memahami aturan secara utuh menyeluruh dan hanya menafsirkan pasal secara sebagian-sebagian. secara utuh TERGUGATI akan kutip bunyi pasal yang mengatur tentang siapa lembaga yang berwenang melakukan lelang.

Berdasarkan peraturan Menteri Keuangan No. 27/pmk.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, pasal 14:

- (1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, lelang eksekusi pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.**
- (2) Terhadap objek hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.**
- (3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh pengadilan agama**

Berdasarkan bunyi pasal tersebut, maka pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT bisa langsung dilaksanakan oleh KPKNL (tergugat II) tidak harus melalui pengadilan negeri atau pengadilan agama sepanjang tidak ada gugatan dari pihak lain (bukan dari debitor atau suami/isterinya).

Dan pada fakta hukumnya, semenjak permohonan lelang kepada TERGUGAT II diajukan, sampai dengan pelaksanaan lelang selesai dan

Halaman 17 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



TURUT TERGUGAT I sebagai pemenangnya tidak ada gugatan sma sekali dari pihak lain atas objek lelang dalam perkara Aquo.

Dengan demikian,dalil gugatan PENGGUGAT tidak berdasar hukum dan cenderung menyesatkan. Gugatan yang demikian sudah selayaknya ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

8. Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas, maka terbukti bahwa Gugatan PENGGUGAT dengan dalil-dalil yang demikian adalah gugatan yang tidak berdasar,tudak relevan dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang sudah seharusnya ditolak.

9. Bahwa karena Gugatan PENGGUGAT tidak terbukti,maka tuntutan tentang ganti kerugian kepada TERGUGAT I yang terdiri dari:

- Kerugian material sebesar Rp. 480.000.000,- ( empat ratus delapan puluh juta rupiah )
- Kerugian immateril sebesar Rp. 500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah)

Adalah tuntutan yang tidak berdasar dan mengada-ada sehingga sudah seharusnya ditolak,sebagaimana ditegaskan pula dalam Yurisprudensi antara lain:

- MARI No. 864 k/Sip/1973 tanggal 13 mei 1975 yang menyatakan: “**karena penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa sebenarnya kerugian yang dimaksudkan itu, tuntutan tersebut harus ditolak**”.
- MARI No. 492 k/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan: “**setiap tuntutan ganti rygi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya.tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna**”.

10. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGGUGAT untuk selebihnya karena tidak ada relevansinya dengan perkara ini, sangat mengada-ada,tidak berdasar hanya merupakan pemutarbalikan fakta.maka TERGUGAT I

Halaman 18 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menganggap bahwa dalil-dalil PENGUGAT tersebut tidak perlu untuk ditanggapi dan sudah seharusnya ditolak.

**Berdasarkan hal hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka TERGUGAT I kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memutus sebagai berikut:**

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TERGUGAT I
2. Menyatakan Pengadilan Agama Kisaran Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini.
3. Menyatakan Gugatan PENGUGAT Tidak Dapat Diterima ( Niet Onvankelijke Verklaard )

## **DALAM POKOK PERKARA :**

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

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

Bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II telah memberikan jawaban tertulis pada tanggal 24 Januari 2019, yang bunyi selengkapnya adalah sebagai berikut;

### **A. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa sebelum Tergugat II menjawab pokok perkara tersebut diatas, maka perlu Tergugat II jelaskan mengenai kedudukan antara pihak-pihak dalam kaitannya dengan perkara *a quo* yaitu :

Halaman 19 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### **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

- a. XXXXXXXXXX, Tbk Area Pematang Siantar, beralamat di Jalan Sutomo Nomor 254/256 Pematang Siantar *in casu* Tergugat I sebagai penjual/pemohon lelang;
  - b. KPKNL Kisaran, beralamat di Jalan Prof. H.M. Yamin, S.H. No. 47 Kisaran *in casu* Tergugat II sebagai perantara penjualan melalui lelang;
  - c. XXXXXXXXXX, beralamat di Tanjung Gading U 16-07 Lingkungan IV Kelurahan Perkebunan Sipare-Pare, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Batubara *in casu* Turut Tergugat I sebagai pembeli/pemenang lelang.
  - d. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan di Kisaran, *in casu* Turut Tergugat II
3. Bahwa obyek yang disengketakan oleh Penggugat adalah sebidang tanah berikut bangunan seluas 1.029 m<sup>2</sup>, terletak di desa Aras, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara, Propinsi Sumatera utara, berdasarkan SHM Nomor 144/Aras a.n. XXXXXXXXXX, yang telah diikat dengan Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 314/2014 tanggal 18 Februari 2014.
4. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 25 Agustus 2016 adalah berdasarkan pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi : *"apabila debitor cedera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.
5. Berdasarkan kekuatan hukum yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang memiliki kekuatan hukum yang bersifat eksekutorial, maka sebagai pemegang sertifikat hak tanggungan peringkat pertama, XXXXXXXXXX, Tbk area Pematang Siantar berhak untuk melakukan penjualan terhadap barang jaminan
- Halaman 20 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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

hutang yang telah diikat dengan hak tanggungan (pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan)

6. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dilaksanakan berdasarkan surat Nomor: 015/BMS-PEMATANGSIANTAR/VI/2016 tanggal 08 Juni 2016 hal permohonan lelang eksekusi berdasarkan pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 .

Hal ini sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: *"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"*.

7. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh XXXXXXXXXX merupakan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 UUHT sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: 6/KN/2013 tanggal 9 Desember 2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, **yang berbunyi: Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan terdiri dari:**

- a) Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit Akad Pembiayaan Murabahah No: 004/Perdagangan/MRB/VII/2013 tanggal 12 Juli 2013.
- b) Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 314/2014 tanggal 18 Februari 2014 atas SHM No. 144/Aras.
  - Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.22/2014 tanggal 5 Februari 2014, yang dikeluarkan oleh PPAT Zulfitri, SH, M.Kn.
- c) Fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;  
Halaman 21 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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

- Fotokopi SHM No: 144/Aras seluas 1.029 M2 atas nama XXXXXXXXXX.
  - d) Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi pertanggal 8 Juni 2016 yang diterbitkan oleh XXXXXXXXXX adalah sebesar Rp. 134.005.275,00.
  - e) Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan:
    - Surat dari PT Bank Mega Syariah Nomor: 003/SP1/BMS-AreaPematangsiantar/II/2015 perihal Peringatan I tanggal 21 Januari 2015;
    - Surat dari PT Bank Mega Syariah Nomor: 003/SP2/BMS-AreaPematangsiantar/II/2015 perihal Peringatan II tanggal 26 Januari 2015;
    - Surat dari PT Bank Mega Syariah Nomor: 003/SP3/BMS-AreaPematangsiantar/II/2015 perihal Peringatan III tanggal 29 Januari 2015.
  - f) Surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang (Tergugat I) No. 024/PNY/PEMATANG SIANTAR/VI/2016 tanggal 8 Juni 2016 yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
  - g) Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur Nomor : 01/BMS-PEMATANGSIANTAR/VII/2016 tanggal 27 Juli 2016 perihal Pemberitahuan Penjualan Agunan Melalui Lelang Eksekusi dan Pengosongan Jaminan atas SHM No. 144 Atas Nama XXXXXXXXXX.
8. Bahwa permohonan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang dimohonkan oleh Tergugat I cq. XXXXXXXXXX telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan alasan tersebut Tergugat II tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan
- Halaman 22 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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

penjualan lelang. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 yang dengan tegas menyatakan bahwa "*Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*".

9. Bahwa oleh karena dokumen persyaratan lelang sebagaimana angka 4 di atas telah lengkap, maka terhadap dokumen permohonan lelang dimaksud, Kepala KPKNL Kisaran menerbitkan Surat Nomor: S-514/WKN.02/KNL.03/2016 tanggal 26 Juli 2016 hal Penetapan Jadwal Lelang yang menetapkan bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 25 Agustus 2016 Pukul 13.00 WIB. Hal ini sesuai dengan **Pasal 24 ayat 1 PMK Nomor 27/PMK.06/2016** yang berbunyi: "*Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II*".
10. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap SHM Nomor: 144/Aras telah diumumkan oleh penjual melalui selebaran/tempelan sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 27 Juli 2016 dan melalui surat kabar harian "Metro Asahan" yang terbit pada tanggal 11 Agustus 2016 sebagai Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan, sehingga dapat dibuktikan bahwa rencana pelaksanaan Lelang telah diumumkan ke khalayak ramai secara terbuka sehingga setiap orang dapat mengetahui akan adanya lelang dimaksud (asas publisitas) vide Pasal 54 PMK Nomor 27/PMK.06/2016.
11. Bahwa lelang terhadap SHM Nomor 144/Aras telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No: 142/2016 tanggal 10 Agustus 2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan dan untuk memberi kepastian hukum, terhadap jaminan kredit tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan oleh Kreditor.
12. Bahwa dengan tegas Tergugat II menolak dalil Penggugat pada posita point 15 halaman (4) yang menyatakan bahwa Lelang yang Halaman 23 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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)



dilaksanakan oleh Tergugat II (KPKNL Kisaran) sudah melanggar pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sehingga lelang tersebut batal demi hukum adalah suatu dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum sama sekali.

13. Bahwa eksekusi Hak Tanggungan “berdasarkan titel eksekutorial” (sesuai pasal 20 ayat (1) huruf b jo pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan) telah diatur pada Pasal 14 PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan sebagai berikut:

- Ayat 1: Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.
- Ayat 2: Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
- Ayat 3: Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.

14. Bahwa dengan tegas Tergugat II menolak dalil Penggugat pada posita point 17 halaman (5) yang menyatakan perbuatan tergugat II dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum

15. Bahwa berdasarkan pasal 1365 BW “Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”

Halaman 24 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



Dari pasal tersebut dapat kita lihat bahwa ada syarat-syarat atau unsur-unsur yang harus dipenuhi, sebagai berikut :

- a. Perbuatan yang melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang. Dengan perkataan lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan undang-undang;
- b. Harus ada kesalahan, syarat kesalahan ini harus dapat diukur;
- c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
- d. Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian.

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas telah jelas dan nyata bahwa dalil Penggugat tidak terbukti dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II (*in casu KPKNL Kisaran*) berdasarkan pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 terhadap objek jaminan telah dilakukan sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku sehingga tidak dapat dikategorikan dalam Perbuatan Melawan Hukum;

16. Bahwa selain hal-hal tersebut di atas, dalam dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat tidak terdapat satupun dalil ataupun bukti Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum, dan berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968 yang menyatakan : *"Suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum"*. Dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 januari 1996 menyatakan : *Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. Jual-beli yang dilakukan dengan hanya berpura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang buat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik.*

Halaman 25 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



17. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan.

Maka, *berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:*

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
2. Menyatakan bahwa proses pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II adalah sah dan mengikat secara hukum dan tidak dapat dibatalkan;
3. Menyatakan lelang yang dilaksanakan Tergugat II sesuai Risalah Lelang Nomor: 347/2016 tanggal 25 Agustus 2016 adalah SAH dan tidak cacat hukum sehingga tidak dapat dibatalkan;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara;
5. Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat I telah memberikan jawaban tertulis pada tanggal 10 Januari 2019, yang bunyi selengkapnya adalah sebagai berikut;

**DALAM EKSEPSI :**

1. **Pengadilan Agama Kisaran tidak berwenang memeriksa dan mengadili ( kompetensi absolut )**

TURUT TERGUGAT I secara hukum sah telah memiliki objek gugatan dengan cara membeli melalui lelang yang diselenggarakan oleh TERGUGAT II. TURUT TERGUGAT I telah mengikuti semua persyaratan

Halaman 26 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



keikutsertaan sebagai peserta lelang, dinyatakan lolos sebagai peserta lelang, dan ditetapkan sebagai pemenang lelang, juga telah membayar sesuai jumlah harga yang ditetapkan, membayar segala kewajiban dan pajak – pajak, dan secara hukum SHM objek gugatan telah dibalik nama dan sah menjadi milik TURUT TERGUGAT I.

Pada saat itu, TURUT TERGUGAT I tidak serta merta langsung bisa menguasai secara fisik atas objek lelang, karena objek lelang masih dikuasai oleh PENGGUGAT, atas kondisi tersebut secara legal prosedural TURUT TERGUGAT I telah mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kisaran. Pada saat permohonan diajukan, tidak ada penolakan dari Ketua Pengadilan Negeri Kisaran bahkan diterima dan di proses sampai selesai.

Permohonan eksekusi pengosongan telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana tertuang dalam putusan pengadilan No. 4/PEN. EKS/PDT/2017/PN – KS tanggal 12 September 2017 dimana eksekusinya telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana tertuang dalam berita acara eksekusi No. 4/ PEN. EKS/ PDT/2017/PN – KIS jo No. 347/ 2016 tanggal 25 Oktober 2017 dengan bantuan pihak kepolisian polres Batu bara.

Saat ini baik secara hukum ( dejure ) maupun secara fakta ( defacto ), objek lelang telah dikuasai dan ditempatkan secara sempurna, dan seharusnya apa bila PENGGUGAT keberatan atas upaya tersebut seharusnya adalah kepada pejabat yang memproses dan mengabulkan permohonan eksekusi pengosongan tersebut dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Kisaran.

Berdasarkan uraian tersebut demi kepastian hukum, maka TURUT TERGUGAT I memohon kepada majelis hakim untuk menolak perkara aquo di periksa dan di adili pada PENGADILAN AGAMA KISARAN.

## 2. Gugatan kabur ( obscur libel )

Bahwa gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT tidak jelas dan kabur, saat membingungkan TURUT TERGUGAT I, antara lain :

Halaman 27 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



- a. Karena gugatan dengan prihal Perbuatan Melawan Hukum merupakan ranah, kompetensi dari Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Agama, sedangkan di Pengadilan Agama untuk gugatan semacam ini adalah prihal Sengketa Ekonomi Syariah dan Perbuatan Melawan Hukum.
- b. Kalau memang itu secara sadar tanpa kekeliruan yang diajukan adalah prihal Perbuatan Melawan Hukum, tetapi isi dalam gugatan mendasarkan pada perjanjian akad murabahah dan PENGGUGAT mengakui sendiri tidak bisa mengangsur, uraian gugatan yang mendasarkan pada akad perjanjian dan mengakui telah tidak bisa mengangsur adalah jenis gugatan wanprestasi/ cidera janji bukan perbuatan melawan hukum. Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi.
- c. PENGGUGAT tidak bisa menguraikan secara jelas, tidak bisa menunjukkan dimana letak kesalahan atau ketidaksesuaian secara hukum, atau tindakan melawan hukum atas perbuatan TURUT TERGUGAT I dalam pembelian objek gugatan.

Oleh karena gugatan PENGGUGAT kabur/ tidak jelas, mohon kepada majelis hakim agar gugatan tersebut ditolak atau setidaknya – setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

### 3. Gugatan telah lampau waktu

Bahwa sejatinya, permasalahan ini sudah final, karena baik secara hukum dan fisik sudah dalam penguasaan TURUT TERGUGAT I secara legal dan sesuai aturan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

Fakta hukumnya, eksekusi pengosongan sudah dilaksanakan, baru kemudian gugatan ini diajukan. Seharusnya PENGGUGAT mengajukan gugatan sebelum atau setidaknya – setidaknya pada saat proses pengajuan eksekusi pengosongan tersebut diajukan TURUT TERGUGAT I. Permohonan eksekusi pengosongan telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana tertuang dalam keputusan pengadilan No. 4/ PEN.EKS/ PDT/2017/ PN – KS tanggal 12 September 2017 dimana Halaman 28 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



eksekusinya telah dilaksanakan Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana tertuang dalam berita acara eksekusi No. 4/ PEN. EKS/ PDT/2017/ PN – KIS jo No. 347/ 2016 tanggal 25 Oktober 2017 dengan bantuan pihak kepolisian polres Batu bara, sementara gugatan perlawanan baru diajukan belakangan pada tanggal 13 Oktober 2017 sehingga jelas gugatan yang demikian adalah gugatanyang terlambat dan kadarluarsa.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil PENGUGAT dalam gugatan, terkecuali apa yang diakui oleh TERGUGAT I secara tegas dan tertulis.
2. Bahwa seluruh dalil yang telah TURUT TERGUGAT I dalam eksepsi sampaikan, mohon kiranya dinyatakan termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 2016 saya sebagai TURUT TERGUGAT I memperoleh informasi dari surat kabar metro asahan tentang adanya lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan pasal 6 Undang – Undang hak tanggungan No. 4 tahun 1996 dari XXXXXXXXXX ( BMS ) area Pematang Siantar ( tergugat I ) dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Kisaran ( tergugat II ) yang akan dilaksanakan tanggal 25 agustus 2016 bertempat di kantor KPKNL Kisaran. Dari pengumuman lelang umum dan terbuka tersebut, TURUT TERGUGAT I merasa tertarik terhadap salah satu objek lelang yaitu terhadap sebidang tanah seluas 1029 M2 beserta bangunan berupa rumah tinggal yang berdiri diatasnya sesuai dengan SHM No. 144 tanggal 3 Januari 2014 atas nama XXXXXXXXXX ( penggugat ) yang terletak di desa Aras, Kabupaten Batu bara Sumatra Utara dengan harga limit Rp. 119.100.000 dengan uang jaminan Rp. 24.100.000.

Halaman 29 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



*\*) Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*

4. Untuk mendapatkan informasi yang lebih jelas, TURUT TERGUGAT I juga menanyakan langsung kepada Bank Mega Syariah area Pematang Siantar ( tergugat 1 ) tentang keabsahan dari informasi terhadap objek yang akan dilelang sesuai dengan petunjuk yang ada di surat kabar tersebut.
5. Untuk ikut menjadi peserta lelang, TURUT TERGUGAT I harus memenuhi syarat – syarat dalam pelelangan tersebut diantaranya kewajiban menyetor uang jaminan kepada rekening penampungan Lelang RPL. 076 KPKNL Kisaran pada BNI cabang T. Balai selambat-lambatnya satu hari sebelum pelaksanaan lelang. Kewajiban tersebut telah TURUT TERGUGAT I penuhi pada tanggal 22 agustus 2016 sebesar Rp. 24.100.000
6. Dihadapan pejabat lelang KPKNL Kisaran ( Bpk Hisar Manurung.S.Mn.) / Tergugat II dan PIC Lelang Bank Mega Syariah ( Bpk XXXXXXXXXXXX dan Bpk XXXXXXXXXXXX) / Tergugat I diadakan lelang di Kantor KPNKL Kisaran pada tanggal 25 agustus 2016 dengan nilai lelang Rp. 120.000.000
7. Kewajiban berikutnya adalah pelunasan harga lelang beserta bea lelang pembeli sebesar Rp. 2.400.000 yang harus dibayarkan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah ditunjuk sebagai pemenang. Tanggal 29 Agustus 2016, kewajiban tersebut dipenuhi oleh TURUT TERGUGAT I dengan pembayaran sekaligus melalui BNI sebesar Rp.98.300.000 sehingga total yang sudah dibayar sebesar RP. 122.400.000
8. Kewajiban yang lain sebelum Risalh lelang dikeluarkan oleh KPKNL ( Tergugat II ) adalah kewajiban membayar pajak daerah bea

Halaman 30 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



perolehan Hak atas tanah dan bangunan (BPTHB) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mulai tahun 2007 sampai 2016.

9. Dengan telah menunaikan segala kewajiban, pejabat KPKNL (Tergugat II) mengeluarkan Risalah Lelang sebagai dokumen resmi tanggal 7 September 2016.
10. untuk menguatkan kepemilikan dari objek lelang berupa sebidang tanah seluas 1029 M2 beserta bangunan berupa rumah tinggal yang berdiri di atasnya maka tanggal 9 September 2016 TURUT TERGUGAT I mengajukan permohonan kepada Badan Petanahan Nasional (BPN) kisaran / Turut Tergugat II untuk pengalihan nama dengan melengkapi persyaratan yang ditentukan seperti penyerahan kutipan risalah lelang, dokumen sertifikat tanah, sertifikat hak tanggungan, surat bukti diri debitur, surat keterangan Roya debitur, identitas diri pemohon dan surat permohonan.
11. Tanggal 4 oktober 2016, BPN Kisaran / Turut Tergugat II berdasarkan kutipan risalah lelang No. 347/2016 dan dokumen terkait mengeluarkan pemindahtoran hak sertifikat tanah dari XXXXXXXXXX (Penggugat) kepada XXXXXXXXXX (TURUT TERGUGAT II)
12. Setelah pelaksanaan lelang dilakukan, pihak Bank Mega Syariah (TERGUGAT I) dan TURUT TERGUGAT I mendatangi PENGUGAT yang masih menempati objek lelang dan menyampaikan bahwa Tanah beserta Rumah sudah dilelang dengan TURUT TERGUGAT I sebagai pemenang lelang kemudian meminta kepada PENGUGAT untuk mengosongkan rumah secara baik baik dan kekeluargaan. Pihak TURUT TERGUGAT I sebenarnya sudah menyiapkan sejumlah bantuan yang pantas diberikan kepada PENGUGAT sebagai bentuk niat baik agar pihak PENGUGAT mau mengosongkan rumah tersebut dengan baik baik. Namun pihak PENGUGAT tidak pernah mau menanggapi dan cenderung tidak membuka ruang musyawarah untuk penyelesaian secara kekeluargaan.

Halaman 31 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



13. Karena beberapa kali usaha yang dilakukan TURUT TERGUGAT I tidak membuahkan hasil atau sedikitpun perubahan perubahaan meskipun sudah meminta melalui bantuan Kades Kadus Desa Aras, maka TURUT TERGUGAT I tidak punya pilihan lain selain meminta bantuan dari Pengadilan Negeri Kisaran sesuai dengan pasal 200 ayat (11) Herzien Inlandsch Reglement (HIR) dan pasal 218 ayat (2) RBG

“ maka dalam hal tereksekusi enggan untuk meninggalkan barang tidak bergerak yang telah dijual lelang, maka ketua pengadilan negeri setempat memerintahkan juru sita agar barang tersebut dapat ditinggalkan dan dikosongkan oleh si tereksekusi”

Tanggal 13 februari 2017 (lebih dari 5 bulan sejak terbit risalah lelang), TURUT TERGUGAT I mengajukan permohonan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang masih di tempati kepada Pengadilan Negeri (PN) kisaran.

14. Berdasarkan informasi dari PN Kisaran melalui berita acara Aanmaning I tanggal 20 april 2017 dan Aamaning II tanggal 7 juni 2017 berupa pemanggilan dari PN Kisaran kepada PENGGUGAT namun panggilan tersebut tidak pernah dihadiri oleh PENGGUGAT

15. Pada tanggal 12 september 2017 PN Kisaran mengabulkan permintaan TURUT TERGUGAT I dengan mengeluarkan penetapan keputusan pengadilan No. 4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-KS untuk mengosongkan objek lelang dengan meminta bantuan pengamanan dari polres BatuBara.

16. Sebelum eksekusi riil dilakukan oleh pihak PN Kisaran dengan pengamanan dari polres Batubara, TURUT TERGUGAT I masih memberikan tawaran kepada PENGGUGAT agar bersedia mengosongkan objek lelang tersebut melalui perantaraan kades dan kadus desa Aras dan TURUT TERGUGAT I masih bersedia memberikan bantuan yang pantas sebagai nama baik namun PENGGUGAT tidak mau memenuhinya.

