

PUTUSAN

Nomor 808/Pdt.G/2021/PA CN



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Cirebon yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

xxx xxxxxxxxxx , NIK 3207097012820002, tempat lahir Cirebon, tanggal lahir 30 Desember 1982, umur 38 tahun, agama Islam, pendidikan SLTA, pekerjaan xxx xxxxx xxxxxx, tempat tinggal di xxxxxx xxxxx, Jagasatru Barat RT 001 RW 009, xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, Kecamatan Pekalipan, xxxx xxxxxxxx,

dalam hal ini telah memberikan kuasa khusus kepada:

xxxxxxxx xxx., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum xxxxxxxx, yang beralamat di Perumahan Griya Caraka Blok G 4 Nomor 73 Kalikoa Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2021 bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa, sebagai **Penggugat** ;

melawan

1. PT.BANK SYARIAH INDONESIA, Tbk AREA COLLECTION & RECOVERY CIREBON, alamat kantor KOTA CIREBON, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada
 - 1.1. **xxxxx**, selaku Legal Officer pada PT Bang Syariah Indonesia, Tbk Region Office VII / Bandung
 - 1.2. **xxxxx**, selaku Legal Officer pada PT Bang Syariah Indonesia, Tbk Region Office VII / Bandung

- 1.3. **xxxxx**, selaku Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Manager Cirebon pada PT Bang Syariah Indonesia Tbk.
- 1.4. **xxxxx**, selaku Branch Manager KCP Cirebon Plered 1 pada pada PT Bang Syariah Indonesia Tbk.
- 1.5. **xxxxx**, selaku Area Consumer Collection, Restructuring & Recovery Officer pada PT Bang Syariah Indonesia, Tbk.

sebagai **Tergugat I**;

2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) CIREBON, alamat kantor **xxxxx xxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx** Nomor 48 Kecamatan Kejaksan, Kelurahan Sukapura **xxxx xxxxxxxx**, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada:

- 2.1. **xxxxx**, SH., LL.M., Kepala Biro Advokasi Kementerian Keuangan
- 2.2. **xxxxx**, **S.H.**, Kepala Bagian Advokasi IV pada Biro Advokasi Kementerian Keuangan
- 2.3. **xxxxx**, Kepala Kantor KPKNL Cirebon;
- 2.4. **xxxxx**, **S.H.**, **M.H.**, Kepala Subbagian Advokasi IV pada Biro Advokasi Kementerian Keuangan
- 2.5. **xxxxx**, Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Cirebon;
- 2.6. **xxxxx**, **S.H.**, **M.H.**, Pelaksana pada Subbagian Advokasi IV, Bagian Advokasi IV pada Biro Advokasi Kementerian Keuangan
- 2.7. **xxxxx**, **S.H.**, Pelaksana pada Subbagian Advokasi IV, Bagian Advokasi IV pada Biro Advokasi Kementerian Keuangan
- 2.8. **xxxxx**, **S.H.**, Pelaksana pada Subbagian Advokasi IV, Bagian Advokasi IV pada Biro Advokasi Kementerian Keuangan
- 2.9. **xxxxx**, **S.H.**, **LL.M.**, Pelaksana pada Subbagian Advokasi IV, Bagian Advokasi IV pada Advokasi Kementerian Keuangan
- 2.10. **xxxxx**, **S.H.**, Pelaksana pada Subbagian Advokasi IV, Bagian Advokasi IV Biro Advokasi Kementerian Keuangan
- 2.11. **xxxxx**, **S.H.**, Pelaksana pada Subbagian Advokasi IV, Bagian Advokasi IV Biro Advokasi Kementerian Keuangan