Halaman 32 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



17. Karena tidak ada sedikit pun tanggapan dari PENGUGAT, eksekusi pengosongan sebidang tanah beserta rumah yang berdiri diatasnya dilakukan oleh PN Kisaran dan bantuan pengamanan dari aparat Kepolisian Polres Batubar pada tanggal 25 oktober 2017.acara pengosongan dan penyerahan objek lelang dari ketua Panitia PN Kisaran kepada TURUT TERGUGAT I disaksikan oleh pihak kepolisian,kepala desa aras dan masyarakat setempat beserta sejumlah media cetak dan elektronik dengan menyatakan bahwa tanah beserta rumah secara sah sesuai hukum dan undang-undang diserahkan kepada TURUT TERGUGAT I dengan berita acara eksekusi No. 4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-KIS Jo. Nomor 347/2016
18. Bahwa sebagai pembeli lelang TURUT TERGUGAT I telah memahami bahwa pelelangan yang dilakukan Terlawan I dengan bantuan Terlawan II terhadap objek lelang disebabkan penggugat tidak membayar hutangnya kepada Terlawan I sehingga terlawan I sebagai pemegang Hak Tanggungan atas objek lelang tersebut mempunyai hak untuk menjual objek lelang dimaksud ( vide pasal 6 Undang – Undang RI No. 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan)
19. Bahwa KPKNL ( tergugat II ) selaku pelaksana lelang adalah pejabat Tata Usaha Negara yang diberikan kewenangan oleh Negara untuk melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian patut dipahami produk hukum yang diterbitkan oleh KPKNL berupa “ RISALAH LELANG” adalah termasuk keputusan pejabat Tata Usaha Negara.
20. Bahwa sebagai pembeli lelang yang baik TURUT TERGUGAT I telah memenuhi semua kewajiban dan seluruh prosedur sesuai hukum, telah membayar lunas harga lelang tersebut demi hukum beserta semua kewajiban lainnya ( bea lelang, BPTHB, PBB ) sehingga TURUT TERGUGAT I adalah pemilik yang sah atas objek lelang tersebut. Untuk mengukuhkan kepemilikan objek lelang dimaksud secara juridis formal, TURUT TERGUGAT I telah membalik nama sertifikat hak milik No. 144 tanggal 3 Januari 2014 ke Badan  
Halaman 33 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



Pentanahan Nasional ( BPN ) Kisaran /turut tergugat II ke atas nama turut tergugat I.

21. Bahwa sebagai pembeli lelang TURUT TERGUGAT I telah meminta kepada penggugat untuk mengosongkan objek lelang tersebut secara baik – baik dan kekeluargaan. Akan tetapi penggugat tidak pernah memenuhinya, bahkan dengan menawarkan sejumlah bantuan yang pantas serta pendekatan dari aparat desa padahal penggugat patut mengetahui bahwa penggugat tidak memiliki hak apapun lagi atas objek lelang yang dimaksud.
22. Bahwa karena objek lelang tidak mau dikosongkan oleh penggugat maka TURUT TERGUGAT I mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kisaran untuk melakukan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang sesuai dengan pasal 200 ayat (11) Herzien Inlandsch Reglement ( HIR) dan pasal 218 ayat (2) RBG.
23. Bahwa saat ini objek lelang telah selesai dan sah dilakukan pengosongan melalui prosedur hukum yang berlaku, berdasarkan eksekusi pengosongan yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana tertuang dalam berita acara eksekusi No. 4/ PEN. EKS/ PDT/ 2017/ PN – KIS jo. No. 347/ 2016 tanggal 25 Oktober 2017.
24. Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan sesuai dengan Undang – undang dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.
25. Bahwa mulai tanggal 25 Oktober 2017 objek lelang telah selesai dan sah dilakukan pengosongan melalui prosedur hukum yang berlaku dan telah dikuasai secara sempurna baik secara hukum maupun secara fisik, dan selanjutnya sudah ditempati sendiri dan tidak ada rencana untuk menjual kembali kepada siapapun.

Halaman 34 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



Berdasarkan hal –hal sebagaimana telah diuraikan diatas, maka  
**TURUT TERGUGAT I** mohon kepada majelis hakim kiranya  
berkenan memutuskan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan menerima eksepsi dari TURUT TERGUGAT I
2. Menyatakan Pengadilan Agama tidak berwenang memeriksa dan  
Pengadili Perkara Aquo (Kompetensi Absolut)
3. Menyatakan Gugatan PENGUGAT Tidak Dapat Diterima (Niet  
Onvankelijke Verklaard)

**DALAM POKOK PERKARA :**

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

**Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini  
berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya berdasarkan  
ketuhanan yang maha esa ( Ex Aequo et Bono)**

Bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat I telah memberikan  
tambahan jawaban tertulis pada tanggal 07 Februari 2019, yang bunyi  
selengkapnya adalah sebagai berikut;

**DALAM EKSEPSI :**

**1. Gugatan Kabur ( Obscuur Libel )**

Bahwa gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT tidak jelas dan kabur,  
sangat membingungkan TURUT TERGUGAT I , antara lain :

- a. Karena gugatan dengan Perihal Perbuatan Melawan Hukum  
merupakan ranah kompetensi dari Pengadilan Negeri bukan Pengan  
Agama, sedangkan di Pengadilan Agama untuk gugatan semacam ini  
adalah perihal Sengketa Ekonomi Syariah bukan Perbuatan Melawan  
Hukum.
- b. kalau memang itu secara sadar tanpa kekeliruan yang diajukan  
adalah Perihal Perbuatan Melawan Hukum, tetapi isi dalam gugatan  
mendasarkan pada perjanjian akad murabahah dan PENGUGAT  
Halaman 35 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



mengakui sendiri tidak bisa menggangsur, uraian gugatan yang mendasarkan pada akad perjanjian dan mengakui telah tidak bisa menggangsur adalah jenis gugatan Wanprestasi/Cidera Janji bukan Perbuatan Melawan Hukum. Penggugat telah mencapuradukan anata gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Wanprestasi.

- c. PENGGUGAT tidak bisa menguraikan secara jelas tidak bisa menunjukan dimana letak kesalahan atau ketidaksesuaian secara hukum, atau tindakan melawan hukum atas Perbuatan TURUT TERGUGAT I dalam pembuelian objek gugatan.

Oleh karena gugatan PENGGUGAT kabur/tidak jelas, mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan tersebut ditolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## **2. Gugatan Telah Lampau Waktu**

Bahwa sejatinya, permasalahan ini sudah final, karena baik secara hukum dan fisik sudah dalam penguasaan TURUT TERGUGAT I secara legal dan sesuai aturan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

Fakta hukumnya, eksekusi pengosongan sudah dilaksanakan, baru kemudian gugatan ini diajukan. Seharusnya PENGGUGAT mengajukan gugatan sebelum atau setidaknya – tidaknya pada saat proses pengajuan eksekusi pengosongan tersebut diajukan TURUT TERGUGAT I.

Permohonan eksekusi Pengosongan telah ditetapkan Oleh Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana tertuang dalam keputusan dalam pengadilan No. 4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-KS tanggal 12 September 2017 dimana eksekusinya telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Eksekusi No. 4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-Kis Jo. No. 347/2016 tanggal 25 Oktober 2017 dengan bantuan pihak kepolisian Polres Batu Bara, sementara gugatan perlawanan baru diajukan belakangan pada tanggal 13 Oktober

Halaman 36 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017 sehingga jelas gugatan yang demikian adalah gugatan yang terlambat dan kadaluarsa.

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil PENGUGAT dalam Gugatan, terkecuali apa yang diakui oleh TURUT TERGUGAT I secara tegas dan tertulis.
2. Bahwa seluruh dalil yang telah TURUT TERGUGAT I dalam eksepsi sampaikan, mohon kiranya dinyatakan termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini.
3. Bahwa tanggal 11 Agustus 2016, saya sebagai TURUT TERGUGAT I memperoleh informasi dari Surat Kabar Metro Asahan tentang adanya lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 dari PT Bank Mega Syariah (BMS) area Pematang Siantar (Tergugat I) dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran (Tergugat II) yang akan dilaksanakan tanggal 25 Agustus 2016 bertempat dikantor KPKNL Kisaran. Dari pengumuman lelang umum dan terbuka tersebut, TURUT TERGUGAT I merasa tertarik terhadap salah satu object lelang yaitu terhadap sebidang tanah seluas 1029 M2 beserta bangunan berupa rumah tinggal yang berdiri diatasnya sesuai dengan SHM No 144 tanggal 3 Januari 2014 atas nama XXXXXXXXXX ( Penggugat) yang terletak di Desa Aras, Kabupaten BatuBara, Sumatera Utara dengan harga limit Rp. 119.100.000 dengan uang jaminan Rp. 24.100.000.  
\*) *Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atau kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang nya dari hasil penjualan tersebut*
4. Untuk mendapatkan informasi yang lebih jelas, TURUT TERGUGAT I juga menanyakan langsung kepada Bank Mega Syariah area Pematang Siantar (Tergugat I) tentang keabsahan dari informasi terhadap objek

Halaman 37 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang akan dilelang sesuai dengan petunjuk yang ada di surat kabar tersebut.

5. Untuk ikut menjadi peserta lelang, TURUT TERGUGAT I harus memenuhi syarat – syarat dalam pelelangan tersebut diantaranya nya kewajiban menyetor uang jaminan kepada rekening Penampungan Lelang RPL 076 KPKNL Kisaran pada BNI Cabang T. Balai selambat – lambatnya satu hari sebelum pelaksanaan lelang. Kewajiban tersebut telah TURUT TERGUGAT I penuhi pada tanggal 22 Agustus 2016 sebesar Rp. 24.100.000
6. Dihadapan pejabat lelang KPKNL Kisaran (Bpk XXXXXXXXXXXX) / Tergugat II dan PIC lelang Bank Mega Syariah (Bpk XXXXXXXXXXXX dan Bpk XXXXXXXXXXXX)/ Tergugat I diadakan lelang dikantor KPKNL Kisaran pada tanggal 25 Agustus 2016 dengan nilai lelang Rp. 120.000.000.
7. Kewajiabn berikutnya adalah pelunasan harga lelang beserta bea lelang pembeli sebesar Rp. 2.400.000 yang harus dibayarkan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah ditunjuk sebagai pemenang. Tanggal 29 Agustus 2016, kewajiban tersebut dipenuhi oleh TURUT TERGUGAT I dengan pembayaran sekaligus melalui BNI sebesar Rp. 98.300.000 sehingga total yang sudah dibayarkan sebesar Rp. 122.400.000
8. Kewajiban yang lain sebelum Risalah lelang dikeluarkan oleh KPKNL (Tergugat II) adalah kewajiban membayar Pajak daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPTHB) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mulai tahun 2007 sampai 2016.
9. Dengan telah menunaikan segala kewajiban, pejabat KPKNL (Tergugat II) mengeluarkan *Risalah Lelang* sebagai dokumen resmi tanggal 7 September 2016
10. Untuk menguatkan kepemilikan dari objek lelang berupa sebidang tanah seluas 1029 M2 beserta bangunan berupa rumah tempat tinggal yang berdiri diatasnya maka tanggal 9 September 2016 TURUT TERGUGAT I mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) kisaran/ Turut Tergugat II untuk pengalihan nama dengan melengkapi persyaratan yang ditentukan seperti penyerahan kutipan risalah lelang, Halaman 38 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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)



dokumen sertifikat tanah, sertifikat hak tanggungan, surat bukti diri debitur, Surat Keterangan Roya dari debitur, identitas diri pemohon dan surat permohonan.

11. Tanggal 4 Oktober 2016, BPN Kisaran / Turut Tergugat II berdasarkan kutipan risalah lelang No. 347/2016 dan dokumen terkait mengeluarkan pemindahan hak sertifikat tanah dari XXXXXXXXXX (Penggugat) kepada XXXXXXXXXX (TURUT TERGUGAT I)

12. Setelah pelaksanaan lelang dilakukan, pihak Bank Mega Syariah (TERGUGAT I) dan TURUT TERGUGAT I mendatangi PENGUGAT yang masih menempati obyek lelang dan menyampaikan bahwa Tanah beserta Rumah sudah dilelang dengan TURUT TERGUGAT I sebagai pemenang lelang kemudian meminta kepada PENGUGAT untuk mengosongkan rumah secara baik – baik dan kekeluargaan. Pihak TURUT TERGUGAT I sebenarnya sudah menyiapkan sejumlah bantuan yang pantas diberikan kepada PENGUGAT sebagai bentuk niat baik agar pihak PENGUGAT mau mengosongkan rumah tersebut dengan baik – baik. Namun pihak PENGUGAT tidak pernah mau menanggapi dan cenderung tidak membuka ruang musyawarah untuk penyelesaian secara kekeluargaan.

13. Karena beberapa kali usaha yang dilakukan TURUT TERGUGAT I tidak membuahkan hasil atau sedikitpun perubahan meskipun sudah meminta melalui bantuan Kades dan Kadus Desa Aras, maka TURUT TERGUGAT I tidak punya pilihan lain selain meminta bantuan dari Pengadilan Negeri Kisaran sesuai dengan pasal 200 ayat (11) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan pasal 218 ayat (2) RBG

*“maka dalam hal tereksekusi untuk meninggalkan barang tidak bergerak yang telah dijual lelang, maka ketua pengadilan negeri setempat memerintahkan Juru Sita agar barang tersebut dapat ditinggalkan dan dikosongkan oleh si tereksekusi”.*

Tanggal 13 Februari 2017 (lebih dari 5 bulan sejak terbit risalah lelang), TURUT TERGUGAT I mengajukan permohonan eksekusi pengosongan

Halaman 39 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas objek lelang yang masih ditempati kepada Pengadilan Negeri (PN) Kisaran.

14. Berdasarkan informasi dari PN Kisaran melalui berita acara Aanmaning I tanggal 20 April 2017 dan Aanmaning II tanggal 7 Juni 2017 berupa pemanggilan dari PN Kisaran kepada PENGGUGAT namun panggilan tersebut tidak pernah dihadiri oleh PENGGUGAT.
15. Pada tanggal 12 September 2017 PN Kisaran mengabulkan permintaan TURUT TERGUGAT I dengan mengeluarkan penetapan keputusan pengadilan No. 4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-KS untuk mengosongkan objek lelang dengan meminta bantuan pengamanan dari Polres BatuBara.
16. Sebelum eksekusi riil dilakukan oleh pihak PN Kisaran dengan pengamanan dari Polres Batubara, TURUT TERGUGAT I masih memberikan tawaran kepada PENGGUGAT agar bersedia mengosongkan objek lelang tersebut melalui perantara kades dan kadu desa Aras dan TURUT TERGUGAT I masih bersedia memberikan bantuan yang pantas sebagai niat baik namun PENGGUGAT tidak mau memenuhinya.
17. Karena tidak ada sedikitpun tanggapan dari PENGGUGAT, eksekusi pengosongan sebidang tanah beserta rumah yang berdiri diatasnya dilakukan oleh PN Kisaran dan bantuan pengamanan dari aparat Kepolisian Polres Batubara pada tanggal 25 Oktober 2017. Acara pengosongan dan penyerahan objek lelang dari Ketua Panitera PN Kisaran kepada TURUD TERGUGAT I disaksikan oleh pihak Kepolisian, Kepala desa Aras dan masyarakat setempat beserta sejumlah media cetak dan elektronik dengan menyatakan bahwa tanah beserta rumah secara sah sesuai hukum dan undang – undang diserahkan kepada TURUT TERGUGAT I dengan berita acara eksekusi No. 4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-KIS, Jo. Nomor 347/2016.
18. Bahwa sebagai pembeli lelang TURUT TERGUGAT I telah memahami bahwa pelelangan yang dilakukan Terlawan I dengan bantuan Terlawan II terhadap objek lelang disebabkan penggugat tidak membayar

Halaman 40 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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)



hutangnya kepada Terlawan I sehingga Terlawan I sebagai pemegang Hak Tanggungan atas objek lelang tersebut mempunyai hak untuk menjual objek lelang dimaksud (*vide pasal 6 Undang – Undang RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*);

19. Bahwa KPKNL (Tergugat II) selalu pelaksana lelang adalah pejabat Tata Usaha Negara yang diberikan kewenangan oleh negara untuk melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian patut dipahami produk hukum yang diterbitkan oleh KPKNL berupa “RISALAH LELANG” adalah termasuk keputusan pejabat Tata Usaha Negara;
20. Bahwa sebagai pembeli lelang yang baik TURUT TERGUGAT I telah memenuhi semua kewajiban dan seluruh prosedur sesuai hukum, telah membayar lunas harga lelang tersebut demi hukum beserta semua kewajiban lainnya (bea lelang, BPTHB, PBB) sehingga TURUT TERGUGAT I adalah pemilik yang syah atas objek lelang tersebut. Untuk mengukuhkan kepemilikan objek lelang dimaksud secara juridis formal, TURUT TERGUGAT I telah membalik nama Sertifikat Hak Milik No. 144 tanggal 3 Januari 2014 ke Badan Pentanahan Nasional (BPN) Kisaran / Turut Tergugat II ke atas nama Turut Tergugat I;
21. Bahwa sebagai pembeli lelang TURUT TERGUGAT I telah meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan objek lelang tersebut secara baik – baik kekeluargaan. Akan tetapi Penggugat tidak pernah memenuhinya, bahkan dengan menawarkan sejumlah bantuan yang pantas serta pendekatan dari aparat desa padahal Penggugat patut mengetahui bahwa Penggugat tidak memiliki hak apapun lagi atas objek lelang dimaksud;
22. Bahwa karena objek lelang tidak mau dikosongkan oleh Penggugat maka TURUT TERGUGAT I mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kisaran untuk melakukan eksekusi pengosongan terhadap obyek lelang sesuai dengan *pasal 200 ayat (11) Herzien Inlandsch Reglement (HIR) dan pasal 218 ayat (2) RBG*;

Halaman 41 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa saat ini objek lelang telah selesai dan sah dilakukan pengosongan melalui prosedur hukum yang berlaku, berdasarkan Eksekusi Pengosongan yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Eksekusi No. 4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-Kis Jo. No. 347/2016 tanggal 25 Oktober 2017;
24. Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan sesuai dengan undang – undang dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum;
25. Bahwa mulai tanggal 25 Oktober 2017 objek lelang telah selesai dan sah dilakukan pengosongan melalui prosedur hukum yang berlaku, dan telah dikuasi secara sempurna baik secara hukum maupun secara fisik, dan selanjutnya sudah ditempati sendiri dan tidak ada rencana untuk menjual kembali kepada siapapun.

**Berdasarkan hal – hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka TURUT TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memutus sebagai berikut :**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TURUT TERGUGAT I.
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

**DALAM POKOK PERKARA :**

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

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

Halaman 42 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Penggugat telah memberikan Replik tertulis pada tanggal 21 Februari 2019, yang bunyi selengkapannya adalah sebagai berikut;

## **TERHADAP JAWABAN TERGUGAT I**

1. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak seluruh jawaban dari Tergugat I, kecuali ada yang diakui dibawah ini.
2. Bahwa Penggugat berdasarkan SHM No.144/Aras meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan setiap bulan pembayarannya sebesar Rp.3.051.000,- ( Tiga juta lima puluh satu ribu rupiah ) selama kira-kira 48 bulan dan bukan jangka waktu 60 bulan.
3. Bahwa Penggugat telah membayar hutangnya kepada Tergugat I sebanyak 22 kali pembayaran atau 22 bulan.
4. Bahwa Penggugat tidak lalai untuk membayar utangnya dan melainkan tidak sanggup membayar angsurannya disebabkan terjadi kepailitan usahanya dan selantjutnya Penggugat pada tanggal 13 Oktober 2015 melalui suratnya tertanggal 06 September 2015 membuat Permohonan kepada Tergugat I agar menunda pembayaran angsuran selama 3 (tiga ) tahun, agar menghapus bunga dan denda dan tidak melakukan pemasangan plakat atau pelelangan agunan secara sepihak, akan tetapi Tergugat I tidak mau mengindahkannya.
5. Bahwa akibat point 4 diatas , maka telah terjadi perselisihan antara Penggugat dan Tergugat I.
6. Bahwa Tergugat I selaku Kreditur dan juga Pemegang Hak Tanggungan atas SHM No.144/Aras berdasarkan SHT No.314/2014 yang menempuh penyelesaian melalui Lelang Eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran ( Tergugat II ) adalah sudah melanggar Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I sewaktu pemberian kredit kepada Penggugat berupa Akad Murabahah No.004/Perdagangan/MRB/VII/2013 tersebut “ Dalam hal terjadinya sengketa, maka para pihak sepakat

Halaman 43 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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)



untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrasi Syariah Nasional ( BASYARNAS ).

7. Bahwa perbuatan Tergugat I yang menempuh penyelesaian melalui Lelang Umum melalui Tergugat II adalah sudah melanggar Akad Murabahah No.004/Perdagangan/MRB/VII/2013 adalah sudah dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum.
8. Bahwa penetapan nilai limit harga lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah terlampau murah dengan bukti penetapan harga lelang ini tidak didasarkan kepada harga pasar yang ada dilingkungan tersebut dan tidak menghadirkan juru taksir harga/ penilai harga serta tidak sesuai dengan NJOP yang berlaku sedangkan harga objek perkara Jaminan yang dilelang diperkirakan/ ditaksir sudah mencapai Rp.600.000,- ( Enam ratus juta rupiah ).

Berdasarkan uraian- uraian tersebut di atas Pelenggugat memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut ::

1. Menolak dalil- dalil jawaban Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Membebankan biaya perkara menurut ketentuan Perundang- undangan yang berlaku .

TERHADAP JAWABAN TERGUGAT II

1. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak seluruh jawaban dari Tergugat II, kecuali ada yang diakui dibawah ini.
2. **Bahwa Tergugat I selaku Kreditur dan juga Pemegang Hak Tanggungan atas SHM No.144/Aras berdasarkan SHT No.314/2014 yang menempuh penyelesaian melalui Lelang Eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran ( Tergugat II ) adalah sudah melanggar Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I sewaktu pemberian kredit kepada Penggugat berupa Akad Murabahah No.004/Perdagangan/MRB/VII/2013 tersebut “ Dalam hal terjadinya sengketa, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrasi Syariah Nasional ( BASYARNAS ).**

Halaman 44 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat I adalah Bank Mega Syariah selaku Kreditur dan juga Pemegang Hak Tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan system syariah, maka permohonan atas pelaksanaan lelang dilakukan Pengadilan Agama.

4. Bahwa perbuatan Tergugat II yang mengadakan lelang eksekusi terhadap permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I ( Bank Mega Syariah ) adalah sudah melanggar pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud ayat 2 dilakukan oleh Pengadilan negeri kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan system syariah, maka permohonan dilakukan oleh pengadilan agama; . Maka perbuatan Tergugat II yang melakukan lelang terhadap objek jaminan milik Penggugat atas permohonan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian- uraian tersebut di atas Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut ::

1. Menolak dalil- dalil jawaban Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Membebaskan biaya perkara menurut ketentuan Perundang- undangan yang berlaku .

### **TERHADAP JAWABAN TURUT TERGUGAT I.**

1. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak seluruh jawaban dari Tergugat II, kecuali ada yang diakui dibawah ini.
2. Bahwa Turut Tergugat I yang membeli objek jaminan milik Penggugat melalui lelang yang cacat hukum yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I dan perbuatan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian- uraian tersebut di atas Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut :

1. Menolak dalil- dalil jawaban Turut Tergugat I untuk seluruhnya.

Halaman 45 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membebaskan biaya perkara menurut ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat I, telah memberikan Duplik Replik tertulis pada tanggal 14 Maret 2019, yang bunyi selengkapnya adalah sebagai berikut;

## DALAM EKSEPSI :

### I. Pengadilan Agama Kisaran Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini :

Sebagaimana dalam Gugatan PENGGUGAT lembar ke-5 Point 16, yang mengutip Pasal 8 Ayat 3 dari akad MURABAHAH MP 500 Nomor : 004/PPM/30250/M2S/ 07/2013 yang isinya :

***"Apabila perbedaan, kontroversi dan atau perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dalam 30 (tiga puluh) hari kalender sejak perselisihan tersebut, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui jalan hukum dan memilih domisili secara tetap melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS). Putusan ini merupakan putusan terakhir dan mengikat kedua belah pihak".***

Jika memang benar demikian bunyi perjanjiannya maka secara terang benderang Perkara *Aquo* demi hukum bukan lagi menjadi kewenangan Pengadilan Agama untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dikarenakan sudah menjadi kewenangan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS). Secara *Ex Officio* Majelis Hakim harus menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili sebagaimana digariskan dalam Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama Tahun 2013 tentang Pedoman Beracara pada Pengadilan Agama/Mahkamah Syari'ah angka 2 Pedoman Khusus huruf e Ekonomi Syari'ah angka 4 huruf c, yang menyatakan :

***"Pengadilan Agama/Mahkamah Syari'ah dalam memeriksa sengketa ekonomi syariah harus meneliti akta akad (transaksi) yang dibuat oleh para pihak, jika dalam akta akad (transaksi) tersebut memuat klausul***

Halaman 46 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



*yang berisi bahwa bila terjadi sengketa akan memilih diselesaikan oleh Badan Arbitrase Syari'ah Nasional (Basyarnas), maka Pengadilan Agama/Mahkamah Syari'ah secara ex officio harus menyatakan tidak berwenang"*

Berdasarkan ketentuan tersebut maka Pengadilan Agama Kisaran harus menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara ini.