- 2.12. **xxxxx, S.H.**, Pelaksana pada Subbagian Advokasi IV, Bagian Advokasi IV Biro Advokasi Kementerian Keuangan
- 2.13. **xxxxx, S.H.**, Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Cirebon
- 2.14. **xxxxx**, Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Cirebon
- 2.15. **xxxxx**, Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Cirebon
*sebagai **Tergugat II**;*
3. NOTARIS **xxxx, S.H.**, alamat kantor Jalan **xxxxx I** Nomor **xxx RT xx RW xx** Kelurahan Sukapura Kecamatan Kejaksan **xxxx xxxxxxxx**, *sebagai **Turut Tergugat I**;*
4. TURUT TERGUGAT 2, alamat kantor KOTA, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada;
- 4.1. **xxxxx, S.ST.**, NIP. 19760717 199803 1 002, Kepala seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan **xxxx xxxxxxxx**;
- 4.2. **xxxxx, S.ST.**, NIP. 19781212 199803 1 002, Kepala seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada Kantor Pertanahan **xxxx xxxxxxxx**;
- 4.3. **xxxxx, S.H.**, NIP. 19740207 199503 1 001, Penata Pertanahan Pertama Kordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan **xxxx xxxxxxxx**;
- 4.4. **xxxxx, S.E.**, NIP. 197860401 200903 1 006, Penata Pertanahan Pertama Kordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah Ruang dan Pembinaan PPAT pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada Kantor Pertanahan **xxxx xxxxxxxx**;
- 4.5. **xxxxx**, NIK. 3209210412960012, Asisten Pengadministrasi Umum pada Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan **xxxx xxxxxxxx**;
*sebagai **Turut Tergugat II**;*

Pengadilan Agama tersebut;

Setelah mempelajari berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Setelah mendengar keterangan Penggugat, para Tergugat dan Turut Tergugat II, dan memeriksa alat-alat bukti Penggugat, para Tergugat dan Turut Tergugat II;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 01 November 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Cirebon dengan register perkara Nomor 808/Pdt.G/2021/PA CN pada tanggal 01 November 2021, telah mengajukan gugatan cerai terhadap Tergugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 5 Desember 2012 mengajukan Akad Pembiayaan Kepada Tergugat I dengan Nomor Akad Pembiayaan nomor 14/54/SP3/151 dengan ketentuan yang tertuang dalam Perjanjian Kredit tersebut adalah :

Tujuan Pembiayaan	: Pembelian Rumah SKIM :
Murabahah Harga Pokok	: Rp. 323.000.000,00
Margin Bank	: Rp. 405.169.004,47
Harga Jual	: Rp. 728.169.004,47
Angsuran Pendahuluan	: Rp. 33 .000.000,00
Pembiayaan ditanggihkan	: Rp. 695.169.004,47
Pembiayaan BSM	: Rp. 290.000.000,00
Jangka waktu	: 180 Bulan / 15 Tahun
Angsuran/Bulan	: Rp. 3.862.050,02
Cara Pembayaran	: Pokok dan Margin Dibayar/Bulan

2. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2013 dibuatlah oleh Tergugat I Akta Akad Pembiayaan AL-MURABAHAH Nomor 09 di hadapan Notaris xxx xxxxxx,SH (Turut Tergugat I) yang pada pokoknya sama isi jumlah akad pembiayaan nomor 14/54/SP3/151.

3. Bahwa sejak dibuat akta akad Pembiayaan Al-Murabahah Penggugat melakukan angsuran sesuai dengan yang tercantum dalam akad pembiayaan murabahah dari tahun 2012 sampai dengan 2017, sejak 2017 Penggugat mengalami kesulitan Ekonomi semua usaha yang berjalan terjadi macet dan menyebabkan mengalami kesulitan dalam membayar angsuran kepada Tergugat I ;
4. Bahwa keadaan kesulitan ekonomi di perparah dengan kejadian Covid 19 pada tahun 2020, hal ini semakin membuat penggugat tidak bisa membayar angsuran kepada Tergugat I, Penggugat dalam hal ini merasa berat untuk mengangsur besarnya sebagai mana tertera dalam Akad Pembiayaan nomor 14/54/SP3/151 yaitu sebesar Rp. 3.862.050,02 malah menawarkan penyelesaian yang menurut Tergugat 1 Sangat meringankan yaitu :
 1. Pada tanggal 09 Oktober 2020 Tergugat I meminta Penggugat untuk Membayar Kewajiban Pokok Saja sebesar Rp. 228.054.785,47
 2. Pada Tanggal 09 Januari 2021 Tergugat meminta Pelunasan :
 - A. Pembayaran Bulan Januari 2021 Rp.30.000.000
 - B. Pembayaran Pebruari 2021 Rp.25.000.000
 - C. Pembayaran Maret 2021 Rp. 25.000.000,00
 - D. Sisanya akan dibayarkan pada bulan April, Mei dan Juni 2021
5. Bahwa Apa yang Tergugat I Tawarkan Kepada Penggugat seperti yang tertuang dalam Posita nomor 4 sangatlah tidak membantu bahkan menjerat Penggugat dalam Akad Pembiayaan Murabahah dan terus menekan Penggugat dengan Surat Peringatan dan Pendaftaran Lelang Agunan yang terakhir Surat tertanggal 6 oktober 2021 Surat nomor 01/1797-3/ACR-CRB isi Pokok Surat PEMBERITAHUAN JADWAL LELANG DAN PENGOSONGAN OBYEK JAMINAN.
6. Bahwa berdasarkan Fakta Saat Pembuatan Akta akad Pembiayaan Al-Murabahah yang dibuat dihadapan Notaris LIA AMALIA,SH nomor 09 tanggal 12 Januari 2013 Penggugat hanya menanda tangani akta namun

tidak dibacakan akta Tersebut maka berdasarkan Pasal 16 Ayat 1 UU No.2 Tahun 2014 Tentang Undang-Undang Jabatan Notaris/UUJN menjelaskan Membacakan Akta dihadapan Penghadap di hadirinya paling sedikit 2 orang saksi dan di tanda tangani saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris hal ini adalah kewajiban Notaris, Kemudian di pertegas lagi dalam Pasal 44 ayat 1 yang berbunyi segera setelah akta di bacakan, akta tersebut di tanda tangani oleh setiap penghadap, saksi dan Notaris Pasal 44 ayat 5 UU nomor 2 Tahun 2014 Tentang UUJN memberi sanksi yaitu Pelanggaran sebagaimana tersebut dalam Ayat 1 mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dan menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya ganti rugi dan bunga kepada notaris;

7. Bahwa Penjelasan Umum angka 9 dari Undang-Undang hak Tanggungan yang di maksud dalam pasal 14 ayat 3 Undang-undang Hak tanggungan tetap mengacu pada pasal 224 Herzeine Indonesisch Reglement (HIR), Ketentuan Pasal 224 HIR Menyebutkan bahwa : Surat Asli daripada surat Hipotek dan dan surat hutang yang diperkuat dihadapan Notaris di indonesia dan yang kepalanya memakai kepala Atas Nama Undang-Undang berkekuatan hukum yang sama dengan putusan hakim, Jika surat yang demikian itu tidak di tepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang ditetapkan Pasal-pasal di atas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan jika sudah di izinkan dengan putusan Hakim.
8. Bahwa Parate eksekusi tetap wajib melalui Pengadilan dengan dasar hukum Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) nomor 7 Tahun 2012 angka XIII dari sub Kamar Perdata dinyatakan Bahwa Pelelangan hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kreditur Sendiri melalui kantor Lelang, apabila

terlelang tidak mau mengosongkan obyek yang dilelang tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan pasal 200 ayat (11) HIR melainkan Harus diajukan Gugatan, karena Pelelangan tersebut di atas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela.