**Dan berdasarkan Pasal 136 HIR, maka TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memberikan Putusan Sela terlebih dahulu sebelum memasuki pokok perkara.**

**II. Gugatan Daluwarsa (Peremtoir Exeptie) :**

1. Terkait dengan telah berakhirnya hubungan hukum antara TERGUGAT I selaku Bank dengan PENGGUGAT selaku Nasabah.

Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya mendasarkan pada adanya hubungan hukum antara TERGUGAT I selaku Bank dengan PENGGUGAT selaku Nasabah sebagaimana tertuang dalam **Akad Pembiayaan Murabahah No. 004 Jo. SHT No. 314.**

Sementara hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT telah berakhir dengan telah dilaksanakannya Lelang Eksekusi atas Agunan/Jaminan berupa Tanah dan Bangunan **SHM No. 144/Aras.**

2. Terkait dengan telah dilaksanakannya Eksekusi Pengosongan atas Ex. Agunan/Jaminan berupa SHM No. 144/Aras.

Bahwa atas SHM No. 144/Aras selain telah beralih kepemilikannya kepada XXXXXXXXXX (TURUT TERGUGAT I) selaku Pembeli Lelang sebagaimana tertuang dalam **Risalah Lelang No. 285/2015**, faktanya juga telah beralih penguasaannya berdasarkan Eksekusi Pengosongan yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Eksekusi No. 4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-Kis Jo. No. 347/2016 tanggal 25 Oktober 2017.

Halaman 47 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



Dengan demikian Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang telah Daluwarsa dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima.

**III. Gugatan PENGGUGAT Kabur (*Obscuur Libel*) :**

Bahwa Perihal Gugatan Penggugat dalam gugatannya adalah tentang Gugatan Perbuatan melawan hukum, gugatan dengan perihal demikian lazim dipraktekan pada Pengadilan Umum. Berdasarkan ketentuan yang berlaku seharusnya Perihal nya adalah tentang Gugatan/Sengketa Ekonomi Syariah.

Setelah dicermati ternyata antara perihal gugatan dengan posita maupun petitumnya telah mencampuradukan antara Gugatan Wanprestasi, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

Pada Point 1 s/d Point 5, 8 dan 9 positanya, adalah tentang wanprestasinya PENGGUGAT, yang telah mengaku sebagai nasabah dan mengakui bahwa PENGGUGAT telah wanprestasi/cidera janji, dan pada Petitumnya Point 2 (lembar 6) memohon kepada hakim untuk menyatakan PENGGUGAT adalah debitur yang baik.

Pada Point 6 s/d 7 positanya, adalah tentang permohonan penyelesaian sengketa konsumen di BPSK Batubara, yang berdasarkan SK Menteri Perdagangan Nomor : 679/M-DAG/Kep/5/2017, BPSK Batu Bara telah dibekukan dan semua majelis BPSK Batubara diberhentikan.

Pada Point 10 s/d 22, adalah tentang gugatan Perbuatan Melawan Hukum terkait pelaksanaan lelang, dan pada petitumnya point 4 (lembar 6) memohon kepada majelis agar menyatakan lelang tidak sah dan cacat hukum.

Gugatan dengan mencampuradukan antara gugatan wanprestasi yang lahir karena perjanjian pembiayaan, gugatan perbuatan melanggar hukum karena melawan/menyalahi undang-undang serta penyelesaian sengketa konsumen di BPSK Batubara (adanya undang-undang

Halaman 48 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlindungan konsumen) menjadikan gugatan ini **kabur/tidak jelas (obscuur libel)**.

Mahkamah Agung dalam putusan MA bernomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, disebutkan bahwa : ***“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula.”***

Selain itu, M Yahya Harahap dalam bukunya yang bertajuk Hukum Acara Perdata disebutkan bahwa tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan.

**Dengan demikian Gugatan PENGUGAT adalah Gugatan yang kabur, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima.** Sebagaimana ditegaskan pula dalam Yurisprudensi MARI No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970, yang menyatakan bahwa : ***“Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima”***.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil PENGUGAT dalam Gugatan dan Repliknya, terkecuali apa yang diakui oleh TERGUGAT I secara tegas dan tertulis.
2. Bahwa seluruh dalil yang telah TERGUGAT I dalam Eksepsi dan Jawaban, mohon kiranya dinyatakan termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan duplik dalam Perkara ini.
3. Bahwa PENGUGAT adalah Ex. Nasabah pada TERGUGAT I selaku Bank sebagaimana tertuang dalam dengan Agunan/Jaminan berupa SHM No. 144/Aras, berdasarkan antara lain :
  - 3.1. Akad Pembiayaan Murabahah No. 004.
  - 3.2. SHT No. 314
4. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Akad Pembiayaan Murabahah No. 004, antara PENGUGAT selaku Nasabah dan TERGUGAT I selaku Bank intinya menyepakati sebagai berikut :
  - Harga Perolehan : Rp. 99.000.000,- (*sembilan puluh sembilan juta rupiah*)

Halaman 49 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Margin Keuntungan : Rp. 83.754.164,- (*delapan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh empat rupiah*)
- Harga Jual : Rp. 182.754.164,- (*seratus delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh empat ruipiah*)
- Jangka waktu : 60 (*enam puluh*) bulan

Dengan demikian PENGUGAT telah sepakat menyatakan berhutang kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 182.754.164,- (*seratus delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh empat rupiah*).

5. Bahwa dalam pelaksanaannya ternyata PENGUGAT telah Cidera Janji terhadap TERGUGAT I, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 8 ayat 1 Akad Pembiayaan Murabahah No. 004, yang menyatakan :

***"Kelalaian NASABAH untuk melaksanakan kewajiban menurut Akad ini untuk membayar angsuran harga jual tersebut tepat pada waktunya, dalam hal ini lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa Nasabah melalaikan kewajibannya, dengan tidak diperlukan pernyataan terlebih dahulu bahwa ia tidak memenuhi kewajibannya tersebut tepat pada waktunya. Untuk hal ini BANK dan NASABAH sepakat untuk mengesampingkan pasal 1238 KUHPer."***

Dan meskipun TERGUGAT I telah menempuh upaya penyelesaian secara musyawarah sampai dengan memberikan Surat Peringatan, tetapi ternyata PENGUGAT tetap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT I, sehingga pada akhirnya dengan terpaksa TERGUGAT I selaku Kreditur dan juga Pemegang Hak Tanggungan atas SHM No. 144/Aras berdasarkan SHT No. 314, menempuh penyelesaian melalui Lelang Eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran (TERGUGAT II), sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 285/2015, yang didasarkan, antara lain pada :

Halaman 50 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, antara lain :
  - Pasal 6, yang menyatakan : ***"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."***
  - Pasal 14 ayat (3), yang menyatakan : ***"Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotek sepanjang mengenai hak atas tanah."***
- Pasal 9.2.Akad Pembiayaan Murabahah No. 004, yang menyatakan : ***"Jika ayat 1 pasal ini tidak dilaksanakan dan dipenuhi oleh Nasabah, maka Bank tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Nasabah, akan menjual barang jaminan di depan umum ataupun dengan cara mengambil tindakan apapun yang dianggap perlu, yang sesuai dengan prinsip Syariah"***
- Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dengan demikian upaya penyelesaian melalui Lelang Eksekusi adalah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sah secara hukum. sebagaimana ditegaskan pula dalam Yurisprudensi MARI No. 323 K/Sip/1968, yang menyatakan : ***"Suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta, dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum"***

6. Menanggapi duplik PENGUGAT yang pada intinya mempermasalahkan mengenai penaksiran nilai limit lelang dan harga lelang, kami tegaskan lagi

Halaman 51 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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

ahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, antara lain pada :

- **Pasal 1 huruf (1)**, menyatakan :  
*"Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang."*
- **Pasal 1 huruf (28)**, menyatakan :  
*"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual."*
- **Pasal 1 huruf (29)**, menyatakan :  
*"Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang."*
- Dan aturan yang berkaitan dengan penaksiran nilai limit lelang telah diatur pula pada Pasal 44 :  
*"(1 ) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*
  - a. penilaian oleh Penilai; atau*
  - b. penaksiran oleh Penaksir.**(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1 ) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.*  
*(3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1 ) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.*  
*(4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1 ) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.*

## **Pasal 45**

Halaman 52 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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)



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

- a. *Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);”*

Berdasarkan ketentuan hukum tersebut jelas ditegaskan bahwa nilai limit lelang yang dibawah atau kurang dari Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) cukup dilakukan penaksiran oleh penaksir yang merupakan pihak yang berasal dari TERGUGAT I, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

Sedangkan harga yang terbentuk pada saat proses lelang yang terbuka untuk umum merupakan harga yang tertinggi sesuai dengan mekanisme penawaran harga yang bersifat umum dan terbuka. Sehingga dalil Gugatan PENGGUGAT tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan merupakan dalil yang dilandaskan oleh asumsi yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

7. Menanggapi duplik PENGGUGAT yang pada intinya mempermasalahkan mengenai pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Kisaran (TERGUGAT II) menurut TERGUGAT I dalil pemahaman yang demikian adalah salah kaprah, tidak memahami aturan secara utuh menyeluruh dan hanya menafsirkan pasal secara sebagian-sebagian. Secara utuh TERGUGAT I akan kutip bunyi pasal yang mengatur tentang siapa lembaga yang berwenang melakukan lelang.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 14 :

- (1) *Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor / tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.*
- (2) *Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat ( 1 ), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel*

Halaman 53 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



*eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.*

- (3) *Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.*

Berdasarkan bunyi pasal tersebut, maka pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT bisa langsung dilaksanakan oleh KPKNL (Tergugat II) tidak harus melalui pengadilan negeri atau pengadilan agama sepanjang tidak ada gugatan dari pihak lain (bukan dari debitur atau suami/isterinya).

Dan pada fakta hukumnya, semenjak permohonan lelang kepada TERGUGAT II diajukan, sampai dengan pelaksanaan lelang selesai dan TURUT TERGUGAT I sebagai pemenangnya tidak ada gugatan sama sekali dari Pihak Lain atas objek lelang dalam perkara Aquo.

Dengan demikian, dalil gugatan PENGUGAT tidak berdasar hukum dan cenderung menyesatkan. Gugatan yang demikian sudah selayaknya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

8. Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, maka terbukti bahwa Gugatan PENGUGAT dengan dalil-dalil yang demikian adalah Gugatan yang tidak berdasar, tidak relevan dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang sudah seharusnya ditolak.

9. Bahwa karena Gugatan PENGUGAT tidak terbukti, maka tuntutan tentang ganti kerugian kepada TERGUGAT I, yang terdiri dari :

- Kerugian Materiil sebesar Rp. 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah).
- Kerugian Immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

adalah tuntutan yang tidak berdasar dan mengada-ada sehingga sudah seharusnya ditolak, sebagaimana ditegaskan pula dalam Yurisprudensi antara lain :

- MARI No. 864 K/Sip/1973 tanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan :

***"Karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa***

Halaman 54 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



*sebenarnya kerugian yang dimaksudkan itu, tuntutan tersebut harus ditolak”.*

- MARI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menyatakan: ***”Setiap Tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”.***

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

**Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka TERGUGAT I kepada kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memutus sebagai berikut :**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TERGUGAT I.
2. Menyatakan Pengadilan Agama Kisaran Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini.
3. Menyatakan Gugatan PENGUGAT Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

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

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

Bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat II, telah memberikan Duplik Replik tertulis pada tanggal 14 Maret 2019, yang bunyi selengkapnya adalah sebagai berikut;

Halaman 55 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II tetap berpegangan pada dalil-dalil dalam Jawaban terdahulu dan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat baik dalam replik maupun dalam surat gugatannya kecuali terhadap apa yang secara tegas yang diakui kebenarannya;
2. Bahwa pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor: 347/2016 tanggal 25 Agustus 2016 terhadap obyek sengketa a quo yang dilakukan oleh Tergugat II tidak bertentangan/melanggar Pasal 14 PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karenanya sudah sepatutnya ditolak, dengan alasan:
  - a. Pertama, Tergugat II bertetap pada jawaban terdahulu yang pada intinya, antara lain menyebutkan:
    - Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dinyatakan dengan tegas bahwa” *Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*”.
    - Bahwa sesuai pasal 20 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan cara sebagai berikut:
      - 1) Berdasarkan pasal 6 (vide pasal 20 ayat 1 huruf a), maka pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.
      - 2) Berdasarkan titel eksekutorial (vide pasal 20 ayat 1 huruf b jo pasal 14 ayat 2 dan 3), maka pelaksanaan eksekusi dilakukan dengan menggunakan titel eksekutorial, oleh karena pelaksanaannya dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dengan menggunakan hukum acara perdata sebagaimana dimaksud oleh pasal 224 HIR.

Halaman 56 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



Bahwa lelang dengan titel eksekutorial diperlukan dalam hal obyek jaminan kredit terdapat masalah hukum, contoh adanya gugatan terkait hak kepemilikan dari pihak ketiga.

- 3) Dengan adanya kesepakatan pemberi dan pemegang Hak tanggungan (vide Pasal 20 ayat 2), maka dapat dilaksanakan penjualan dibawah tangan.
3. Kedua, bahwa perlu Tergugat II sampaikan, bahwa eksekusi Hak Tanggungan “berdasarkan titel eksekutorial” sesuai pasal 20 ayat 1 huruf b jo pasal 14 ayat 2 dan 3 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud diatas telah di akomodir pada Pasal 14 PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan sebagai berikut:
- Ayat 1: Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.
  - Ayat 2: Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
  - Ayat 3: Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.
4. Bahwa seandainya quod non terkait barang jaminan mengandung permasalahan hukum, maka sesuai pasal 14 PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 eksekusi Hak Tanggungan dapat melalui penetapan pengadilan dan mengikuti hukum acara perdata yang berlaku. Lelang demikian disebut jenis lelang eksekusi pengadilan vide pasal 6 huruf b PMK Nomor:

Halaman 57 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27/PMK.06/2016 jo. Pasal 6 ayat (2) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

5. Bahwa oleh karena perkara *a quo* obyek yang disengketakan (barang jaminan hutang Penggugat di XXXXXXXXXXXX cq. Tergugat I) tidak ada gugatan dari pihak-pihak sebagaimana disebutkan pada angka 3 ayat 1 pada duplik ini, maka eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek yang disengketakan dapat dilaksanakan melalui Pasal 6 UUHT.
6. Bahwa untuk hal-hal selebihnya Tergugat II bertetap pada dalil-dalil pada Jawaban terdahulu serta Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas yang menjadi kesatuan dari Jawaban kami terdahulu, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kisaran yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagaimana pada Jawaban yang disampaikan Tergugat II terdahulu.

Bahwa atas Replik Penggugat, Turut Tergugat I, telah memberikan Duplik Replik tertulis pada tanggal 14 Maret 2019, yang bunyi selengkapnya adalah sebagai berikut;

## DALAM EKSEPSI :

### 1. Gugatan Kabur (*Obscuur libel*)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT tidak jelas dan kabur, sangat membingungkan TURUT TERGUGAT I, antara lain :

1. Karena gugatan dengan Perihal Perbuatan Melawan Hukum merupakan ranah kompetensi dari Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Agama, sedangkan di Pengadilan Agama untuk gugatan semacam ini adalah perihal Sengketa Ekonomi Syariah bukan Perbuatan Melawan Hukum.
2. Kalau memang itu secara sadar tanpa kekeliruan yang diajukan adalah Perihal Perbuatan Melawan Hukum, tetapi isi dalam gugatan mendasarkan pada perjanjian akad murabahah dan PENGUGAT mengakui sendiri tidak bisa mengangsur, uraian gugatan yang mendasarkan pada akad perjanjian dan mengakui telah tidak bisa

Halaman 58 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



mengangsur adalah jenis gugatan Wanprestasi/Cidera Janji bukan Perbuatan Melawan Hukum. Penggugat telah mencampuradukan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Wanprestasi.

3. PENGGUGAT tidak bisa menguraikan secara jelas, tidak bisa menunjukkan dimana letak kesalahan atau ketidaksesuaian secara hukum, atau tindakan melawan hukum atas Perbuatan TURUT TERGUGAT I dalam pembelian objek gugatan.

Oleh karena gugatan PENGGUGAT kabur/tidak jelas, mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan tersebut ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

## 2. Gugatan Telah Lampau Waktu

Bahwa sejatinya, permasalahan ini sudah final, karena baik secara hukum dan fisik sudah dalam penguasaan TURUT TERGUGAT I secara legal dan sesuai aturan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

Fakta hukumnya, eksekusi pengosongan sudah dilaksanakan, baru kemudian gugatan ini diajukan. Seharusnya PENGUGAT mengajukan gugatan sebelum atau setidaknya pada saat proses pengajuan eksekusi pengosongan tersebut diajukan TURUT TERGUGAT I. Permohonan eksekusi Pengosongan telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana tertuang dalam keputusan pengadilan No.4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-KS tanggal 12 September 2017 dimana eksekusinya telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Eksekusi No. 4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-Kis Jo. No. 347/2016 tanggal 25 Oktober 2017 dengan bantuan pihak kepolisian Polres Batu Bara, sementara gugatan perlawanan baru diajukan belakangan pada tanggal 13 Oktober 2017 sehingga jelas gugatan yang demikian adalah gugatan yang terlambat dan kadaluarsa.

## DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 59 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil PENGUGAT baik dalam Gugatan maupun repliknya, terkecuali apa yang diakui oleh TURUT TERGUGAT I secara tegas dan tertulis.
2. Bahwa seluruh dalil yang telah TURUT TERGUGAT I dalam Eksepsi dan jawaban, mohon kiranya dinyatakan termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan duplik dalam Pokok Perkara ini.
3. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 2016, saya sebagai TURUT TERGUGAT I memperoleh informasi dari Surat Kabar Metro Asahan tentang adanya lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 \*) dari PT Bank Mega Syariah (BMS) area Pematang Siantar (Tergugat I) dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran (Tergugat II) yang akan dilaksanakan tanggal 25 Agustus 2016 bertempat di kantor KPKNL Kisaran. Dari pengumuman lelang umum dan terbuka tersebut, TURUT TERGUGAT I merasa tertarik terhadap salah satu object lelang yaitu terhadap sebidang tanah seluas 1029 M2 beserta bangunan berupa rumah tinggal yang berdiri diatasnya sesuai dengan SHM No144 tanggal 3 Januari 2014 atas nama XXXXXXXXXXXX (Penggugat) yang terletak di Desa Aras, Kabupaten BatuBara, Sumatera Utara dengan harga limit Rp.119.100.000 dengan uang jaminan Rp.24.100.000.

*\*) Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*

4. Untuk mendapatkan informasi yang lebih jelas, TURUT TERGUGAT I juga menanyakan langsung kepada Bank Mega Syariah area Pematang Siantar (Tergugat I) tentang keabsahan dari informasi terhadap objek yang akan dilelang sesuai dengan petunjuk yang ada di surat kabar tersebut.
5. Untuk ikut menjadi peserta lelang, TURUT TERGUGAT I harus memenuhi syarat-syarat dalam pelelangan tersebut diantaranya kewajiban menyetor uang jaminan kepada rekening Penampungan Lelang RPL 076 KPKNL Kisaran pada BNI Cabang T. Balai selambat-lambatnya satu hari sebelum

Halaman 60 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan lelang. Kewajiban tersebut telah TURUT TERGUGAT I penuhi pada tanggal 22 Agustus 2016 sebesar Rp. 24.100.000

6. Dihadapan pejabat lelang KPKNL Kisaran (Bpk XXXXXXXXXX)/ Tergugat II dan PIC lelang Bank Mega Syariah (Bpk XXXXXXXXXX dan Bpk XXXXXXXXXX)/ Tergugat I diadakan lelang di Kantor KPKNL Kisaran pada tanggal 25 Agustus 2016 dengan nilai lelang Rp.120.000.000.
7. Kewajiban berikutnya adalah pelunasan harga lelang beserta bea lelang pembeli sebesar Rp. 2.400.000 yang harus dibayarkan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah ditunjuk sebagai pemenang. Tanggal 29 Agustus 2016, kewajiban tersebut dipenuhi oleh TURUT TERGUGAT I dengan pembayaran sekaligus melalui BNI sebesar Rp. 98.300.000 sehingga total yang sudah dibayarkan sebesar Rp. 122.400.000
8. Kewajiban yang lain sebelum Risalah lelang dikeluarkan oleh KPKNL (Tergugat II) adalah kewajiban membayar Pajak daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPTHB) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mulai tahun 2007 sampai 2016.
9. Dengan telah menunaikan segala kewajiban, pejabat KPKNL (Tergugat II) mengeluarkan *Risalah Lelang* sebagai dokumen resmi tanggal 7 September 2016.
10. Untuk menguatkan kepemilikan dari objek lelang berupa sebidang tanah seluas 1029 M2 beserta bangunan berupa rumah tempat tinggal yang berdiri diatasnya maka tanggal 9 September 2016 TURUT TERGUGAT I mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) kisaran / Turut Tergugat II untuk pengalihan nama dengan melengkapi persyaratan yang ditentukan seperti penyerahan kutipan risalah lelang, dokumen sertifikat tanah, sertifikat hak tanggungan, surat bukti diri debitur, Surat Keterangan Roya dari debitur, identitas diri pemohon dan surat permohonan.
11. Tanggal 4 Oktober 2016, BPN Kisaran / Turut Tergugat II berdasarkan kutipan risalah lelang No. 347/2016 dan dokumen terkait mengeluarkan  
Halaman 61 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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

pemindahan hak sertifikat tanah dari XXXXXXXXXX (Penggugat ) kepada XXXXXXXXXX (TURUT TERGUGAT I).

12. Setelah pelaksanaan lelang dilakukan, pihak Bank Mega Syariah (TERGUGAT I) dan TURUT TERGUGAT I mendatangi PENGUGAT yang masih menempati obyek lelang dan menyampaikan bahwa Tanah beserta Rumah sudah dilelang dengan TURUT TERGUGAT I sebagai pemenang lelang kemudian meminta kepada PENGUGAT untuk mengosongkan rumah secara baik-baik dan kekeluargaan. Pihak TURUT TERGUGAT I sebenarnya sudah menyiapkan sejumlah bantuan yang pantas diberikan kepada PENGUGAT sebagai bentuk niat baik agar pihak PENGUGAT mau mengosongkan rumah tersebut dengan baik-baik. Namun pihak PENGUGAT tidak pernah mau menanggapi dan cenderung tidak membuka ruang musyawarah untuk penyelesaian secara kekeluargaan.

13. Karena beberapa kali usaha yang dilakukan TURUT TERGUGAT I tidak membuahkan hasil atau sedikitpun perubahan meskipun sudah meminta melalui bantuan Kades dan Kadus Desa Aras, maka TURUT TERGUGAT I tidak punya pilihan lain selain meminta bantuan dari Pengadilan Negeri Kisaran sesuai dengan pasal 200 ayat (11) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan pasal 218 ayat (2) RBG

*“maka dalam hal tereksekusi enggan untuk meninggalkan barang tidak bergerak yang telah dijual lelang, maka ketua pengadilan negeri setempat memerintahkan Juru Sita agar barang tersebut dapat ditinggalkan dan dikosongkan oleh si tereksekusi”.*

Tanggal 13 Februari 2017 (lebih dari 5 bulan sejak terbit risalah lelang), TURUT TERGUGAT I mengajukan permohonan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang masih ditempati kepada Pengadilan Negeri (PN) Kisaran.

14. Berdasarkan informasi dari PN Kisaran melalui berita acara Aanmaning I tanggal 20 April 2017 dan Aamaning II tanggal 7 Juni 2017 berupa

Halaman 62 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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

pemanggilan dari PN Kisaran kepada PENGGUGAT namun panggilan tersebut tidak pernah dihadiri oleh PENGGUGAT .

15. Pada tanggal 12 September 2017 PN Kisaran mengabulkan permintaan TURUT TERGUGAT I dengan mengeluarkan penetapan keputusan pengadilan No. 4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-KS untuk mengosongkan objek lelang dengan meminta bantuan pengamanan dari Polres BatuBara.

16. Sebelum eksekusi riil dilakukan oleh pihak PN Kisaran dengan pengamanan dari Polres Batubara, TURUT TERGUGAT I masih memberikan tawaran kepada PENGGUGAT agar bersedia mengosongkan objek lelang tersebut melalui perantara kades dan kadus desa Aras dan TURUT TERGUGAT I masih bersedia memberikan bantuan yang pantas sebagai niat baik namun PENGGUGAT tidak mau memenuhinya.

17. Karena tidak ada sedikitpun tanggapan dari PENGGUGAT, eksekusi pengosongan sebidang tanah beserta rumah yang berdiri diatasnya dilakukan oleh PN Kisaran dan bantuan pengamanan dari aparat Kepolisian Polres Batubara pada tanggal 25 Oktober 2017. Acara pengosongan dan penyerahan objek lelang dari Ketua Panitia PN Kisaran kepada TURUT TERGUGAT I disaksikan oleh pihak Kepolisian, Kepala desa Aras dan masyarakat setempat beserta sejumlah media cetak dan elektronik dengan menyatakan bahwa tanah beserta rumah secara sah sesuai hukum dan undang-undang diserahkan kepada TURUT TERGUGAT I dengan berita acara eksekusi No.4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-KIS, Jo. Nomor 347/2016.

18. Bahwa sebagai pembeli lelang TURUT TERGUGAT I telah memahami bahwa pelelangan yang dilakukan Terlawan I dengan bantuan Terlawan II terhadap objek lelang disebabkan Pengugat tidak membayar hutangnya kepada Terlawan I sehingga Terlawan I sebagai pemegang Hak Tanggungan atas objek lelang tersebut mempunyai hak untuk menjual objek lelang dimaksud (*vide pasal 6 Undang- Undang RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*);

Halaman 63 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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

19. Bahwa KPKNL (Tergugat II) selaku pelaksana lelang adalah pejabat Tata Usaha Negara yang diberikan kewenangan oleh negara untuk melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian patut dipahami produk hukum yang diterbitkan oleh KPKNL berupa "RISALAH LELANG" adalah termasuk keputusan pejabat Tata Usaha Negara;
20. Bahwa sebagai pembeli lelang yang baik TURUT TERGUGAT I telah memenuhi semua kewajiban dan seluruh prosedur sesuai hukum, telah membayar lunas harga lelang tersebut demi hukum beserta semua kewajiban lainnya (bea lelang, BPTHB, PBB) sehingga TURUT TERGUGAT I adalah pemilik yang syah atas objek lelang tersebut. Untuk mengukuhkan kepemilikan objek lelang dimaksud secara juridis formal, TURUT TERGUGAT I telah membalik nama Sertifikat Hak Milik No. 144 tanggal 3 Januari 2014 ke Badan Pentanahan Nasional (BPN) Kisaran / Turut Tergugat II ke atas nama Turut Tergugat I;
21. Bahwa sebagai pembeli lelang TURUT TERGUGAT I telah meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan objek lelang tersebut secara baik-baik dan kekeluargaan. Akan tetapi Penggugat tidak pernah memenuhinya, bahkan dengan menawarkan sejumlah bantuan yang pantas serta pendekatan dari aparat desa padahal Penggugat patut mengetahui bahwa Penggugat tidak memiliki hak apapun lagi atas objek lelang dimaksud;
22. Bahwa karena objek lelang tidak mau dikosongkan oleh Penggugat maka TURUT TERGUGAT I mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kisaran untuk melakukan eksekusi pengosongan terhadap obyek lelang sesuai dengan *pasal 200 ayat (11) Herzien Inlandsch Reglement (HIR) dan pasal 218 ayat (2) RBG*;
23. Bahwa saat ini objek lelang telah selesai dan sah dilakukan pengosongan melalui prosedur hukum yang berlaku, berdasarkan Eksekusi Pengosongan yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana

Halaman 64 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertuang dalam Berita Acara Eksekusi No. 4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-Kis Jo.  
No. 347/2016 tanggal 25 Oktober 2017;

24. Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan sesuai dengan undang-undang dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum;

25. Bahwa mulai tanggal 25 Oktober 2017 objek lelang telah selesai dan sah dilakukan pengosongan melalui prosedur hukum yang berlaku, dan telah dikuasai secara sempurna baik secara hukum maupun secara fisik, dan selanjutnya sudah ditempati sendiri dan tidak ada rencana untuk menjual kembali kepada siapapun.

**Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka TURUT TERGUGAT I mohon kepada kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memutus sebagai berikut :**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TURUT TERGUGAT I .
2. Menyatakan Gugatan PENGUGAT Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

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

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

Bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti berupa :

1. Fotokopi Aplikasi Pembukuan Rekening Tabungan Syariah Mega Tama atas nama XXXXXXXXXX, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup

Halaman 65 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Surat Peringatan I Kepada XXXXXXXXXXXX Nomor XXXXXXXXXXXX, Kab Simalungun yang diterbitkan oleh Bank Mega Syariah Unit Mega Mitra Syariah Cabang KC Perdagangan Tanpa tanggal, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.2;
  3. Fotokopi Putusan Arbitrase Nomor 18/Pts-Arb/BPSK/BB/II/2017 tanggal 06 Januari 2017, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.3;
  4. Fotokopi Surat Pernyataan XXXXXXXXXXXX tanggal 23 Februari 2017, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.4;
  5. Fotokopi Surat dari XXXXXXXXXXXX kepada Ketua BPSK Batu Bara tanggal 28 Maret 2017, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.5;
  6. Fotokopi Relass panggilan Aanmaning Nomor 5/PEN.AAN/PDT/2017/PN.Kis tanggal 5 April 2017, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.6;
  7. Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi tanggal 19 Oktober 2017 dari Pengadilan Negeri Kisaran, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.7;
  8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.144, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.8;
  9. Fotokopi Pemberitahuan Keputusan Arbitrase, Nomor 14/Ket/BPSK-BB/III/2017 yang dikeluarkan oleh Ketua Bdan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kabupaten Batu Bara, bukti tersebut telah diberi
- Halaman 66 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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)



materai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.9;

Bahwa atas alat bukti tersebut, telah diperlihatkan aslinya kepada Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Bukti Saksi:

1. XXXXXXXXXX, umur 50 tahun, agama Islam, pendidikan SMA, pekerjaan Petani, tempat kediaman di XXXXXXXXXX, di bawah sumpahnya menerangkan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Kuasa Penggugat menjelaskan saksi yang dihadirkan akan menjelaskan tentang lokasi tanah dan nilai jual tanah;
  - Bahwa saksi adalah Teman Penggugat;
  - Bahwa saksi tahu lokasi tanah tersebut;
  - Bahwa dilokasi tanah tersebut ada bangunan rumah, ukuran bangunan rumah 120m;
  - Bahwa saksi tidak tahu akad pinjam meminjam dengan Bank Mega;
  - Bahwa tanah beserta bangunan rumah terletak di Desa Aras;
  - Bahwa saksi tidak tahu tanah beserta rumah tersebut dianggunkan;
  - Bahwa setahu saksi harga pasaran didaerah tersebut sekitar 120.000.000,- per rante;
  - Bahwa setahu saksi nilai jual harga bangunan Rp.1.800.000,-(satu juta delapan ratus ribu rupiah) per meter, atas dasar perhitungan membangun, pemborong membangun permeternya Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah);
  - Bahwa bangunan rumah tersebut bangunan lama yaitu sekitar 2 tahun yang lalu;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) didaerah tersebut;

Halaman 67 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu rumah tanah beserta rumah tersebut dilelang;
- Bahwa saksi tahu tanah beserta rumah tersebut dilelang pada saat eksekusi lelang dan saksi pada saat itu ada disitu dan eksekusi lelang itu pada tahun 2016;
- Bahwa lokasi tanah dipinggir jalan yaitu perkampungan yang pada penduduk;
- Bahwa saksi tahu harga lelang Rp.120.000.000,-(seratus dua puluh juta rupiah) pada saat eksekusi pengosongan;
- Bahwa setahu saksi harga lelang tersebut tidak pantas untuk nilai penjualannya;
- Bahwa setahu saksi untuk harga sekarang pasaran harga tanah beserta bangunan rumah tersebut sekitar Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi dari cerita-cerita orang hutang Penggugat kaurang dari Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Penggugat berhutang ke Bank Mega;
- Bahwa saksi tidak tahu proses akad peminjaman uang di Bank;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Penggugat mengalami kredit macet di Bank;
- Bahwa saksi tidak tahu ada karyawan Bank datang menagih kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa tanah beserta rumah tersebut pernah dilelang lebih dari 1 x;
- Bahwa saksi tidak tahu pada saat pelelangan beberapa kali tanah beserta rumah tersebut tidak laku;

Halaman 68 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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

- Bahwa saksi tidak tahu apakah pihak Bank ada meminta kepada Penggugat untuk menjual sendiri tanah beserta rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu bangunan rumah tersebut dibangun tahun berapa;
- Bahwa setahu saksi eksekusi pengosongan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Kisaran ada yang hadir pihak kepolisian dan Jurusita;
- Bahwa setahu saksi saat eksekusi pengosongan barang-barang dikeluarkan, dan saksi tidak tahu apakah itu melanggar hukum atau tidak;
- Bahwa setahu saksi harga lelang bisa dibawah harga pasaran;
- Bahwa saksi tidak pernah ikut lelang;
- Bahwa saksi tidak pernah menjadi broker tanah;
- Bahwa setahu saksi yang menempati tanah dan bangunan rumah tersebut adalah bukan yang pemenang lelang;
- Bahwa saksi hadir pada saat eksekusi pengosongan karena dilokasi ramai orang menyaksikan;
- Bahwa setahu saksi lokasi tanah beserta bangunan rumah tersebut didepannya ada jalan aspal lapen tetapi sudah rusak;
- Bahwa setahu saksi letak lokasi tanah berserta bangunan rumah tersebut berada dipersimpangan gang;
- Bahwa saksi tidak tahu pasti apa yang ada di belakang objek tanah berserta rumah tersebut persis dibelakang rumah ada parit dibelakang lagi saksi tidak tahu ;
- Bahwa setahu saksi kondisi rumah tersebut sekarang sudah bagus karena banyak diperbaiki oleh yang menempati;

Halaman 69 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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

2. XXXXXXXXXX, umur 37 tahun, agama Islam, pendidikan SMA, pekerjaan Mekanik, tempat kediaman di XXXXXXXXXX, di bawah sumpahnya menerangkan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Kuasa Penggugat menjelaskan saksi yang dihadirkan akan menjelaskan tentang lokasi tanah dan nilai jual tanah;
- Bahwa saksi adalah Tetangga Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tahu Penggugat ada meminjam uang di Bank Mega;
- Bahwa setahu saksi tanah berserta bangunan rumah tersebut terletak di Pasar 2 Desa Aras;
- Bahwa setahu saksi luas tanah tersebut 1.200m atau 3 rante;
- Bahwa setahu saksi bangunan rumah 8mx15m, bangunan rumah tersebut permanen, dinding batu danj atap seng;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut dibangun sekitar 7 tahun yang lalu;
- Bahwa lokasi tanah beserta bangunan rumah tersebut terletak di pinggir jalan perkampungan, padat penduduk;
- Bahwa setahu saksi nilai jual harga tanah dan bangunan ada yang jual di daerah tersebut yang sama ukurannya yaitu seharga Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak pernah lihat Surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- Bahwa saksi tidak tahu berapa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di daerah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga tanah per meter di daerah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa tanah beserta rumah dilelang;

Halaman 70 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu tanah beserta rumah tersebut dilelang pada saat eksekusi pengosongan;
- Bahwa setahu saksi yang melaksanakan eksekusi pengosongan adalah Pengadilan Negeri Kisaran dan ikut juga hadir pihak Kapolres Batu Bara;
- Bahwa setahu saksi pada saat eksekusi pengosongan barang-barang milik Penggugat di keluarkan;
- Bahwa setahu saksi yang menempati rumah tersebut sekarang adalah yang pemenang lelang;
- Bahwa setahu saksi yang sudah diperbaiki adalah pagar rumah dan tambahan hanya rumah di cat baru;
- Bahwa setahu saksi didepan lokasi tanah beserta bangunan rumah yaitu jalan perkampungan belum pernah diaspal;
- Bahwa setahu saksi sebelum lelang tidak ada juru taksir datang kelokasi tanah;
- Bahwa setahu saksi harga lelang Rp.120.000.000,-(seratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi harga lelang tersebut tidak layak apabila dibandingkan dengan harga pasaran;
- Bahwa saksi tidak pernah diminta tolong oleh Penggugat untuk menjual tanah beserta rumah milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa tanah beserta rumah tersebut sudah dilelang beberapa kali;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah lihat karyawan Bank datang menagih hutang kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah ikut lelang;
- Bahwa saksi pernah menjual tanah didaerah tersebut jual sukarela 4mx25m seharga Rp.57.000.000,-(lima puluh tujuh juta rupiah);

Halaman 71 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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

- Bahwa setahu saksi harga lelang lebih murah dari harga pasaran;
  - Bahwa setahu saksi disamping lokasi tanah yaitu kebun coklat, dibelakang rumah irigasi dan dibelakang lagi sawah;
  - Bahwa setahu saksi didepan rumah jalan yang pernah diaspal lapen tetapi sudah berlubang-lubang, lebar jalan 4meter diluar parit;
  - Bahwa saksi tidak pernah melihat si pemenang lelang datang dan melakukan pendekatan secara kekeluargaan;
  - Bahwa setahu saksi si pemenang lelang menempati rumah tersebut setelah terjadinya eksekusi pengosongan;
3. XXXXXXXXXX, umur 64 tahun, agama Islam, pendidikan SMA, pekerjaan Wiraswasta/dagang, tempat kediaman di XXXXXXXXXX, saksi tidak disumpah dan saksi menerangkan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat adalah suami Penggugat;
  - Bahwa pada saat pinjaman dilakukan saksi hadir;
  - Bahwa saksi ikut menandatangani akad;
  - Bahwa Penggugat sudah membayar cicilan piutang sebanyak 22 kali;
  - Bahwa seingat saksi pihak Bank tidak ada menjelaskan tentang pinjaman apabila terjadi kredit macet;
  - Bahwa saksi tidak ada meminta keringanan kepada pihak Bank;
  - Bahwa saksi tidak ingat jarak kredit macet dengan penyelesaian dengan BPSK;
  - Bahwa seingat saksi ada 3 kali sidang akan tetapi pihak lawan atau Bank Mega tidak ada yang datang;
  - Bahwa seingat saksi jumlah pinjaman sebesar Rp.99.000.000,- (Sembilan puluh Sembilan juta rupiah) selama 48 bulan, sudah bayar 22 bulan atau 2 tahun;

Halaman 72 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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

- Bahwa seingat saksi biaya perbulan Rp.3.050.000,- (tiga juta lima puluh ribu rupiah) sisa 26 bulan lagi;
- Bahwa setelah terjadi kredit macet saksi tidak ada menghubungi pihak Bank Mega akan tetapi saksi memilih menyelesaikan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK);
- Bahwa saksi dan Penggugat memilih menyelesaikan kredit macet ini ke BPSK atas saran orang-orang yang telah pernah menempuh jalur itu;
- Bahwa setahu saksi tidak ada dituangkan dalam perjanjian bahwa penyelesaian perkara pinjaman melalui BPSK;
- Bahwa setahu saksi ada surat dari Bank Mega bahwa saksi mengalami kredit macet;
- Bahwa seingat saksi Putusan BPSK tahun 2015 sedangkan pelaksanaan lelang pada tahun 2017;
- Bahwa seingat saksi meminjam uang ke Bank Mega sekitar tahun 2013;
- Bahwa setahu saksi ada pihak Bank Mega dating memberikan peringatan;
- Bahwa saksi tahu bahwa tanah beserta rumah akan dilelang tahu dari pengumuman di kantor desa;
- Bahwa setelah saksi tahu tanah beserta rumah akan dilelang akan tetapi saksi tidak menghubungi pihak Bank dan sampai mau di lelang juga saksi tidak ada ke Bank, sebelum di lelang saksi dapat surat 2 hari sebelum lelang;
- Bahwa setahu saksi pihak pemenang lelang tidak ada datang ke saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menjadi pemenang lelang;
- Bahwa setahu saksi tidak ada datang juru taksir kepada saksi;

Halaman 73 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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

- Bahwa yang saksi adukan ke BPSK yang digugat orang Bank;
- Bahwa pihak Bank tidak pernah mengajukan banding terhadap putusan BPSK;
- Bahwa meminjam ke Bank atas kesepakatan suami istri;
- Bahwa seingat saksi sebelum terjadi perjanjian pinjaman ada orang Bank datang menjelaskan tentang syarat pinjaman dan konsekwensi bila terjadi kredit macet terhadap objek anggunan;
- Bahwa setahu saksi sewaktu terjadi kredit macet pihak Bank ada datang menagih hutang;
- Bahwa saksi tidak tahu ada beberapa kali diadakan lelang yang saksi tahu hanya 1 kali;
- Bahwa setahu saksi pihak pemenang lelang tidak ada datang kepada saksi;

Bahwa dalam persidangan Penggugat menyatakan tidak mengajukan bukti apapun lagi dipersidangan;

Bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil bantahannya, Tergugat I mengajukan alat bukti berupa :

1. Fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) tanggal 12 Juli 2013, yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TI.1;
2. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahan No. 004/Perdagangan/MRB/VII/2013 tanggal 12 Juli 2013 yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TI.2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 144 yang bermeterai cukup tanpa memperlihatkan aslinya. Menurut Keterangan Kuasa Tergugat I, asli surat ini ada pada Turut Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti TI.3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 314 yang bermeterai cukup tanpa memperlihatkan aslinya. Menurut Keterangan Kuasa Tergugat I, asli surat ini ada pada Turut Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti TI.4;

Halaman 74 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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

5. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 003/SPI/BMS-AreaPematangsiantar//2015 tanggal 21 Januari 2015 yang bermeterai cukup tanpa memperlihatkan aslinya. Menurut Keterangan Kuasa Tergugat I, asli surat ini ada pada Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti TI.5;
6. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 003/SP2/BMS-AreaPematangsiantar//2015 tanggal 26 Januari 2015 yang bermeterai cukup tanpa memperlihatkan aslinya. Menurut Keterangan Kuasa Tergugat I, asli surat ini ada pada Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti TI.6;
7. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 003/SP3/BMS-AreaPematangsiantar//2015 tanggal 29 Januari 2015 yang bermeterai cukup tanpa memperlihatkan aslinya. Menurut Keterangan Kuasa Tergugat I, asli surat ini ada pada Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti TI.7;
8. Fotokopi Blanko pengiriman via Pos Indonesia, Jenis kiriman Surat Kilat Khusus, Penerima XXXXXXXXXX tanggal 28 Juli 2016, yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TI.8;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Penjualan Agunan Melalui Lelang Eksekusi dan Pengosongan Jaminan atas SHM No. 144 atas nama XXXXXXXXXX Nomor 01/BMS-Pematangsiantar/VII/2016 tanggal 27 Juli 2016, yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TI.9;
10. Fotokopi Pengumuman Lelang I Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 27 Juli 2016, yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TI.10;
11. Fotokopi Pengumuman Lelang II Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 11 Agustus 2016, yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TI.11;
12. Fotokopi Pengumuman Lelang II Eksekusi Hak Tanggungan di Koran Metro Asahan halaman 3 tanggal 11 Agustus 2016, yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TI.12;

Halaman 75 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 285/2015 tanggal 17 September 2015, yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TI.13;
14. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 347/2016 tanggal 25 Agustus 2016, yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TI.14;
15. Fotokopi Tanggapan Keberatan atas perkara Arbitrase an. XXXXXXXXXX Nomor reister perkara 227/P3K/BB/V/2015 tanggal 15 Mei 2015, yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TI.15;
16. Fotokopi Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2014 tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Sektor Jasa Keuangan tanggal 16 Januari 2014, yang bermeterai cukup lalu diberi tanda bukti TI.16;
17. Fotokopi Pengumuman Nomor PENG-1/D.07/2016 tentang Daftar Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di Sektor Jasa Keuangan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan tanggal 21 Januari 2016 yang bermeterai cukup, lalu diberi tanda bukti TI.17;
18. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 105 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 tanggal 16 Maret 2016 yang bermeterai cukup. Fotokopi ini diprint dari putusan.mahkamahagung.go.id, lalu diberi tanda bukti TI.18;
19. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 145/G/2017/PTUN.JKT tanggal 17 Januari 2018 yang bermeterai cukup. Fotokopi ini diprint dari putusan.mahkamahagung.go.id, lalu diberi tanda bukti TI.19;

Bahwa alat-alat bukti tersebut, telah diperlihatkan aslinya kepada Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II serta Turut Tergugat I;

Bahwa Ketua Majelis menerangkan bahwa surat asli bukti T.3 menurut Keterangan Kuasa Tergugat I ada pada Turut Tergugat I. atas pertanyaan Ketua Majelis, Turut Tergugat I membenarkannya dan akan mengajukan alat bukti yang sama pada persidangan ini dengan tanda bukti TTI.8 dan akan memperlihatkan surat aslinya.

Halaman 76 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya Ketua Majelis menerangkan bahwa mengenai bukti TI.4 yang ada pada BPN tidak dapat dikonfirmasi disebabkan pihak BPN atau Turut Tergugat II tidak menghadiri persidangan;

Selanjutnya Ketua Majelis menerangkan bahwa surat asli bukti TI.5, TI.6 dan TI.7 menurut Keterangan Kuasa Tergugat I ada pada Penggugat. Atas pertanyaan Ketua Majelis, Kuasa Penggugat menerangkan akan menanyakan kepada Penggugat inperson;

Bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil bantahannya, Tergugat II mengajukan alat bukti berupa :

1. Fotokopi Permohonan Lelang Eksekusi Nomor 015/BMS-Pematangsiantar/VI/2016 tanggal 8 Juni 2016, yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TII.1;
2. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-514/WKN.02/KNL.03/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TII.2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 144 yang bermeterai cukup. Fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya. Menurut keterangan Kuasa Tergugat II, surat aslinya telah diperlihatkan ketika menerima bukti TTI.8 dari Turut Tergugat I. Selanjutnya diberi tanda bukti TII.3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 314 yang bermeterai cukup. Fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya. Menurut keterangan Kuasa Tergugat II, surat aslinya ada pada Turut Tergugat I. Selanjutnya diberi tanda bukti TII.4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 314 yang bermeterai cukup. Fotokopi ini tidak ditunjukkan aslinya. Menurut keterangan Kuasa Tergugat II, surat aslinya ada pada Turut Tergugat I. Selanjutnya diberi tanda bukti TII.5;
6. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 003/SPI/BMS-AreaPematangsiantar//2015 tanggal 21 Januari 2015 yang bermeterai cukup tanpa memperlihatkan aslinya. Menurut Keterangan Kuasa Tergugat I bahwa Kuasa Tergugat I sewaktu mengajukan bukti TI.5 mengatakan, asli surat ini ada pada Penggugat. Selanjutnya diberi tanda bukti TII.6;

Halaman 77 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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

7. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 003/SP2/BMS-AreaPematangsiantar//2015 tanggal 26 Januari 2015 yang bermeterai cukup tanpa memperlihatkan aslinya. Menurut Keterangan Kuasa Tergugat I bahwa Kuasa Tergugat I sewaktu mengajukan bukti TI.6 mengatakan, asli surat ini ada pada Penggugat. Selanjutnya diberi tanda bukti TII.7;
8. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 003/SP3/BMS-AreaPematangsiantar//2015 tanggal 29 Januari 2015 yang bermeterai cukup tanpa memperlihatkan aslinya. Selanjutnya diberi tanda bukti TII.8;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Penjualan Agunan Melalui Lelang Eksekusi dan Pengosongan Jaminan atas SHM No. 144 atas nama XXXXXXXXXX Nomor 01/BMS-Pematangsiantar/VII/2016 tanggal 27 Juli 2016, yang bermeterai cukup tanpa memperlihatkan aslinya. Menurut Keterangan Kuasa Tergugat I bahwa asli surat ini telah diperlihatkan oleh Kuasa Tergugat I sewaktu mengajukan bukti TI.9. Selanjutnya diberi tanda bukti TII.9;
10. Fotokopi Pengumuman Lelang II Eksekusi Hak Tanggungan di Koran Metro Asahan tanggal 11 Agustus 2016, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TII.10;
11. Fotokopi Pengumuman Lelang I Eksekusi Hak Tanggungan di Koran Metro Asahan tanggal 27 Juli 2016, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TII.11;
12. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran tanah Nomor 142/2016 tanggal 10 Agustus 2016, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TII.12;
13. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 347/2016, yang diberi meterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TII.13;

Bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil bantahannya, Turut Tergugat I mengajukan alat bukti berupa :

Halaman 78 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Pengumuman Lelang II Eksekusi Hak Tanggungan di Koran Pos Metro edisi 214 tanggal 11 Agustus 2016, yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TTI.1;
2. Fotokopi Pengumuman Lelang I Eksekusi Hak Tanggungan dari Bank Mega Syariah tanggal 27 Juli 2016, yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TTI.2;
3. Fotokopi Rincian Uang Hasil Lelang tanggal 25 Agustus 2016, yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TTI.3;
4. Fotokopi Formulir Pemindahbukuan Bank BNI yang bermeterai cukup. Alat bukti ini tidak diperlihatkan surat aslinya, lalu diberi tanda bukti TTI.4;
5. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 7 September 2016 yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TTI.5;
6. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 347/2016 tanggal 7 September 2016.yang bermeterai cukup tanpa memperlihatkan aslinya. Menurut Keterangan Turut Tergugat I, asli surat ini ada pada BPN/Turut Tergugat II, lalu diberi tanda bukti TTI.6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Lunas tanggal 8 September 2016, yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TTI.7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 144 yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TTI.8;
9. Fotokopi Penetapan Pengadilan Negeri Kisaran No. 4/Pen.Eks/PDT/2017/PN.Kis tanggal 12 September 2017, yang bermeterai cukup. Salinan Asli surat ini tidak diperlihatkan, lalu diberi tanda bukti TTI.9;
10. Fotokopi surat Bantuan Pengamanan Pelaksanaan Eksekusi tanggal 12 September 2017 yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan salinan aslinya, lalu diberi tanda bukti TTI.10;
11. Fotokopi surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi tanggal 19 Oktober 2017 yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, lalu diberi tanda bukti TTI.11;

Halaman 79 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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

12. Fotokopi Berita Acara Eksekusi Nomor 4/Pen.Eks/Pdt/2017/PN.Kis Jo Nomor 347/2016 tanggal 25 Oktober 2017 yang bermeterai cukup. Setelah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan salinan aslinya, lalu diberi tanda bukti TTI.12;

Bahwa Turut Tergugat II tidak ada mengajukan bukti apapun dipersidangan;

Bahwa pada akhirnya Penggugat, Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat I masing mengajukan kesimpulan tertulis dan kemudian tidak mengajukan apa-apa lagi dipersidangan;

### Kesimpulan Penggugat :

1. Bahwa penggugat memperbaiki gugatannya pada tanggal 20 Desember 2018.
2. Bahwa penggugat mengajukan bukti tertulis yaitu P-1 s/d P-2.
3. Bahwa penggugat mengajukan 2 (dua ) orang saksi dan satu orang keterangan yaitu:
  - a. XXXXXXXXXXXX dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sbb:
    - Bahwa saksi mngetahui bentuk rumah yang dikosongkan dengan luas bangunan 120 m2 dan luas 2,5 rante yang terletak di Dusun IV Desa Aras Kecamatan Air Putih Kab. Batu Bara.
    - Bahwa saksi mengatakan harga pasaran jual rumah dan harga tanah didaerah lokasi yang dieksekusi atau rumah yang dikosongkan, pada lokasi tersebut adalah strategis dan harga bangunan per/ m2 seharga Rp 1.800.000, sedangkan harga tanah per/ rante adalah antara Rp. 100.000.000 s/d Rp. 120.000.000.
    - Bahwa saksi sewaktu terjadi eksekusi rumah ikut menyaksikan.
    - Bahwa menurut harga pasaran rumah beserta tanah milik XXXXXXXXXXXX yang dieksekusi sekitar 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah).
    - Bahwa setiap jaminan tidak diperbolehkan Aparat Desa mengeluarkan surat yang sudah pernah dikeluarkan sebelumnya.
  - b. Mohd. Fadli Bin Jamaluddin Petak dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sbb:

Halaman 80 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan XXXXXXXXXX karena tetangga satu kampung.
  - Bahwa saksi mengetahui XXXXXXXXXX Meminjam uang dengan aguna rumah ukuran 8x15 m dan ukuran tanah sekitar 3 rante yang terletak di Desa Aras Kec. Air Putih.
  - Bahwa rumah dibangun usia 7 tahun dipasar II Desa Aras dan dihadapan rumah sudah ada jalan yang sudah diaspal dengan lapen.
  - Bahwa saksi mengetahui harga pasaran untuk rumah dan tanah milik XXXXXXXXXX yang dieksekusi oleh PN. Kisaran sekitar Rp. 600.000.000, (enam ratus juta) dan saksi tidak pernah melihat NJOP.
  - Bahwa saksi ikut menyaksikan proses eksekusi yang dilakukan oleh PN.Kisaran dan dikawal oleh Polres BatuBara .
  - Bahwa saksi mengetahui bahwa pagar sudah diperbaiki oleh pihak pembeli dan dulunya ada kios XXXXXXXXXX sudah dibongkar.
  - Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah yang dieksekusi sekitar 500m. Melihat Amat dan H.Misah mengerjakan sawah.
  - Bahwa menurut saksi harga rumah yang dilelang seharga Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dengan harga pasaran adalah tidak cocok.
  - Bahwa saksi pernah ikut menyaksikan penjualan tanah dengan ukuran 4,25 x 25 di Pasar I Desa Aras Kec. Air Putih seharga Rp. 100.000.000,-
- c. Mahyuddin tidak disumpah pada pokonya menerangkan sbb:
- Mahyuddin hadir dalam peminjaman uang oleh XXXXXXXXXX di Bank Mega Syariah dan ada menandatangani perjanjian dan Bank Mega Syariah tidak ada memberi penjelasan tentang isi perjanjian tersebut.
  - XXXXXXXXXX sudah 22 kali membayar cicilan kepada Bank Mega Syariah.

Halaman 81 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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

- Bahwa anak XXXXXXXXXXXX meninggal dunia yang menjadi kreditnya menjadi macet.
  - Bahwa XXXXXXXXXXXX pernah mengajukan Gugatan Konsumen kepada BPSK Kabupaten Batu Bara dan Gugatannya dikabulkan dengan membayar cicilan utangnya sebesar RP.500.000,- tiap bulan dan dan berlaku mulai Mei 2016 akan tetapi bulan november 2016 rumahnya sudah dilelang.
  - Bahwa XXXXXXXXXXXX pernah meminjam uang kepada Bank Mega Syariah sebesar Rp. 99.000.000,- (seblan puluh sembilan juta ribu rupiah) dengan angsuran Rp. 3.100.000,- perbulan selama empat tahun dan sisanya tinggal dua bulan lagi.
  - Bahwa dalam akad tidak ada tertulis apabila ada perselisihan dengan Bank Mega Syariah akan diajukan ke BPSK.
  - Bahwa Pemohon atau Pemenang Lelang Tidak pernah datang ke Rumah XXXXXXXXXXXX.
  - Bahwa juru sita taksir harga lelang tidak pernah datang kerumah XXXXXXXXXXXX.
  - Bahwa rumah sebelum dieksekusi pernah ditawarkan orang seharga Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).
4. Bahwa gugatan Penggugatan telah didukung bukti P-1 yakni surat aplikasi Pembuktian Rekening Tabungan Syariah Mega Tma tertanggal 12 Juli 2013 pasal 8 ayat 3 yang ditanda tangani ibu XXXXXXXXXXXX dan XXXXXXXXXXXX Tbk area Pematang Siantar dan P-3 yakni salinan Putusan : 18/Pts-Arb/BPSK/BB/II/2017 Tertanggal 6 Januari 2017 dan didukung keterangan Mayuddin.
5. Bahwa P-1 pasal 8 ayat 3 dari akad MURABAHAH MP 500 Nomor : 004/PPM/30250/M2S/07/2013 Menyatakan "Apabila perbedaan, kontroversi dan atau perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan dengan musyawarah dalam 30 ( tiga puluh ) hari kalender sejak perselisihan tersebut, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Badan Syariah Nasional. Bahwa perbuatan Tergugat I yang memohon lelang terhadap objek jaminan kepada Halaman 82 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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)



Tergugat II (KPKNL) adalah sudah melanggar perjanjian akad MURABAHAH dalam pasal 8 ayat 3. Bahwa 500 perbuatan Tergugat I yang melanggar perjanjian Akad MURABAHAH MP 500 Pasal 8 ayat 3 sudah dapat dikategorikan **Perbuatan Melawan Hukum.**

6. Bahwa berdasarkan bukti P-3 yakni salinan Putusan Arbitrasi halaman 2 alinea 2 dan 3 pada intinya menyatakan pelaku usaha (Tergugat I) tidak pernah menghadiri persidangan untuk menyelesaikan sengketa sesuai gugatan Konsumen (XXXXXXXXXX) di BPSK Kabupaten Batu Bara (alinea 2) dan alinea 3 mengatakan tugas dan wewenang BPSK menurut pasal 52 UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang ditawarkannya menyelesaikan sengketa konsumen sehingga dapat didefenisikan bahwa BPSK memiliki tanggung jawab dalam penyelesaian sengketa antara Konsumen dengan Pelaku usaha yang memiliki Hubungan hukum antara keduanya, apalagi Konsumen (XXXXXXXXXX) telah memilih penyelesaian Aquo melalui jalur ARBITRASI yang ditandatangani oleh Konsumen pada tanggal 30 Juli 2016.
7. Bahwa dengan demikian bukti P-3 adalah bersesuaian dengan bukti P-1. Dan seharusnya Tergugat I mengajukan keberatan ke Pengadilan dan bukan langsung memohon lelang ke Kantor Lelang.
8. Bahwa perbuatan Tergugat II yang melakukan lelang terhadap objek jaminan milik Penggugat atas permohonan Bank Mega Syariah (Tergugat I) ADALAH SUDAH MELANGGAR PASAL 14 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dalam ayat 3 yang isinya "permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud ayat 2 dilakukan oleh Pengadilan Negri kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga lembaga yang menggunakan sistem syariah, maka permohonan dilakukan oleh pengadilan agama.
9. Bahwa perbuatan Tergugat II yang melakukan lelang terhadap objek jaminan milik Penggugat atas Permohonan Tergugat I yang melanggar pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 sudah dapat dikategorikan **Perbuatan Melawan Hukum.**

Halaman 83 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa perbuatan Turut Tergugat I yang membeli objek jaminan milik Penggugat melalui Lelang yang cacat hukum yang dilaksanakan Tergugat II adalah tidak sah menurut hukum dan perbuatan tersebut sudah dapat di kategorikan **Perbuatan Melawan Hukum**.

11. Bahwa kerugian material dan immaterial yang dialami Penggugat seluruhnya adalah =

**RP. 480.000.000,- + Rp. 500.000.000,- = Rp. 980.000.000,- (Sembilan Ratus Delapan Puluh Juta Ribu Rupiah.).**

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada kehormatan Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili dan memutuskan perkara ini menyatakan:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

### Kesimpulan Tergugat I.

#### I. Pengadilan Agama Kisaran Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini :

Sebagaimana dalam Gugatan PENGUGAT lembaga ke-5 Point 16, yang mengutip Pasal 8 Ayat 3 dari akad MURABAHAH MP 500 Nomor : 004/PPM/30250/M2S/07/2013 yang isinya :

***“Apabila perbedaan, kontroversi dan atau perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawara dalam 30 (tigah puluh) hari kalender sejak perselisihan tersebut, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui jalan hukum dan memilih domisili secara tetap melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS). Putusan ini merupakan putusan terakhir dan mengikat kedua belah pihak”.***

Jika memang benar demikian bunyi perjanjiannya maka secara terang benderang Perkara *Aquo* demi hukum bukan lagi menjadi kewenangan Pengadilan Agama untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dikarenakan sudah menjadi kewenangan Badan Arbitrase Syariah Nasional

Halaman 84 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



(BASYARNAS). Secara *Ex Officio* Majelis Hakim harus menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili sebagaimana digariskan dalam Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama Tahun 2013 tentang Pedoman Beracara pada Pengadilan Agama/Mahkamah Syar'iah angka 2 Pedoman Khusus huruf e Ekonomi Syar'iah angka 4 huruf c, yang menyatakan :

Berdasarkan ketentuan tersebut maka Pengadilan Agama Kisaran harus menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara ini.

**Dan berdasarkan Pasal 136 HIR, maka TERGUGAT I memohon kepada majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memberikan Putusan Sela tersendiri dahulu sebelum memasuki pokok perkara.**

## II. Gugatan Daluwarsa (*Peremtoir Exeptie*)

1. Terkait dengan telah berakhirnya hubungan hukum antara TERGUGAT I selaku Bank dengan PENGGUGAT Selaku Nasabah.

Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya mendasarkan pada adanya hubungan hukum antara TERGUGAT I selaku Bank dengan PENGGUGAT selaku Nasabah sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 004 Jo. SHT No. 314 (**Vide Bukti T I – 2 dan Vide Bukti – 4**).

Sementara hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT telah berakhir dengan telah dilaksanakannya Lelang Eksekusi atas Agunan/Jaminan berupa Tanah dan Bangunan SHM No. 144/Aras (**Vide Bukti T I – 3**).

2. Terkait dengan telah dilaksanakannya Eksekusi Pengosongan atas Ex. Agunan/Jaminan berupa SHM No. 144/Aras.

Bahwa atas SHM No. 144/Aras selain telah beralih kepemilikannya kepada XXXXXXXXXX (TURUT TERGUGAT I) selaku Pembeli Lelang sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 285/2015 (**Vide Bukti T I – 11**), faktanya juga telah beralih penguasaannya berdasarkan Eksekusi Pengosongan yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri

Halaman 85 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



Kisaran sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Eksekusi No. 4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-Kis Jo. No. 347/2016 tanggal 25 Oktober 2017.

Dengan demikian Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang telah Daluwarsan dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima.

**III. Gugatan PENGGUGAT Kabur (*Obscuur Libel*) :**

Bahwa Perihal Gugatan Penggugat dalam Gugatannya adalah tentang **Gugatan Perbuatan melawan hukum**, gugatan dengan perihal demikian lazim dipraktekan pada Pengadilan Umum. Berdasarkan ketentuan yang belaku seharusnya Perihal gugatannya adalah tentang Gugatan/Sengketa Ekonomi Syariah.

Setelah dicermati ternyata antara perihal gugatan dengan posita maupun pentitumnya **telah mencampuradukan antara Gugatan Wanprestasi, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dan Penyelesaian Sengketa Konsumen.**

Pada Point 1 s/d Point 5, 8 dan 9 positanya adalah tentang **wanprestasinya** PENGGUGAT, yang telah mengaku sebagai nasabah dan mengaku bahwa PENGGUGAT telah wanprestasi/cidera janji, dan pada Pentitumnya Point 2 (lembar 6) memohon kepada hakim untuk menyatakan PENGGUGAT adalah debitur yang baik.

Pada Point 6 s/d Point 7 positanya, adalah tentang permohonan **penyelesaian sengketa konsumen** di BPSK Batubara, yang berdasarkan SK Menteri Perdagangan Nomor : 679/M-DAG/Kep/2017, BPSK Batu Bara telah dibekukan dan semua mejelis BPSK Batubara diberhentikan.

Pada Point 10 s/d 12, adalah tentang gugatan Perbuatan Melawan Hukum terkait pelaksanaan lelang, dan pada pentitumnya point 4 (lembar 6) memohon kepada majelis agar menyatakan lelang tidak sah dan cacat hukum.

Gugatan dengan mencampuradukan antara **gugatan wanprestasi** yang lahir karena perjanjian pembiayaan, dan **gugatan perbuatan melawan**

Halaman 86 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum karena melawan/menyalahi undang-undang serta peyelesaian sengketa konsumen di BPSK Batubara (adanya undang-undang perlindungan konsumen) menjadikan gugatan ini ***kabur/tidak jelas (obscuur Libel)***.

Mahkama Agung dalam putusan MA bernomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, disebutkan bahwa : ***“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula.”***

Selain itu, M Yahya Harahap dalam bukunya yang bertajuk Hukum Acara Perdata disebutkan bahwa tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan.

**Dengan demikian Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan yang kabur, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima.** Sebagaimana ditetapkan pula dalam Yurisprudensial MARI No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1870, yang menyatakan bahwa : ***“Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima”.***

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dan menyangkal dengan tugas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam proses persidangan ini, terkecuali apa yang diakui oleh TERGUGAT I secara tegas dan tertulis.
2. Bahwa seluruh dalil yang telah TERGUGAT I kemukakan dalam Kesimpulan dalam Sub Eksepsi, mohon kiranya dinyatakan termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Kesimpulan dalam Perkara ini.
3. Bahwa PENGGUGAT telah menghadirkan saksi-saksi pada persidangan tanggal 23 Juli 2019, yang terdiri dari :
  - 3.1 XXXXXXXXXX, Umur 50 tahun, dibawah sumpah, yang intinya menerangkan sebagai berikut :
    - Saksi tinggal di desa yang sama dengan Penggugat

Halaman 87 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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)



- Saksi tidak mengetahui bahwa Penggugat memiliki hutang di Bank Mega Syariah
- Saksi tidak mengetahui bahwa ternyata rumah Penggugat sudah dilelang.
- Saksi tidak pernah melihat fisik Sertifikat Hak Milik (SHM) kepunyaan Penggugat.
- Saksi mengetahui pada eksekusi pengosongan oleh pemilik baru, karena pada saat itu tersebar berita akan ada pengosongan rumah oleh Pengadilan Negeri Kisaran dengan dibantu oleh petugas keamanan Kepolisian dan TNI.
- Saksi tidak pernah tahu harga untuk lelang untuk di daerah tersebut.
- Saksi menyakini bahwa pembelian barang/objek melalui lelang pasti lebih murah dibandingkan harga pasaran.
- Saksi membenarkan bahwa kondisi jalan lingkungan desa di depan objek jaminan dalam kondisi rusak dan belum pernah di aspal sebelumnya.
- Saksi mengetahui bahwa bagian belakang dari objek sengketa adalah parit dan kebun.

3.2 XXXXXXXXXX, Umur 37 Tahun, dibawah sumpah, yang intinya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi adalah tetangga Penggugat
- Saksi baru tahu jika Penggugat memiliki hutang, karena pernah melihat ada petugas bank mega syariah yang datang untuk menagih.
- Saksi tau bahwa objek rumah tersebut sudah dilelang
- Saksi menyaksikan eksekusi pengosongan dari Pengadilan Negeri Kisaran yang dimohonkan oleh Pemilik Baru.
- Pada saat itu yang hadir dari Pengadilan Negeri Kisaran, dari Kepolisian dan TNI, yang disaksikan oleh aparat desa.
- Saksi tidak pernah melakukan pembelian dengan cara lelang.

Halaman 88 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi tau bahwa membeli dengan cara lelang, harganya lebih murah dibandingkan dengan membeli melalui cara biasa, karena harga nya biasanya dibawah pasaran.
- Kondisi lingkungan objek adalah jalan lingkungan desa, dengan kondisi rusak, dan jalan belum pernah di aspal. Belakang rumah masih berupa perkebunan.
- Saksi membenarkan bahwa saat ini rumah sudah direnovasi, ada tambahan pagar dan sudah ditempati oleh pemilik baru (pemenang lelang).

3.3 Keterangan Suami Penggugat Bp. XXXXXXXXXX, tidak disumpah yang intinya menerangkan sebagai berikut :

- Suami Penggugat bersama-sama penggugat mengajukan pinjaman ke Bank Mega Syariah (TERGUGAT I)
- Suami Penggugat bersama-sama penggugat menandatangani perjanjian / akad kredit di Bank Mega Syariah.
- Suami penggugat membenarkan bahwa sebagai jaminannya adalah Objek Tanah dan Bangunan dan menyadari bahwa jika nanti suatu saat tidak bisa mengangsur, oleh Bank akan dilakukan lelang.
- Suami Penggugat menerima uang hasil pencairan dari Bank Mega Syariah.
- Suami Penggugat membenarkan bahwa angsuran di Bank Mega Syariah Macet.
- Suami Penggugat membenarkan bahwa Petugas Bank datang untuk menagih, akan tetapi suami penggugat bersama-sama Penggugat malah meminta bantuan BPSK dan tidak mau berunding dengan Bank Mega Syariah.
- Suami Penggugat mengetahui bahwa rumahnya akan dilelang dari Pengumuman yang ditempel di Kantor Desa.
- Suami Penggugat membenarkan bahwa Petugas Bank dan Pemenang Lelang datang untuk mengambarkan bahwa saat ini

Halaman 89 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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

objek rumah sudah dilelang dan sudah balik nama ke Turut Tergugat 1.

- Suami Penggugat membenarkan bahwa saat ini rumah sudah dihuni oleh Turut Tergugat 1 dengan cara eksekusi pengosongan melalui Pengadilan Negeri Kisaran.

4. Bahwa berdasarkan apa yang telah terungkap selama dalam persidangan, maka terbukti :

4.1 Bahwa PENGUGAT adalah Ex. Nasabah pada TERGUGAT I selaku Bank sebagaimana tertuang dalam dengan Agunan/Jaminan berupa SHM No. 144/Aras, dengan jangka waktu selama 60 (enam puluh) bulan, antara lain berdasarkan :

- Surat Persetujuan Prinsip Pembayaran (SP3) tertanggal 12 juli 2013.
- Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) tertanggal 12 Juli 2013.
- Akad Pembiayaan Murabahah No. 044.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 22/2014 tanggal 5 Februari 2104.
- SHT No. 314/2014.

(vide bukti T I – 1, 2, 3, 4)

Yang didasari dengan :

- Telah ditandatangani oleh PENGUGAT dokumen-dokumen terkait pembiayaan.
- Tidak pernah ada keberatan dari PENGUGAT tentang isi dan keabsahan tentang dokumen-dokumen pembiayaan terkait.
- Telah diterimanya pembiayaan oleh Penggugat dari TERGUGATI.

Sehingga sebagaia suaty perjanjian adalah berlaku sebagai undang-undang bag TERGUGAT I dan PENGUGAT sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang menyatakan : “ **Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku undang-undang bagi mereka yang membuatnya**”

Halaman 90 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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

- 4.2 PENGGUGAT telah Cidera Janji terhadap TERGUGAT I, dan tentang Cidera Janji adalah sebagaimana disepakati oleh PENGGUGAT pada Pasal 8. 1 tentang Cidera Janji pada Akad Pembiayaan Murabahah NO. 004, yang menyatakan :

***“Kelalaian NASABAH untuk melaksanakan kewajiban menurut Akad ini untuk membayar angsuran piutang Murabahah tersebut tepat pada waktunya, dalam hal ini lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa NASABAH melalaikan kewajibannya, dengan tidak diperlukannya pernyataan terlebih dahulu bahwa ia tidak memenuhi kewajibannya tersebut tepat pada waktunya. Untuk hal ini Bank dan NASABAH sepakat untuk mengesampingkan pasal 1238 KUHPer”.***

Dan meskipun TERGUGAT I telah menempuh upaya penyelesaian secara musyawara sebagaimana diakui pula oleh PENGGUGAT, hingga TERGUGAT I memberikat surat peringatan kepada PENGGUGAT, ternyata PENGGUGAT tetap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT I (**vide T I – 5.1 s/d 5.3**).

- 4.3 upaya penyelesaian melalui Lelang Eksekusi terhadap Jaminan/Agunan berupa SHM No. 144/Aras yang dimohonkan TERGUGAT I, adalah didasarkan antara lain pada:

- Pasal 9.2. tentang Akibat Dari Peristiwa Cidera Janji pada Akad Pembiayaan Murabahah No. 26, yang menyatakan : ***“Jika ayat 1 (satu) pasal ini tidak dilaksanakan dan dipenuhi oleh NASABAH, maka BANK tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada NASABAH, akan menjual barang agunan didepan umum ataupun dengan cara mengambil tindakan apapun yang dianggap perlu, yang sesuai dengan prinsip syariah.”.***
- UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, antara lain dalam :
  - Pasal 6, yang menyatakan : ***“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak***

Halaman 91 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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)



*untuk menjual onyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*

- Pasal 14 ayat (3), yang menyatakan : **Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosser acte Hypoyek sepanjang mengenai ha katas tanah.”**
- Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

(vide Bukti T I -1 s/d 11)

Sehingga penyelesaian melalui Lelang Eksekusi sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 347/2016 (vide Bukti T I – 11) adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sah secara hukum, sehingga bagi TURUT TERGUGAT I (XXXXXXXXXX) selaku Pembeli Lelang wajib diberikan perlindungan hukum. Sebagaimana ditegaskan pula dalam Yurisprudensial MARI No. 323 K/Sip/1968, yang menyatakan : **”Suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta, dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum”**

Dan pada saat ini SHM No. 144/Aras telah dikuasai sepenuhnya oleh TURUT TERGUGAT I secara sah baik *de facto* maupun *de jure* melalui Eksekusi Pengosongan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana berita acara eksekusi No.4/PEN. EKS/PDT/2017/PN-KIS, Jo. Nomor 347/2016 pada tanggal 25 Oktober 2017 atas SHM No.144/Aras berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Kisaran No.4/PEN/EKS/PDT/2017 /PN-KS tertanggal 12 September 2017.

Halaman 92 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.4 Pelaksanaan Lelang Eksekusi atas Agunan/Jaminan berupa SHM No. 144/Aras telah menempuh 2 (dua) kali pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan :

- Risalah Lelang No. 285/2015 **vide Bukti T I – 10**, yang dalam pelaksanaannya tidak ada penawaran.
- Risalah Lelang No. 347/2016 (**vide Bukti T I – 11**), yang pada **faktanya dalam pelaksanaan lelang kedua hanya diminati 1 (satu) orang peserta lelang (TURUT TERGUGAT I) dengan penawaran tertinggi hanya seharga Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah)**, dan harga tersebut adalah harga lelang yang sah sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 347/2016 (**vide Bukti T I – 11**), sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, antara lain pada Pasal 1 :
  - Angka1, yang menyatakan : **"Lelang adalah penjualan barang yang terbuat untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin menungkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman Lelang"**
  - Angka 29, yang menyatakan : **"Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan peserta lelang dan yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang"**

4.5 Dan aturan yang berkaitan dengan penaksiran nilai limit lelang telah diatur pula pada Pasal 44 :

***"(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:***

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

***(2) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimiliki.***

Halaman 93 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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)



(3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran, berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antic atau kuno.*

(4) *Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud sebagai ayat (1) tidak menjadikan tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.*

**Pasal 45**

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

*a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);”*

Berdasarkan ketentuan hukum tersebut jelas ditegaskan bahwa nilai limit lelang yang dibawah atau kurang dari Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) cukup dilakukan penaksiran oleh penaksir yang merupakan pihak yang berasal dari TERGUGAT I, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

Sedangkan harga yang terbentuk pada saat proses lelang yang terbuka untuk umum merupakan harga yang tertinggi sesuai dengan mekanisme penawaran harga yang bersifat umum dan terbuka. Sehingga dalil Gugatan PENGUGAT tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan merupakan dalil yang dilakukan oleh asumsi yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

**Sehingga dapat dipastikan bahwa dalil gugatan PENGUGAT point 14 dan 15 tidak berdasar, sangat mengada-ada dan sudah seharusnya ditolak.**

5. Bahwa terkait dengan putusan BPSK Nomor : 18/Pts-Arb/BPSK/BB/II/2017 tanggal 6 Januari 2017 (**vide Bukti P – 3**) dapat TERGUGAT I sampai bahwa TERGUGAT I sudah memberikan jawaban sebagaimana Surat Tanggapan Keberatan atau Perkara Arbitrase An. XXXXXXXXXX Nomor Regiter Perkara : 227/P3K/BB/V/2015 Tanggal 15 Mei 2015, Nomor Surat :  
Halaman 94 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

067/BMS/COAD/LGL.LIT/V/2015 Tanggal : 20 Mei 2015 (**vide Bukti T I – 13**).

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 1/Pojk.04/2014 Tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di Sektor Jasa Keuangan (**vide Bukti TN I – 15**) BPSK Batubara **bukan lembaga yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili secara arbitrase perkara perbankan.**

Sabelumnya sudah sering TERGUGAT I ditarik sebagai PARA PIHAK dalam forum penyelesaian di BPSK Batubara dan TERGUGAT I selalu menyatakan bahwa BPSK Batubara tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara perbankan syariah. Kasus yang serupa juga telah diputus sepihak oleh BPSK Batubara dan oleh Mahkamah Agung dalam Putusan Kasasin No. 105K/Pdt.Sus-BPSK/2016 (**vide Bukti T I – 16**) putusan BPSK tersebut **dibatalkan oleh hakim kasasi MA dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kisaran dsan BPSK tidak berwenang memeriksa dan memutuskan perkara aquo.**

Keberadaan para personil anggota BPSK Batubara sudah cukup sangat meresahkan hamper semua lembaga keuangan baik Bank maupun non bank di wilayah Batubara dsk. Karena BPSK Batubara bertindak melampaui kewenangannya. Berdasarkan masukan dan komplain dari lembaga keuangan baik bank maupun non bank di wilayah Batubara setelah sebelumnya dilakukan teguran yang ternyata tidak diindahkan akhirnya Menteri Perdagangan Republik Indonesia resmi memberhentikan seluruh anggota BPSK Batubara pada tanggal 5 Mei 2017. Meski anggota BPSK melakukan gugatan PTUN namun berdasarkan Putusan No. 145/G/2017/PTUN.JKT antara Ali Umar, dkk. (Anggota BPSK Batubara) lawan Menteri Perdagangan Republik Indonesia gugatan mereka ditolak. (**vide Bukti T I – 17**).

6. Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, maka terbukti bahwa Gugatan PENGUGAT dengan dalil-dalil yang demikian adalah Gugatan yang tidak berdasar, tidak relevan dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang sedah seharusnya ditolak.

Halaman 95 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa karena Gugatan PENGUGAT tidak terbukti, maka tuntutan tentang ganti kerugian kepada TERGUGAT I, yang terdiri dari :

- Kerugian Materi sebesar Rp. 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah).
- Kerugian Immateril sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Adalah tuntutan yang tidak benar dan mengada-ada sehingga sudah seharusnya ditolak, sebagaimana ditegaskan pula dalam Yurisprudensial antara lain :

- MARI No. 864 K/Sip/1973 tanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan :  
***“Karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa sebenarnya kerugian yang dimaksud itu, tuntutan tersebut harus di tolak”.***
- MARI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menyatakan: ***“Setiap Tuntuna ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima Karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”.***

8. Bahwa terdapat dalil-dalil PENGUGAT untuk selebihnya karena tidak adarelevansinya dengan perkara ini, sangat mengada-ada, tidak berdasar dan hanya merupakan memutarbalikkan fakta, maka TERGUGAT I menganggap bahwa dalil-dalil PENGUGAT terebut tidak perlu untuk ditanggapi dan sudah seharusnya ditolak.

**Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraika di atas, maka TERGUGAT I kepada Majelis Hakim kiranya berkenaan memutus sebagai berikut :**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan menerima Eksekusi dari TERGUGAT I
2. Menyatakan Pengadilan Agama Kisaran Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini.

Halaman 96 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

## DALAM POKOK PERKARA :

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

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

## Kesimpulan Tergugat II.

### A. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menyatakan tetap pada pendirian semula sebagaimana telah dikemukakan dalam Jawaban dan Duplik serta telah didukung dengan bukti-bukti tertulis kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa dari seluruh peroses persidangan dan pemeriksaan perkara *a quo*, yaitu peroses Jawab-menjawab, Duplik dan Bukti-bukti tertulis dari Tergugat II dapat mematahkan seluruh dalil gugatan Penggugat, Replik dan Bukti-bukti Penggugat.
3. Bahwa sesuai dengan **pasal 6 Undang-undang No.4 Tahun 1996** tentang hak Tanggungan (UUHT) maka "*apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*"
4. Bahwa pelaksana lelang yang dilakukan oleh Tergugat II berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I cq. XXXXXXXXXXXX terhadap sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 144/Aras atas Nama XXXXXXXXXXXX telah memenuhi persyaratan lelang dan dilakukan berdasarkan

Halaman 97 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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

prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat I yang telah melaksanakan lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui perantara Tergugat II adalah perbuatan Mewan hukum, tidak berdasar.

Hal dimaksud diatas telah dibuktikan oleh Tergugat II sebagaimana:

- a. Bahwa berdasarkan Bukti TII-2 (Surat Permohonan Lelang) dari XXXXXXXXXX menunjukkan bahwa lelang yang dilaksanakan Tergugat II berdasarkan Permohonan Tergugat I.
- b. Bahwa berdasarkan Bukti TII-2 (Surat KPKNL Kisaran), menunjukkan bahwa berdasarkan pemeriksaan/ verifikasi atas dokumen persyaratan lelang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga KPKNL Kisaran menetapkan jadwal pelaksanaan lelang terhadap Sertifikat Hak Milik No. 144/Aras.
- c. Bahwa berdasarkan Bukti TII-3 (Sertifikat Hak Milik), meneunjukkan bahwa Serifikat Hak Milik No.144/Aras seluas 1.029 m2 atas nama XXXXXXXXXX.
- d. Bahwa berdasarkan Bukti TII-4a, TII-4b (Sertifikat Hak Tanggungan No.22/2014), menunjukkan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 144/Aras telah dibebani Hak Tanggungan yang diberikan kepada PT Bank Mega Syariah untuk menjamin pelunasan piutang berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- e. Bahwa berdasarkan Bukti TII-5a, TII-5b, TII-5c (Surat Peringatan), menunjukkan bahwa sebagai Debitur ic. Penggugat tidak bisa memenuhi kewajiban pembayaran angsuran untuk pelunasan hutangnya dalam jangka waktu yang telah disepakati dalam jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian kredit (wanprestasi).
- f. Bahwa berdasarkan Bukti TII-6 (Surat pemberitahuan lelang kepada debitor). Membuktikan bahwa sebelum lelang dilaksanakan tanggal 25 Agustus 2016, Tergugat I telah

Halaman 98 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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)



memberitahukan kepada Debitor bahwa Sertifikat Hak Milik No. 144/Aras atas nama XXXXXXXXXX akan dilelang.

g. Bahwa berdasarkan Bukti TII-7a, TII-7b (Pengumuman Lelang) menunjukkan bahwa rencana penjualan lelang telah memenuhi asas publisitas dan lelang terbuka untuk umum.

h. Bahwa berdasarkan Bukti TII-8 (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), menunjukkan bahwa pengikatan hak tanggungan oleh tergugat I telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan.

i. Bahwa berdasarkan Bukti PII-19 (Risalah Lelang), adalah akta otentik yang membuktikan bahwa lelang yang dilaksanakan tanggal 25 Agustus 2016 telah memenuhi legalitas formil dan materil.

5. Bahwa dengan demikian, Risalah Lelang Nomor: 347/2016 tanggal 25 Agustus 2016 tentang pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap SHM No.144/Aras adalah **SAH dan tidak mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum** sehingga tidak dapat dibatalkan karena lelang telah dilaksanakan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kisaran yang memeriksa dan mengadili perkara *a qua* berkenan memberikan putusan sebagaimana telah disampaikan dalam Jawaban Tergugat II terdahulu.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Kisaran berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*)

#### **Kesimpulan Turut Tergugat I.**

#### **DALAM EKSEPSI:**

- 1. Pengadilan Agama Kisaran tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili (Kompetensi Absolut)**

**TERBUKTI** TURUT TERGUGAT I secara hukum sah telah memiliki obyek gugatan dengan cara membeli melalui lelang yang diselenggarakan

Halaman 99 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh TERGUGAT II. TURUT TERGUGAT I telah mengikuti semua persyaratan keikutsertaan sebagai peserta lelang, dinyatakan lolos sebagai peserta lelang, dan ditetapkan sebagai pemenang lelang, juga telah membayar sesuai jumlah harga yang ditetapkan, membayar segala kewajiban dan pajak-pajak, dan secara hukum SHM obyek gugatan telah dibaliknama dan sah menjadi milik TURUT TERGUGAT I

Pada saat, TURUT TERGUGAT I tidak serta merta langsung bisa menguasai secara fisik atas obyek lelang, karena obyek lelang masih dikuasai oleh PENGGUGAT, atas kondisi tersebut secara legal prosedural TURUT TERGUGAT I telah mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kisaran. Pada permohonan diajukan, tidak ada penolakan dari Ketua Pengadilan Negeri Kisaran bahkan diterima dan diproses sampai selesai.

**TERBUKTI** bahwa Permohonan Eksekusi Pengosongan telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana tertuang dalam Putusan Pengadilan NO. 4/PEN. EKS/PDT/2017/PN-KS tanggal 12 September 2017 (**Vide Bukti TT1-9**) dimana eksekusinya telah dilaksanakan oleh pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Eksekusi No. 4/PEN. EKS/PDT/2017/PN-KIS Jo. No. 347/2016 tanggal 25 Oktober 2017 (**Vide Bukti TT1-12**) dengan bantuan pihak kepolisian Polres Batu Bara.

saat ini baik secara hukum (*De Jure*) maupun secara fakta (*De facto*), obyek lelang telah dikuasai dan ditempati secara sempurna, dan seharusnya apabila PENGGUGAT keberatan permohonan eksekusi pengosongan tersebut dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Kisaran.

Berdasarkan uraian tersebut demi kepastian hukum, maka TURUT TERGUGAT I memohon kepada majelis hakim untuk menolak perkara aquo diperiksa dan diadili pada PENGADILAN AGAMA KISARAN.

## 2. Gugatan Kabur (*Obscuur libel*)

Bahwa **TERBUKTI** gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT tidak jelas dan kabur, sangat membingungkan TURUT TERGUGAT I, antara lain:

Halaman 100 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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)



- a. Karena gugatan dengan Perihal Perbuatan Melawan Hukum merupakan ranah kompetensi dari Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Agama, sedangkan di Pengadilan Agama untuk gugatan semacam ini adalah perihal Sengketa Ekonomi Syariah bukan Perbuatan Melawan Hukum.
- b. kalau memang itu secara sadar tanpa kekeliruan yang diajukan adalah Perihal Perbuatan Melawan Hukum, tetapi isi dalam gugatan mendasarkan pada perjanjian akad murobahah dan PENGGUGAT mengakui sendiri tidak bisa mengangsur adalah jenis gugatan Wanprestasi/Cidera Janji bukan Perbuatan Melawan Hukum. Penggugat telah mencampur adukkan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Wanprestasi.
- c. PENGGUGAT tidak bisa menguraikan secara jelas, tidak bisa menunjukkan dimana letak kesalahan atau ketidaksesuaian secara hukum, atau tindakan melawan hukum atas perbuatan TURUT TERGUGAT I dalam pembelian obyek gugatan.

### 3. Gugatan Telah Lampau Waktu

bahwa sejatinya, permasalahan ini sudah final, karena baik secara hukum dan fisik sudah dalam penguasaan TURUT TERGUGAT I secara legal dan sesuai aturan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

**TERBUKTI** Fakta hukumnya, eksekusi pengosongan sudah dilaksanakan, baru kemudian gugatan ini diajukan. Seharusnya PENGGUGAT mengajukan gugatan sebelum atau setidaknya tidaknya pada saat proses pengajuan eksekusi pengosongan tersebut diajukan TURUT TERGUGAT I. Permohonan eksekusi Pengosongan telah ditetapkan oleh pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana tertuang dalam keputusan Pengadilan No. 4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-KIS Jo No.347/2016 tanggal 25 Oktober 2017 dengan bantuan pihak kepolisian Polres Batu Bara, sementara gugatan perlawanan baru diajukan belakangan pada tanggal 13 Oktober 2017 sehingga jelas gugatan yang demikian adalah gugatan yang terlambat dan kadaluarsa.

### DALAM POKOK PERKARA

Halaman 101 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT dalam Gugatan, terkecuali apa yang diakui oleh TURUT TERGUGAT I secara tegas dan tertulis.
2. Bahwa seluruh kesimpulan yang telah TURUT TERGUGAT I sampaikan dalam eksepsi, mohon kiranya dinyatakan termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Kesimpulan dalam Pokok Perkara ini.
3. Bahwa PENGGUGAT telah menghadirkan saksi-saksi pada persidangan tanggal 23 Juli 2019, yang terdiri dari:
  - a. Saksi XXXXXXXXXX, umur 50 tahun, dibawah Sumpah, yang intinya menerangkan sebagai berikut:
    - Saksi bertempat tinggal ditetangga desa dimana obyek sengketa berada.
    - Saksi mendapat informasi dari masyarakat bahwa akan ada eksekusi pengosongan rumah di Desa Aras milik Penggugat.
    - Saksi ikut menyaksikan proses pengosongan rumah milik penggugat.
    - Saksi melihat eksekusi pengosongan dilakukan oleh pejabat dari Pengadilan Negeri Kisaran, dibantu pengamanan dari Petugas Kepolisian dan TNI, dan disaksikan oleh Aparat Desa setempat.
    - Saksi membenarkan bahwa lokasi objek tersebut berada dilingkungan desa dengan kondisi jalan yang sangat rusak, belakang rumah masih berupa parit dan kebun.
    - Saksi tidak pernah menjual tanah didekat lokasi yang sama dengan Penggugat.
    - Saksi tidak pernah mengikuti pembelian barang melalui lelang.
    - Saksi mengetahui bahwa saat ini kondisi rumah sudah direnovasi dan diberi pagar dan telah dihuni oleh pemilik baru.
  - b. Saksi XXXXXXXXXX, Umur 37 tahun, dibawah sumpah , yang intinya menerangkan sebagai berikut:
    - Saksi adalah tetangga Penggugat.
    - Saksi mengetahui proses eksekusi pengosongan, karena suasananya sangat ramai.

Halaman 102 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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

- Saksi melihat pada saat eksekusi pengosongan pelaksanaannya oleh Kepolisian dan TNI disaksikan oleh aparat desa.
  - Saksi dalam perkara jual beli belum pernah dengan cara ikut cara lelang.
  - Saksi meyakini, membeli dengan cara lelang mendapatkan harga yang lebih murah dari seperti biasanya/harga pasaran.
  - Saksi tau bahwa obyek rumah berada di jalan desa, dengan kondisi jalan rusak belum pernah diaspal, dan belakang rumah masih kebun.
  - Saksi tahu bahwa saat ini kondisi rumah sudah diperbaiki, diberi pagar, dan sudah dihuni oleh pemilik yang baru.
- c. Keterangan Suami Penggugat Bp. XXXXXXXXXX, yang intinya menerangkan sebagai berikut:
- Suami Penggugat bersama-sama penggugat mengajukan pinjaman ke Bank Mega Syariah.
  - Suami Penggugat bersama-sama penggugat menandatangani perjanjian / Akad kredit di Bank Mega Syariah.
  - Suami penggugat membenarkan bahwa sebagai jaminannya adalah Obyek Tanah dan bangunan dan menyadari bahwa jika nanti suatu saat tidak bisa mengangsur, oleh bank akan dilakukan lelang.
  - Suami penggugat menerima uang hasil pencairan dari Bank Mega Syariah.
  - Suami penggugat membenarkan bahwa angsuran di Bank Mega Syariah Macet.
  - Suami penggugat membenarkan petugas Bank datang untuk menagih, akan tetapi suami Penggugat bersama-sama Penggugat meminta bantuan BPSK dan tidak mau berunding dengan Petugas Bank Mega Syariah.
  - Suami Penggugat mengetahui bahwa rumahnya akan dilelang dari Pengumuman yang ditempel di Kantor Desa.

Halaman 103 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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)



- Suami Penggugat telah membenarkan bahwa petugas Bank dan Pemenang Lelang datang untuk mengabarkan bahwa saat ini obyek rumah sudah dilelang dan sudah balik nama ke Turut Tergugat I.
  - Suami Penggugat membenarkan bahwa saat ini rumah sudah dihuni oleh Turut Tergugat I dengan cara eksekusi pengosongan melalui Pengadilan Negeri Kisaran.
4. Bahwa berdasarkan apa yang telah terungkap selama dalam persidangan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:
- 4.1. **TERBUKTI bahwa TURUT TERGUGAT I** memperoleh informasi dari Surat Kabar Metro Asahan tentang adanya lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 dari PT Bank Mega Syariah (BMS) are Pematang Siantar (**Tergugat I**) dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran (**Tergugat ii**) yang akan dilaksanakan tanggal 25 Agustus 2016 bertempat di kantor KPKNL Kisaran (**Vide Bukti TTI-1**, dan **Pengumuman Lelang Eksekusi Hk Tanggungan** oleh Bank Mega Syariah tertanggal 27 Juli 2016 (**Vide Bukti TTI-1**))
- 4.2. Dari pengumuman lelang umum dandan terbuka tersebut, **TURUT TERGUGAT I** merasa tertarik terhadap salah satu obyek lelang yaitu terhadap sebidang tanah seluas 1029 M2 beserta bangunan berupa rumah tinggal yang berdiri diatasnya sesuai dengan SHM No 144 tanggal 3 Januari 2014 atas nama XXXXXXXXXX (**Penggugat**) yang terletak di Desa Aras, Kabupaten Batu Bara, Sumatera Utara dengan harga limit RP.119.100.000 dengan uang jaminan Rp.24.100.000.
- 4.3. Untuk mendapatkan informasi yang lebih jelas, **TURUT TERGUGAT I** juga menanyakan langsung kepada Bank Mega Syariah are Pematang Siantar (**Tergugat I**) tentang keabsahan dari informasi terhadap obyek yang akan dilelang sesuai dengan petunjuk yang ada disurat kabar tersebut.

Halaman 104 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



- 4.4. Bahwa **TERBUKTI TURUT TERGUGAT I** adalah peserta lelang, dan telah memenuhi syarat-syarat dalam pelanggan tersebut diantaranya kewajiban menyetor uang jaminan kepada rekening Penampungan Lelang RPL 076 KPKNL Kisaran pada BNI Cabang T. Balai selambat-lambatnya satu hari sebelum pelaksanaan lelang. Kewajiban tersebut telah **TURUT TERGUGAT I** penuhi pada tanggal 22 Agustus 2016 sebesar Rp. 24.100.000 (**Vide Bukti TTI-4**)
- 4.5. Dihadapan pejabat lelang KPKNL Kisaran ( Bpk Hisar Manurung, S,Mn.) **Tergugat II** dan PIC lelang Bank Mega Syariah (Bpk XXXXXXXXXXXX dan Bpk XXXXXXXXXXXX) / **Tergugat I** diadakan lelang dikantor KPKNL Kisaran pada tanggal 25 Agustus 2016 dengan nilai lelang Rp. 120.000.000.
- 4.6. Bahwa **TERBUKTI TURUT TERGUGAT I** telah melunasi sisa Kewajiban dari harga lelang beserta bea lelang pembeli sebesar Rp. 2.400.000 yang harus dibayarkan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah ditunjuk sebagai pemenang. Tanggal 29 Agustus 2016, kewajiban tersebut dipenuhi oleh **TURUT TERGUGAT I** dengan pembayaran sekaligus melalui BNI sebesar Rp. 98.300.000 sehingga total yang sudah dibayarkan sebesar Rp. 122.400.000 (**Vide Bukti TT I- 3**).
- 4.7. **TERBUKTI** bahwa dengan telah menunaikan segala kewajiban, pejabat KPKNL (**Tergugat II**) **MENGELUARKAN Risalah Lelang** sebagai dokumen resmi yanggal 7 September 2016 (**Vide Bukti TT I-5**).
- 4.8. **TERBUKTI** bahwa untuk menguatkan kepemilikan dari obyek lelang berupa sebidang tanah seluas 1029 M2 beserta bangunan berupa rumah tempat tinggal yang berdiri diatasnya maka tanggal 9 September 2016 **TURUT TERGUGAT I** mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kisaran / **Turut Tergugat II** untuk pengalihan nama dengan melengkapi persyaratan yang ditentukan seperti penyerahan kutipan risalah lelang, dokumen sertifikat tanah, sertifikat hak tanggungan, surat bukti diri debitur, surat keterangan

Halaman 105 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



Royal dari debitur, identitas diri dari pemohon dan surat permohonan  
(Vide Bukti TT I-8).

4.9. **TERBUKTI** bahwa Tanggal 4 Oktober 2016, BPN Kisaran / **Turut Tergugat II** berdasarkan kutipan risalah lelang No. 347/ 2016 dan dokumen terkait mengeluarkan pemindahan hak sertifikat tanah dari XXXXXXXXXX (**Penggugat**) kepada XXXXXXXXXX (**TURUT TERGUGAT I**) (Vide Bukti TT I-8).

5. Setelah pelaksanaan lelang dilakukan, pihak Bank Mega Syariah ( **TERGUGAT I** ) dan **TURUT TERGUGAT I** mendatangi **PENGGUGAT** yang masih menempati obyek lelang dan menyampaikan bahwa Tanah beserta Rumah sudah dilelang dengan **TURUT TERGUGAT I** sebagai pemenang lelang kemudian meminta kepada **PENGGUGAT** untuk mengosongkan rumah secara baik baik dan kekeluargaan, pihak **TURUT TERGUGAT I** sebenarnya sudah menyiapkan sejumlah bantuan yang pantas diberikan kepada **PENGGUGAT** sebagai bentuk niat baik agar pihak **PENGGUGAT** mau mengosongkan rumah tersebut dengan baik – baik. Namun pihak **PENGGUGAT** tidak pernah mau menanggapi dan cenderung tidak membuka ruang musyawarah untuk penyelesaian secara kekeluargaan.

6. Karena beberapa kali usaha yang dilakukan **TURUT TERGUGAT I** tidak membuahkan hasil atau sedikitpun perubahan meskipun sudah meminta melalui bantuan Kades dan Kadus Desa Aras, maka **TURUT TERGUGAT I** tidak punya pilihan lain selain meminta bantuan dari Pengadilan Negeri Kisaran dengan pasal 200 ayat (11) *Herzien Inlandsch Reglement* ( **HIR** ) dan pasal 218 ayat (2) **RBG** “ maka dalam hal tereksekusi enggan untuk meninggalkan barang tidak bergerak yang telah dijual lelang, maka ketua pengadilan negeri setempat memrintahkan Juru Sita agar barang tersebut dapat ditinggalkan dan dikosongkan oleh tereksekusi”.

Tanggal 13 Februari 2017 ( lebih dari 5 bulan sejak terbit risalah lelang), **TURUT TERGUGAT I** mengajukan permohonan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang masih di tempati kepada Pengadilan Negeri (PN) kisaran.

Halaman 106 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Berdasarkan informasi dari PN Kisaran melalui berita acara Aanmaning I tanggal 20 April 2017 dan Aamaning II tanggal 7 Juni 2017 berupa panggilan dari PN Kisaran kepada **PENGGUGAT** namun panggilan tersebut tidak pernah dihadiri oleh **PENGGUGAT**.
8. **TERBUKTI** bahwa Pada tanggal 12 September 2017 PN Kisaran mengabulkan permintaan **TURUT TERGUGAT I** dengan mengeluarkan penetapan keputusan pengadilan No. 4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-KS untuk mengosongkan objek lelang dengan meminta bantuan pengamanan Polres Batubara (**Vide Bukti TT I – 9 dan Vide Bukti TT I – 10**).
9. Sebelum eksekusi riil dilakukan oleh pihak PN Kisaran dengan pengamanan dari Polres Batubara, **TURUT TERGUGAT I** masih memberikan tawaran kepada **PENGGUGAT** agar bersedia mengosongkan Objek lelang tersebut melalui perantara Kades dan Kadus Desa Aras dan **TURUT TERGUGAT I** masih bersedia memberikan bantuan yang pantas sebagai niat baik namun **PENGGUGAT** tidak mau memenuhinya.
10. **TERBUKTI** bahwa karena tidak ada sedikitpun tanggapan dari **PENGGUGAT**, eksekusi pengosongan sebidang tanah beserta rumah yang berdiri diatasnya dilakukan oleh PN Kisaran dan bantuan pengamanan dari aparat Kepolisian Polres Batubara Pada tanggal 25 Oktober 2017. Acara pengosongan penyerahan objek lelang dari Ketua Panitera PN Kisaran Kepada **TURUT TERGUGAT I** disaksikan Oleh pihak Kepolisian. Kepada Desa Aras dan Masyarakat setempat beserta sejumlah media cetak dan elektronik dengan menyatakan bahwa tanah beserta rumah secara sah sesuai hukum dan undang-undang diserahkan kepada **TURUT TERGUGAT I** dengan berita acara eksekusi No. 4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-KIS, Jo. Nomor 347/ 2016 (**Vide Bukti TT I – 9, Vide Bukti TT I – 9 s.d Vide Bukti TT I - 12**).
11. Bahwa mulai tanggal 25 Oktober 2017 objek lelang telah selesai dan sah dilakukan pengosongan melalui prosedur hukum yang berlaku, dan telah dikuasai secara sempurna baik secara hukum maupun secara fisik, dan selanjutnya sudah ditempati sendiri dan tidak ada rencana untuk menjual kembali kepada siapapun.

Halaman 107 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa saat ini objek lelang telah selesai dan sah dilakukan pengosongan melalui prosedur hukum yang berlaku, berdasarkan Eksekusi Pengosongan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Eksekusi No. 4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-Kis Jo. No 347 2016 tanggal 25 Oktober 2017.

**Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan diatas, maka TURUT TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut :**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan menerima Eksekusi dari TURUT TERGUGAT I.
2. Menyatakan Pengadilan Agama tidak Berwenang memeriksa dan Mengadili Perkara Aquo (Kompetensi Absolut)
3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijke Verklaard*).

**DALAM POKO PERKARA :**

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

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

Bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka Semua Berita Acara Sidang yang mencatat jalannya peradilan serta surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini dinyatakan pula sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari duduk perkaranya serta telah dipertimbangkan oleh Pengadilan;

**PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagai terurai diatas;

Halaman 108 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa pokok sengketa, dalam persidangan pertama-tama Majelis telah memberi nasihat baik kepada Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II, serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II agar dapat menyelesaikan sengketanya secara damai dan kekeluargaan, akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang bahwa, untuk memaksimalkan upaya perdamaian kepada para pihak, sesuai dengan ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi, Majelis telah pula memerintahkan kepada Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menyelesaikan sengketanya melalui mediasi, karena Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa secara damai yang tepat, efektif dan dapat membuka akses yang lebih luas kepada pihak-pihak untuk memperoleh penyelesaian yang memuaskan serta berkeadilan; Akan tetapi berdasarkan laporan Mediator tertanggal 03 Desember 2018, dinyatakan bahwa para pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan dan perdamaian;

Menimbang, bahwa dalam persidang telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang dalil-dalilnya tetap dipertahankan kebenarannya dan Penggugat tetap berteguh pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menyampaikan jawaban yang pada pokoknya Tergugat I, Tergugat II, serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II berkeberatan atas gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa, pada jawaban Tergugat I, serta Turut Tergugat I tersebut disamping menjawab mengenai pokok perkara, Tergugat I, serta Turut Tergugat I juga mengajukan eksepsi atau tangkisan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, serta Turut Tergugat I mengajukan eksepsi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 160 dan 161 RBg. sebelum Majelis mempertimbangkan dan memutus pokok perkara, terlebih dahulu perlu mempertimbangkan eksepsi Tergugat I, serta Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I tersebut pada pokoknya yaitu;  
**Pengadilan Agama Kisaran tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara.**

Halaman 109 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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

- Sebagaimana dalam gugatan Penggugat lembar ke-5 poin 16 yang mengutip pasal 8 ayat 3 dari akad Murabahah MP 500 Nomor: 004/PPM/ 30250/M2S/ 07/2013 yang isinya: *"apabila perbedaan, kontroversi dan atau perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dalam 30 (tiga puluh) hari kalender sejak perselisihan tersebut, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui jalur hukum dan memilih domisili secara tetap di Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas). Putusan ini merupakan putusan terakhir dan mengikat kedua belah pihak;*
- Bahwa jika memang benar demikian bunyi perjanjiannya maka secara terang berderang perkara aquo secara hukum bukan menjadi kewenangan Pengadilan Agama untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dikarenakan sudah menjadi kewenangan Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas). Secara *ex officio* Majelis Hakim harus menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili sebagaimana digariskan dalam Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama tahun 2013 tentang Pedoman Beracara pada Pengadilan Agama/ Mahkamah Syari'ah angka 2 Pedoman Khusus huruf e Ekonomi Syariah angka 4 huruf c, yang menyatakan: *"Pengadilan Agama/Mahkamah Syari'ah dalam memeriksa sengketa ekonomi syariah harus meneliti akta akad (transaksi) yang dibuat oleh para pihak, jika di dalam akta akad (transaksi) tersebut memuat klausul yang berisi bahwa bila terjadi sengketa akan memilih diselesaikan oleh Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas), maka Pengadilan Agama/Mahkamah Syari'ah secara ex officio harus menyatakan tidak berwenang";*
- Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka Pengadilan Agama Kisaran harus menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini. Dan berdasarkan pasal 136 HIR, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memberikan putusan sela terlebih dahulu sebelum memasuki pokok perkara;

Bahwa pada persidangan itu, Turut Tergugat I mengajukan jawaban. Dalam jawaban tersebut, Turut Tergugat I mengajukan beberapa eksepsi, salah satunya tentang kewenangan mengadili sebagai berikut:

Halaman 110 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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)



## **Pengadilan Agama Kisaran tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili (Kompetensi Absolut)**

- Bahwa Turut Tergugat I secara hukum sah telah memiliki objek gugatan dengan cara membeli melalui lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat II. Turut Tergugat I telah mengikuti semua persyaratan keikutsertaan sebagai peserta lelang dinyatakan lolos sebagai peserta lelang dan ditetapkan sebagai pemenang lelang, juga telah membayar sesuai jumlah harga yang ditetapkan, membayar segala kewajiban dan pajak-pajak dan secara hukum SHM objek gugatan telah dibaliknama dan sah menjadi milik Turut Tergugat I;
- Bahwa pada saat itu, Turut Tergugat I tidak serta-merta langsung bisa menguasai secara fisik atas objek lelang, karena objek lelang masih dikuasai oleh Penggugat, atas kondisi tersebut secara legal prosedural Turut Tergugat I telah mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kisaran. Pada saat permohonan diajukan tidak ada penolakan dari Ketua Pengadilan Negeri Kisaran bahkan diterima dan diproses sampai selesai;
- Bahwa permohonan eksekusi pengosongan telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana tertuang dalam Putusan Pengadilan No. 4/PEN.EKS/PDT/2017/PN-KS tanggal 12 September 2017 dimana eksekusi-nya telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Kisaran sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Eksekusi No. 4/PEN.EKS/PDT/ 2017/PN-Kis jo No. 347/2016 tanggal 25 Oktober 2017 dengan bantuan pihak kepolisian Polres Batubara;
- Bahwa saat ini baik secara hukum (*De Jure*) maupun secara fakta (*De Fakto*) objek lelang telah dikuasai dan ditempati secara sempurna dan seharusnya apabila Penggugat keberatan atas upaya tersebut seharusnya adalah kepada pejabat yang memproses dan mengabulkan permohonan eksekusi pengosongan tersebut dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Kisaran;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut demi kepastian hukum, maka Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak perkara aquo diperiksa dan diadili pada Pengadilan Agama Kisaran;

Halaman 111 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I tersebut, Penggugat tidak memberikan tanggapan;

Bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kewenangan Pengadilan Agama diatur dalam pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama: *"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"*. Dalam penjelasannya pada huruf i disebutkan: *"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 (k). bisnis syari'ah."*

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama berikut penjelasannya pada huruf i sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat, gugatan yang berkaitan dengan perbankan syariah menjadi kewenangan Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa di samping kewenangan absolut peradilan agama mengacu pada pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 yang pasal dan isinya tidak diubah dalam Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang peradilan agama, maka pihak-pihak yang melakukan akad berdasarkan prinsip-prinsip syariah telah tertutup kesempatan untuk melakukan pilihan hukum melalui pengadilan selain peradilan agama;

Menimbang, bahwa tidak adanya pilihan hukum tersebut dipertegas lagi dengan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tahun 2012 yang Halaman 112 dari 132 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan jawaban terhadap uji materi pasal 55 ayat 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, sehingga penjelasan pasal 55 ayat 2 Undang-Undang tersebut: *"yang dimaksud dengan penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad adalah sebagai berikut: (a) musyawarah; (b) mediasi perbankan; (c). melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau Lembaga arbitrase lainnya; dan/atau (d) melalui pengadilan dalam lingkungan peradilan umum"* dinyatakan tidak berlaku lagi karena dianggap bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa dalam meneguhkan dalil eksepsinya, Tergugat I menerangkan: *"Sebagaimana dalam gugatan Penggugat lembar ke-5 poin 16 yang mengutip pasal 8 ayat 3 dari akad Murabahah MP 500 Nomor: 004/PPM/30250/M2S/07/2013 yang isinya: "apabila perbedaan, kontroversi dan atau perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dalam 30 (tiga puluh) hari kalender sejak perselisihan tersebut, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui jalur hukum dan memilih domisili secara tetap di Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas). Putusan ini merupakan putusan terakhir dan mengikat kedua belah pihak". Bahwa jika memang benar demikian bunyi perjanjiannya maka secara terang berderang perkara aquo secara hukum bukan menjadi kewenangan Pengadilan Agama untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dikarenakan sudah menjadi kewenangan Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas). Secara ex officio Majelis Hakim harus menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili sebagaimana digariskan dalam Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama tahun 2013 tentang Pedoman Beracara pada Pengadilan Agama/Mahkamah Syari'ah angka 2 Pedoman Khusus huruf e Ekonomi Syariah angka 4 huruf c, yang menyatakan: "Pengadilan Agama/Mahkamah Syari'ah dalam memeriksa sengketa ekonomi syariah harus meneliti akta akad (transaksi) yang dibuat oleh para pihak, jika di dalam akta akad (transaksi) tersebut memuat klausul yang berisi bahwa bila terjadi sengketa akan memilih diselesaikan oleh Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas), maka Pengadilan Agama/ Mahkamah Syari'ah secara ex*

Halaman 113 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/IPdt.G/2018/PA.Kis.

### 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

*officio harus menyatakan tidak berwenang*". Untuk itu Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya dalam sengketa perbankan syariah pihak-pihak yang bersengketa diberi kebebasan untuk menentukan mekanisme penyelesaian sengketa yang dikehendaki sesuai prinsip syariah atau hukum Islam yang termuat dalam kesepakatan tertulis antara bank syariah dengan pihak nasabah yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang selanjutnya kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk akad. Ketentuan ini sesungguhnya sudah diatur dalam pasal 55 ayat 1, ayat 2 dan ayat 3 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah. Jadi menurut undang-undang ini, selama belum ditentukan atau tidak ditentukan pilihan forum hukum dalam akad, maka seluruh sengketa perbankan syariah menjadi kewenangan absolut pengadilan dalam lingkungan peradilan agama, akan tetapi dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tahun 2012, maka penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) dinyatakan tidak berlaku lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, pernyataan Tergugat I yang mengatakan Pengadilan Agama Kisaran tidak berwenang memeriksa dan menyelesaikan perkara ini disebabkan ada klausul dalam akad tentang penyelesaian sengketa melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas), patut ditolak;

Menimbang, bahwa adapun keberatan Turut Tergugat I dalam eksepsinya yang mengatakan bahwa Turut Tergugat I secara hukum sah telah memiliki objek gugatan dengan cara membeli melalui lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat II dan telah mengikuti semua persyaratan keikutsertaan sebagai peserta lelang dinyatakan lolos sebagai peserta lelang dan ditetapkan sebagai pemenang lelang, juga telah membayar sesuai jumlah harga yang ditetapkan, membayar segala kewajiban dan pajak-pajak dan secara hukum SHM objek gugatan telah dibaliknama dan sah menjadi milik Turut Tergugat I merupakan kepastian hukum, maka Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak perkara aquo diperiksa dan diadili pada Pengadilan Agama Kisaran;

Halaman 114 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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

Menimbang, bahwa keberatan dalam eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I seperti tersebut di atas, menurut Majelis Hakim, secara materil tidak ada kaitannya dengan kewenangan absolut, melainkan Turut Tergugat I hanya ingin mengatakan bahwa penguasaannya terhadap objek perkara adalah sah secara hukum dan oleh karena itu tidak ada siapapun yang dapat lagi mempersengketakannya;

Menimbang, bahwa disebabkan adanya keberatan yang diajukan Penggugat sebagaimana tersebut dalam gugatannya, yang mendudukkan Tergugat I dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II sebagai pihak yang dianggap merugikan kepentingannya, maka dengan menunjuk pertimbangan di atas, maka keberatan yang diajukan oleh Turut Tergugat I dalam eksepsinya, patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan tersebut di atas, eksepsi absolut yang diajukan Tergugat I dan Turut Tergugat I patut dinyatakan ditolak dan oleh karena itu, dengan mempertimbangkan domisili para pihak, Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Agama Kisaran berwenang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan perkara ini;

### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah bahwa Penggugat menyatakan telah menandatangani perjanjian kredit dengan pelaku usaha yaitu tanggal 12 Juli 2013 berpa fasilitas kredit murabahah MP 500 Nomor 004/PPM/30250/M2S/07/2013, jenis fasilitas Murabahah MP 500, jumlah Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah), jangka waktu 48 bulan, jumlah angsuran Rp.3.051.000 (tiga juta lima puluh satu ribu rupiah) perbulan, dan Penggugat berkeberatan dengan penetapan nilai limit harga lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah terlampau murah dengan bukti penetapan harga lelang ini tidak didasarkan kepada harga pasar yang ada di lingkungan tersebut dan tidak menghadirkan juru taksir harga, serta tidak sesuai dengan NJOP yang berlaku sedangkan harga Objek jaminan yang dilelang diperkirakan sudah mencapai Rp.600.000.000 (enam ratus juta rupiah), Penggugat keberatan terhadap perbuatan Tergugat II yang mengadakan lelang eksekusi terhadap permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I (Bank

Halaman 115 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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

Mega Syari'ah) adalah sudah melanggar pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dalam ayat 3 yang isinya "permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud ayat 2 dilakukan oleh Pengadilan Negeri kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistim syari'ah, maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama" maka perbuatan Tergugat II yang melakukan lelang terhadap objek jaminan milik Penggugat atas permohonan Tergugat I adalah batal demi hukum, Penggugat keberatan terhadap perbuatan Tergugat I yang memohon lelang terhadap objek jaminan kepada Tergugat II adalah sudah melanggar perjanjian akad MURABAHAH dalam pasal 8 ayat 3 dari akad MURABAHAH MP 500 Nomor : 004/PPM/30250/M2S/07/2013, padahal surat perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat bagi kedua belah pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya" sehingga perbuatan Tergugat I sudah dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum, Penggugat keberatan terhadap perbuatan Turut Tergugat I yang membeli objek jaminan milik Penggugat melalui lelang yang cacat hukum yang diadakan Tergugat II adalah tidak sah menurut hukum dan perbuatan tersebut sudah dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum, Penggugat keberatan terhadap perbuatan Tergugat I yang memohon kepada Tergugat II untuk melakukan lelang eksekusi terhadap jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 114 atas nama Penggugat yang terletak di Desa Aras, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara seluas 1.029 M2 tanpa adanya putusan Pengadilan Agama Kisaran adalah perbuatan melawan hukum dikarenakan perjanjian kredit MURABAHAH MP 500 Nomor 004/PPM/30250/M2S/07/2013 tidak memiliki sertifikat hak tanggungan, Penggugat keberatan terhadap perbuatan Turut Tergugat II yang mengeluarkan pemindahan hak sertifikat tanah dari Penggugat kepada Turut Tergugat I harus batal demi hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II berkeberatan tentang Penggugat mempermasalahkan mengenai fasilitas kredit murabahah MP 500 Nomor  
Halaman 116 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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

004/Perdagangan/MRB/VII/2013 menurut Tergugat I kredit murabahah MP500 Nomor 004/Perdagangan/MRB/VII/2013 itu adalah harga beli bank Rp.99.000.000,-(sembilan puluh sembilan juta rupiah), harga jual Bank Rp.182.754.164 (seratus delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh empat rupiah), margin bank Rp.83.754.164(delapan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh empat ribu seratus enampuluh empat rupiah) jangka waktu 60 bulan, jumlah angsuran Rp.3.045.903 (tiga juta empat puluh lima sembilan ratus tiga rupiah) perbulan, dan Tergugat I keberatan tentang Penggugat mempermasalahkan mengenai penaksiran nilai limit lelang dan harga lelang, berdasarkan ketentuan hukum tersebut jelas ditegaskan bahwa nilai limit lelang yang dibawah atau kurang dari Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) cukup dilakukan penaksiran oleh penaksir yang merupakan pihak yang berasal dari Tergugat I, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, sedangkan harga yang terbentuk pada saat proses lelang yang terbuka untuk umum merupakan harga yang tertinggi sesuai dengan mekanisme penawaran harga yang bersifat umum dan terbuka, sehingga dalil gugatan Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ngada dan merupakan dalil yang dilandaskan oleh asumsi yang tidak dapat dipertanggungjawabkan, dan mengenai Penggugat mempermasalahkan mengenai pelaksanaan lelang yang menurut Penggugat harus melalui Pengadilan Agama Kisaran, menurut Tergugat I dalil gugatan yang demikian salah kaprah tidak memahami aturan secara utuh menyeluruh dan hanya menafsirkan pasal secara sebahagian-sebahagian, secara utuh Tergugat I akan kutip bunyi pasal yang mengatur tentang siapa lembaga yang berwenang melakukan lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, Pasal 14, berdasarkan bunyi pasal tersebut maka pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT bisa langsung dilaksanakan oleh KPKNL (Tergugat II) tidak harus melalui Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama sepanjang tidak ada gugatan dari pihak lain (bukan dari debitur atau suami/isterinya), dan fakta hukumnya semenjak permohonan lelang kepada Tergugat II diajukan, sampai dengan pelaksanaan lelang selesai dan Turut Tergugat I sebagai pemenangnya tidak

Halaman 117 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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

ada gugatan sama sekali dari pihak lain atau objek lelang dalam perkara Aquo, dengan demikian dalil gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum dan cenderung menyesatkan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah pula menjawab tentang gugatan Penggugat yang mengatakan bahwa Turut Tergugat I yang membeli objek jaminan milik Penggugat melalui lelang yang cacat hukum yang diadakan Tergugat II adalah tidak sah menurut hukum dan perbuatan tersebut sudah dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum, Turut Tergugat I menyatakan bahwa Turut Tergugat I adalah sebagai pembeli lelang yang baik dan telah memenuhi semua kewajiban dan seluruh prosedur sesuai hukum;

Menimbang, atas sengketa Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pertama, dari dalil-dalil pokok dalam gugatan Penggugat, tidak dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Jawaban Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tersebut dapat dikatakan sejalan dan tidak bertentangan secara *diametral* dengan dalil-dalil Penggugat, sehingga dalil-dalil pokok Penggugat yang menjadi fakta dapat disimpulkan sebagai berikut;

1. Penggugat dengan Tergugat I telah bersama-sama mengadakan dan menyetujui 1 (satu) **Akad Murabahah** yaitu : Akad Murabahah nomor 004/Perdagangan/MRB/VII/2013 tanggal 12 Juli 2013;
2. Akad Murabahah nomor 004/Perdagangan/MRB/VII/2013, dijamin dengan 1 obyek, yaitu: satu bidang tanah dan bangunan yang terletak di Dusun IV Desa Aras Kecamatan Air Putih Kabupaten Batu Bara, Propinsi Sumatera Utara, SK Camat No 593/32/SPGR/II/2003 dengan luas tanah 1.028m<sup>2</sup> yang ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 144 atas nama XXXXXXXXXX (Penggugat) dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 22/2014, tanggal 05 Februari 2014 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan Nomor 314/2014, tanggal 18-02-2014;

Halaman 118 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Atas Akad Murabahah nomor 004 tersebut, Penggugat dapat membayar angsuran yang disepakati hanya beberapa bulan (hanya 22 bulan), karena sejak bulan Juni 2016 Penggugat tidak lagi dapat membayar angsuran kepada Tergugat I karena Penggugat mengalami penurunan penghasilan setiap hari sehingga menyebabkan terjadinya penunggakan angsuran;
4. Bahwa pada tanggal 08 Juni 2016 Tergugat I memohon kepada Tergugat II agar dilaksanakan lelang eksekusi atas jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 144 atas nama XXXXXXXXXX (Penggugat), bahwa pada tanggal 26 Juli 2016 Tergugat II membuat penetapan jadwal lelang bahwa lelang akan dijadwalkan pada hari Kamis tanggal 25 Agustus 2016, pukul 13.00 WIB, bahwa pada tanggal 27 Juli 2016 Tergugat I membuat surat kepada Penggugat perihal pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur dengan nomor : 01/BMS-Pematangsiantar/VII/2016 tanggal 27 Juli 2016, bahwa sertifikat hak milik Nomor 144/Aras dimaksud laku terjual sebesar Rp.120.000.000,-(seratus dua puluh juta rupiah) dengan pembeli lelang XXXXXXXXXX (Turut Tergugat I);

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti tertulis (P1, P2, P3, P4, P.5, P.6, P.7, P.8 dan P.9) yang diajukan oleh Penggugat **secara formil** dapat diterima karena telah memenuhi ketentuan formil pembuktian yakni telah *dinazegelen* dan dilegalisir serta telah diperlihatkan aslinya di persidangan kecuali bukti P.8 dan P.9 sebagaimana telah dijelaskan pada bagian duduk perkara, sedangkan substansinya secara materil akan dipertimbangkan selanjutnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai saksi yang diajukan Penggugat di persidangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai saksi yang dihadirkan Penggugat, saksi pertama dan saksi kedua, saksi *a quo* telah memenuhi kehendak rumusan pasal 172, 174, 175, 307, 308 ayat (1), 309 RBg, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa secara formil keterangan 2 (dua) orang saksi *a quo* dapat diterima, sedangkan secara materil akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa mengenai saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, saksi ketiga yang bernama : Mahyuddin bin H.Jakfar, adalah suami

Halaman 119 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah orang yang terhalang sebagai saksi, dengan demikian **secara formil** saksi tersebut tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti, berdasarkan pasal 172 ayat 1 angka 1 RBg;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan Tergugat I yaitu bukti tertulis (TI.1, TI.2, TI.3, TI.4, TI.5, TI.6, TI.7, TI.8, TI.9, TI.10, TI.11, TI.12, TI.13, TI.14, TI.15, TI.16, TI.17, TI.18 dan TI.19 ) yang diajukan oleh Tergugat I **secara formil** dapat diterima karena telah memenuhi ketentuan formil pembuktian yakni telah *dinazegelen* dan dilegalisir serta telah diperlihatkan aslinya di persidangan kecuali bukti TI.3, TI.4, TI.5, TI.6, TI.7, TI.18 dan TI.19 sebagaimana telah dijelaskan pada bagian duduk perkara, sedangkan substansinya secara materil akan dipertimbangkan selanjutnya;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan Turut Tergugat I yaitu bukti tertulis (TTI.1, TTI.2, TTI.3, TTI.4, TTI.5, TTI.6, TTI.7, TTI.8, TTI.9, TTI.10, TTI.11, TTI.12 ) yang diajukan oleh Penggugat **secara formil** dapat diterima karena telah memenuhi ketentuan formil pembuktian yakni telah *dinazegelen* dan dilegalisir serta telah diperlihatkan aslinya di persidangan kecuali bukti TTI.6, dan TTI.9, sebagaimana telah dijelaskan pada bagian duduk perkara, sedangkan substansinya secara materil akan dipertimbangkan selanjutnya;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, Majelis perlu mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan Penggugat, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada petitum nomor 2 gugatan Penggugat, Penggugat memohon kepada Pengadilan, agar menyatakan Penggugat adalah debitur yang baik dengan alasan Penggugat telah membayar beban angsuran sebanyak 23 bulan, dan Penggugat telah mengalami kesulitan untuk membayar beban angsuran atau beban bunga dan denda kepada Tergugat I disebabkan keadaan usaha Penggugat yang telah mengalami penurunan penghasilan setiap hari sehingga menyebabkan terjadinya penunggakan angsuran dan akibat hal tersebut Penggugat telah menyampaikan secara tertulis permohonan kepada Tergugat I tanggal 13 Oktober 2015 melalui surat tanggal 06 September 2015 untuk agar menunda pembayaran angsuran selama 3 bulan, agar

Halaman 120 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghapus bunga dan denda serta tidak melakukan pemasangan plakat atau pelelangan permintaan pelawan Tergugat I dan karena telah terjadinya perselisihan antara Penggugat dan Tergugat I, Penggugat mengajukan permohonan kepada badan penyelesaian sengketa konsumen kepada Tergugat I dan perkara ini telah diputus pada tanggal 6 Januari 2017 dengan Nomor 18/Pts-Arb/BPSK/BB/II/2017 dan permohonan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan Verstek (sesuai dengan posita angka 6 Penggugat);

Bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I pada pokoknya berkeberatan, karena Penggugat telah cidera janji;

Bahwa atas sengketa tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

**Berdasarkan fakta diatas :**

1. Penggugat telah mengikat perjanjian dengan Tergugat I dengan *Akad Murabahah* Nomor 004/Perdagangan/MRB/VII/2013 sesuai bukti TI.1 dan TI.2;
2. Sejak angsuran pinjaman yang ke 23 Penggugat kesulitan memenuhi kewajibannya membayar angsuran yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I, Berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata menyatakan, "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan". Berdasarkan pasal tersebut Penggugat dapat dinyatakan sebagai wanprestasi kepada Tergugat I;
3. Penggugat ketika terjadi keterlambatan membayar angsuran Penggugat tidak ada menghubungi pihak Tergugat I melainkan Penggugat mengajukan permohonan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sesuai dengan bukti P.3, sementara dalam akad murabahah nomor 004 tercantum apabila terjadi perselisihan sesuai Pasal 16 (ayat 1, 2, dan 3) bunyi akad tersebut dapat diselesaikan melalui mufakat, mediasi dan melalui Pengadilan Negeri/Agama bukan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) maka bukti P.3 yang diajukan Penggugat tidak dapat dipertimbangkan dan sudah seharusnya bukti P.3 dikesampingkan;

Halaman 121 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

**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

4. Berdasarkan bukti TI.5, TI.6 dan TI.7, yang diajukan Tergugat I berupa Surat Peringatan I, Surat Peringatan II serta Surat Peringatan III yang dikeluarkan XXXXXXXXXX, terbukti bahwa Penggugat telah cidera janji yang mana Penggugat tidak membayar angsuran pinjamannya;
5. Penggugat telah meletakkan Hak Tanggungan pada Obyek Sengketa atas akadnya dengan Tergugat I berdasarkan bukti P.8, TI.3, TI.4 ; Berdasarkan itu terbukti bahwa Penggugat memiliki harta berupa 1 (satu) bidang tanah yang telah dijaminkan kepada Tergugat I yang telah diikat dengan Pembebanan Hak Tanggungan;
6. Bahwa dalam persidangan tidak terdapat alasan yang kuat bagi Penggugat untuk dapat mengurangi kewajiban Penggugat membayar kewajibannya kepada Tergugat I karena alasan tidak mampu disebabkan *mufflis* (pailit) atau karena *ibra'* (pembebasan) dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat I dan Penggugat telah meletakkan Hak Tanggungan atas akadnya dengan Tergugat I, maka berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan, apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. dan Tergugat I (Bank Mega Syariah) sebagai pemegang hak tanggungan, secara hukum, berhak atas kekuasaan sendiri menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan (Penggugat) dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya, jika terdapat sisa hasil penjualan, maka sisa tersebut menjadi hak pemberi Hak Tanggungan (Penggugat);

Berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa Penggugat bukanlah debitur yang baik, maka gugatan Penggugat pada posita nomor 2 (dua) tidak beralasan hukum, karenanya haruslah ditolak ;

Halaman 122 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa petitum gugatan nomor 3, Penggugat memohon agar menyatakan sah surat perjanjian pemberian fasilitas kredit akad Murabahah Nomor 004/Perdagangan/MRB/VII/2013, yaitu jenis fasilitas murabahah MP 500, jumlah Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah), jangka waktu 48 bulan, jumlah angsuran Rp.3.051.000,-(tiga juta lima puluh satu ribu rupiah) perbulan;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I pada pokoknya berkeberatan, karena menurut Tergugat I akad pembiayaan Murabahah No.004 antara Penggugat selaku nasabah dan Tergugat I selaku Bank intinya menyepakati sebagai berikut : harga perolehan Rp.99.000.000,-(sembilan puluh sembilan juta rupiah), margin keuntungan Rp.83.754.164,-(delapan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh empat rupiah, harga jual Rp.182.754.164,-(seratus delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh empat ribu seratus enam puluh empat rupiah, jangka waktu 60 bulan, dengan demikian Penggugat telah sepakat menyatakan berhutang kepada Tergugat I sebesar Rp.182.754.164,-(seratus delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh empat ribu seratus enampuluh empat rupiah) ;

Bahwa atas sengketa tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

**Berdasarkan fakta diatas :**

1. Penggugat dengan Tergugat I secara bersama-sama telah menyetujui 1 akad a quo, yaitu :
  - Akad Murabahah Nomor 004 tanggal 12 Juli 2013 sesuai bukti TI.1 dan TI.2;
2. Majelis berpendapat bahwa apa yang telah diperjanjikan dalam akad adalah atas kesepakatan kedua belah pihak dan apa-apa yang telah disepakati dalam akad harus dilaksanakan atau ditepati baik itu Penggugat maupun Tergugat I, dan kemudian menurut Penggugat terdapat ketidaksesuaian jumlah pinjaman, besaran margin dan masa angsuran, akad yang telah disepakati adalah akad antara Penggugat dengan Tergugat I telah memenuhi syarat dan rukun sebuah akad yaitu : adanya dua orang yang

Halaman 123 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berakad (*aqidaini*), obyek akad yang bermanfaat dan halal, tujuan akad yang jelas dan kesepakatan kedua belah pihak;

3. Bahwa produk-produk akad Perbankan Syariah secara material telah mendapatkan pengabsahan dari DSN MUI dan secara formal senantiasa mendapatkan pengawasan dari lembaga yang berwenang yaitu Dewan Pengawas Syariah (DPS) secara aktif dan terus menerus, walaupun dalam proses akad antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut terlihat adanya ketidak samaan jumlah hutang, margin dan masa angsuran, maka pihak Bank pasti mendapat pengawasan dari lembaga yang berwenang;

Maka berdasarkan fakta dipersidangan Penggugat tidak bisa membuktikan bahwa akad murabahah Nomor 004/Perdagangan/MRB/VII/2013 telah sesuai dengan apa yang Penggugat sampaikan sedangkan Tergugat I terhadap dalil bantahannya Tergugat I telah dapat membuktikan dalil bantahannya sesuai dengan bukti TI.1 dan dan TI.2 atas pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak mempunyai alasan yang kuat terhadap pembenaran dan mengatakan akad murabahah Nomor 004/Perdagangan/MRB/VII/2013 menurut versi Penggugat telah benar, sehingga petitum nomor 3 gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa pada petitum nomor 4 (empat) gugatan Penggugat, Penggugat memohon kepada Pengadilan Agama agar menyatakan bahwa lelang atas sebidang tanah beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 144 tanggal 03 Januari 2014 atas nama XXXXXXXXXXXX seluas 1.029 meter persegi, terletak di Desa Aras Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara, Propinsi Sumatera Utara yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah tidak sah dan cacat hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II berkeberatan dengan alasan pada pokoknya karena Penggugat telah wanprestasi sehingga Tergugat I mempunyai alasan hukum untuk mengajukan permohonan Pelelangan, dan Tergugat II menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II sudah tepat dan sesuai dengan prosedur, Oleh

Halaman 124 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena itu Tergugat I dan Tergugat II mohon agar gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat dan keberatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

**Bahwa berdasarkan fakta dipersidangan ditemukan :**

1. Akad Murabahah nomor 004, oleh Penggugat dijamin dengan 1 obyek, yaitu berupa tanah SHM No. 144 seluas 1.029M<sup>2</sup> dengan AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) Nomor 22/2014, tanggal 05 Februari 2014 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan Nomor 314/2014, tanggal 18-02-2014;
2. Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Akad Murabahah nomor 004, yang masa angsur/pengembalian modalnya berakhir sejak Juli 2018;
3. Bahwa berdasarkan bukti Tl.5, Tl.6 dan Tl.7 yang diajukan Tergugat I, terbukti bahwa Tergugat I telah memberi peringatan I sampai III kepada Penggugat untuk memenuhi prestasinya sebanyak 3 (tiga) kali yaitu Surat Peringatan I sampai III dilayangkan Tergugat I pada tanggal 21 Januari 2015, tanggal 26 Januari 2015 dan tanggal 29 Januari 2015;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan berhak mohon eksekusi sertifikat hak tanggungan. Sebagaimana diatur oleh Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Karenanya Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan, memiliki hak untuk melakukan penjualan barang jaminan milik Penggugat melalui pelelangan umum;

Menimbang, bahwa Pasal 20 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

Halaman 125 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 20 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 ditentukan Pelaksanaan penjualan dibawah tangan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pembeli dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan sesuai bukti TI.9, TI.10, TI.11, TI.12, TI.13, TI.14, TTI.1, TTI.2;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan umum Undang-Undang Hukum Hak Tanggungan (UUHT) dinyatakan bahwa: *"Bahwa jika debitur cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan";*

Menimbang, bahwa dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT ketentuan yang berbunyi bahwa: *"Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan: (a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau (b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditemukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.*

Maka berdasarkan fakta dan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka terbukti bahwa pemberitahuan permohonan lelang atau masa Penggugat telah melakukan wanprestasi lewat begitu lama atau setidaknya-tidaknya telah lebih dari 1 (satu) bulan, maka petitum nomor 4 gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat nomor 5, Penggugat memohon agar Turut Tergugat I untuk mematuhi keputusan pada butir 4 diatas, oleh karena Majelis Hakim dalam pertimbangannya mengenai petitum nomor 4 yang mengatakan bahwa permohonan lelang yang dilakukan Tergugat I dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah dan tidak cacat

Halaman 126 dari 132 halaman Putusan Nomor 1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan sudah sepatutnya Turut Tergugat I selaku pemenang lelang dinyatakan seorang pemenang lelang yang sah dan tidak cacat hukum, oleh karena petitum nomor 4 ditolak maka Majelis Hakim sepakat oleh karena Penggugat tidak mempunyai alasan yang kuat maka petitum angka 5 gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat nomor 6, Penggugat memohon agar menghukum Turut Tergugat II untuk membatalkan pemindahan sertifikat tanah dari Penggugat kepada Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas gugatan Tersebut Turut Tergugat II berkeberatan, dengan alasan bahwa Penggugat telah melakukan Wanprestasi, sedangkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 144 atas nama XXXXXXXXXX (Penggugat) tersebut adalah merupakan jaminan dan hal itu diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I secara sukarela;

Menimbang, bahwa atas sengketa Penggugat dengan Turut Tergugat II sebagai tersebut diatas, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

**Bahwa berdasarkan fakta diatas :**

1. Pada tanggal 05 Februari 2014 Penggugat telah sepakat memberikan hak tanggungan dan membuat akta pemberian hak tanggungan;
2. Penggugat telah tidak membayar angsuran yang disepakati sejak angsuran yang ke 23, karena Penggugat mengalami penurunan penghasilan setiap hari sehingga menyebabkan terjadinya penunggakan angsuran, yang berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara disebutkan bahwa "*Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menerapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*"; Berdasarkan ketentuan dalam Pasal tersebut Penggugat telah wanprestasi;

Menimbang, bahwa walaupun dalam Pasal 1131 KUHPerdara terdapat ketentuan bahwa seluruh harta debitur/seseorang menjadi jaminan atas hutang-hutang atau kewajiban hukum lainnya, Majelis berpendapat bahwa oleh karena Obyek Sengketa sudah diletakkan Pembebanan Hak Tanggungan, maka ketika

Halaman 127 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

**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

Penggugat tidak lagi dapat menjalankan pembayaran angsuran maka hak tanggungan menjadi jaminan;

Maka berdasarkan fakta dan pertimbangan-pertimbangan tersebut, perbuatan Turut Tergugat I yang menguasai asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 144 milik Penggugat adalah perbuatan yang sah dan tidak cacat hukum;

oleh karena Majelis Hakim dalam pertimbangannya mengenai petitum nomor 4 dan 5 yang mengatakan bahwa permohonan lelang yang dilakukan Tergugat I dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II serta pemenang lelang adalah sah dan tidak cacat hukum dan sudah sepatutnya Turut Tergugat II selaku Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak berhak membatalkan pemindahan hak sertifikat tanah dari Penggugat kepada Turut Tergugat I selaku pemenang lelang, oleh karena petitum nomor 4 dan 5 ditolak maka Majelis Hakim sepakat menolak petitum nomor 6, oleh karena Penggugat tidak mempunyai alasan yang kuat maka petitum angka 6 gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum nomor 7 gugatan Penggugat memohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar kerugian Immaterial dan Material kepada Penggugat, yaitu :

- a. Kerugian Immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan alasan bahwa akibat perbuatan Tergugat I yang memohon lelang terhadap objek jaminan kepada Tergugat II yang dimenangkan oleh pembeli lelang XXXXXXXXXX (Turut Tergugat I) sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) mengakibatkan Penggugat mengalami sakit dan nama baik tercemar, sehingga patut dan relevan apabila Penggugat mohon tuntutan ganti rugi immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- b. Kerugian Material sebesar sebesar Rp. 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dengan alasan bahwa harga rumah yang dipasarkan ditaksir Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) dikurangi harga lelang laku terjual Rp.120.000.000,-(seratus dua puluh juta rupiah) sehingga berjumlah Rp.480.000.000,-(empat ratus delapan puluh juta rupiah);

Halaman 128 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I berkeberatan, dengan alasan pada pokoknya bahwa Tergugat I telah wanprestasi, maka Tergugat I mempunyai hak untuk mengajukan pelepasan dan pengosongan, sehingga gugatan tersebut hanya mengada-ada dan tidak jelas/tidak sempurna ;

Atas sengketa tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

1. Bahwa yang dimaksud dengan kerugian materiil adalah kerugian yang nyata-nyata ada yang diderita oleh seseorang, sedangkan kerugian immateriil adalah kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh seseorang di kemudian hari atau kerugian karena kehilangan keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari;
2. Bahwa kerugian seseorang menurut hukum dapat bersumber dari Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
3. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat sebagai kerugian, ditimbang berdasarkan ketentuan mengenai ganti kerugian dalam PMH;
4. Bahwa kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum disebut sebagai "scade" atau rugi saja yang dalam Pasal 1365 KUHPerdata disebut juga dengan "Kerugian Konsekuensial", atau 'kerugian *punitive/exemplary*' yang dikenal dalam "*Tort Law*"; Hal ini sangat berbeda dengan kerugian akibat Wanprestasi yang oleh Pasal 1246 KUHPerdata disebut "*Konsten, scaden en interessen*" meliputi biaya, kerugian dan bunga; Oleh karena itu pemenuhan tuntutan kerugian Immateril maupun materiil akibat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) menjadi kewenangan Hakim dengan prinsip *ex aquo et bono*;
5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya "Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan".

Halaman 129 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sebagaimana tuntutan dalam Perbuatan Melawan Hukum, maka agar dapat dikabulkannya tuntutan materil dan Immateril maka harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana berikut;

1. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum;
2. Harus ada kesalahan pada pelaku;
3. Harus ada kerugian, dan;
4. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Majelis berpendapat bahwa permohonan Tergugat I untuk mengajukan permohonan lelang atas obyek sengketa tersebut bukanlah merupakan kesalahan bagi Tergugat I, karena senyatanya Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat I atas *Akad Murabahahnya* yang untuk Akad Murabahah Nomor 004 telah lewat masa pengangsurannya sejak Juli 2018; Selain itu Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci apa yang menjadi kerugian Penggugat;

Maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis berpendapat bahwa petitum Nomor 7 gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Berdasarkan apa yang telah dipertimbangkan diatas, maka gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Keputusan Ketua Pengadilan Agama Kisaran, Nomor : W2-A11/991/HK.05/VII/2018, tanggal 05 Juli 2018 Penggugat telah mendapatkan izin untuk berperkara secara cuma-cuma (prodeo), dengan demikian sesuai ketentuan pasal 9 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2014, maka biaya yang timbul dalam perkara Penggugat dibebankan kepada DIPA Pengadilan Agama Kisaran Tahun 2018;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai pihak yang Wanprestasi kepada Tergugat yang mengakibatkan timbulnya sengketa ini maka Penggugat adalah pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) RBg, biaya perkara yang timbul akibat perkara ini sebesar Rp. 300.000,-,- (tiga ratus ribu rupiah) dibebankan kepada Penggugat melalui DIPA Pengadilan Agama Kisaran tahun 2018;

Mengingat, ketentuan Pasal 49, Pasal 50 Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Halaman 130 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

### 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

perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Peradilan Agama jo. Pasal 162 RBg. dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I, dan Turut Tergugat I;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebankan biaya perkara ini kepada DIPA PENGADILAN AGAMA KISARAN tahun 2018 sejumlah Rp.300.000 (tiga ratus ribu rupiah);

Demikianlah putusan ini dijatuhkan pada hari Selasa, tanggal 20 Agustus 2019 Miladiyah, bertepatan dengan tanggal 19 Zulhijjah 1440 Hijriyah, oleh kami **Drs. H. Alimuddin, S.H., M.H.** sebagai Ketua Majelis, dengan didampingi oleh **Drs. Khairuddin, MH.** dan **Ervy Sukmarwati, S.H.I.,MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Rosminto, S.H.** sebagai Panitera Pengganti putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat I diluar hadirnya Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim Anggota I,

Ketua Majelis,

**Drs. Khairuddin. M.H.**

**Drs. H. Alimuddin S.H., M.H.**

Hakim Anggota II,

**Ervy Sukmarwati, S.H.I.,M.H**

Panitera Pengganti

Halaman 131 dari 132 halaman Putusan Nomor1117/Pdt.G/2018/PA.Kis.

#### 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)



**Rosmintaito, S.H**

**Perincian biaya :**

1. Pendaftaran	Rp	0,-
2. Proses	Rp	50.000,-
3. Panggilan	Rp	244.000,-
4. Redaksi	Rp	0,-
5. Meterai	Rp	6.000,-
<b>J u m l a h</b>	<b>Rp</b>	<b>300.000,-</b>

**(tiga ratus ribu rupiah).**