9. Bahwa berdasarkan Posita Nomor 6 di atas Bahwa Tergugat I telah membuat akta Akad Pembiayaan Al-Murabahah No.09 tanggal 10 Januari 2013 di hadapan Notaris LIA AMALIA,SH yang melanggar Pasal 16 Ayat 1 Jo pasal 44 ayat 1 UU No.2 Tahun 2014 Tentang UUJN maka Sangsi yang di atur dalam Pasal 44 ayat 5 UU No.2 Tahun 2014 Tentang UUJN akta Akad Pembiayaan Al-Murabahah No. 09 tanggal 10 Januari 2013 kekuatannya tidak lagi sebagai akta Otentik namun hanya akta di bawah tangan sehingga Akad Pembiayaan Al-Murabahah telah melanggar undang-undang hak Tanggungan /UU No.4 Tahun 1996, dengan demikian maka Tergugat I Telah melakukan Perbuatan melawan hukum dalam hal akad Pembiayaan Murabahah dengan Penggugat
10. Bahwa Parate Eksekusi Tidak bisa di lakukan Tergugat I terhadap Penggugat karena Ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012,/ Pasal 200 dan Pasal 224 HIR oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Pebuatan melawan hukum dalam hal melakukan Lelang hak tanggungan dengan nomor reff Surat KPKNL Cirebon Nomor S-1727/WKN.08/KNL.06/2021 tanggal 30 September 2021.
11. Bahwa Berdsarkan Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan Oleh Tergugat I dan Tergugat II spserti yang dijelaskan dalm Posita nomor 9 dan 10 Penggugat mengalami kerugian baik Materil maupun Immateril, dimana kerugian Materil yang nyata Karena Penggugat Tidak Paham hukum maka penggugat menggunakan Jasa Advokat dalam hal melakukan gugatan ini sebesar Rp.55.000.000 (Lima Puluh Lima Juta rupiah) dan Kerugian Immateril penggugat alami dengan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Parate Eksekusi obyek Jaminan rasa malu terhdap semua relasi bisnis dan

masyarakat sekitar Penggugat jika di konversikan rasa malu tersebut kedalam materi uang sebesar Rp.200.000.000 (Dua Ratus Juta rupiah);

12. Bahwa karena telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat yang mengakibatkan Kerugian maka sepatasnya kerugian tersebut menjadi tanggung jawab Tergugat I dan Tergugat II secara Tanggung Renteng;
13. Bahwa untuk dilaksanakannya putusan hakim dan supaya Tergugat I dan Tergugat II tidak lupa menjalankan putusan tersebut Penggugat mengajukan Uang dwangsom atau uang paksa terhadap Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.2.000.000 (Dua Juta rupiah) Perhari saat putusan di bacakan sampai di jalankan;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Penggugat bermohon kepada Ketua Pengadilan Agama Cirebon c.q. Majelis Hakim agar memeriksa dan mengadili perkara Penggugat dan Tergugat di persidangan, selanjutnya menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan secara Hukum Bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan Hukum
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Ganti kerugian Materil Rp. 55.000.000 dan Imateril sebesar Rp. 200.000.000.
4. Menghukum para Tergugat Untuk membayar Unag paksa Dwangsom sebesar Rp. 2.000.000 per hari jika para Tergugat lupa menjalankan putusan sejak putusan di bacakan sampai dijalankannya putusan
5. Menyatakan Batal Lelang hak Tanggunagn dengan No. Reff KPKNL Cirebon Nomor S-1727/WKN-08/KNL.06/2021 Tanggal 30 September 2021
6. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
7. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, Banding dan Kasasi dari Para Tergugat

8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul akibat Perkara Aquo.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Aquo berpendapat lain, Mohon Putusan Yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Bahwa pada hari-hari sidang yang telah ditetapkan untuk memeriksa perkara ini, Penggugat dan Tergugat telah dipanggil secara resmi dan patut dan atas panggilan tersebut, Penggugat didampingi Kuasanya menghadap ke persidangan dan Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat II masing-masing diwakili Kuasanya menghadap ke persidangan;

Bahwa Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat II agar dapat menyelesaikan sengketa tersebut secara damai, tetapi tidak berhasil;

Bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka para pihak diwajibkan untuk menempuh proses mediasi dengan terlebih dahulu diberikan penjelasan kepada para pihak mengenai esensi mediasi, tahapan mediasi, dan kewajiban-kewajiban para pihak selama proses mediasi berlangsung. Setelah diberikan penjelasan yang cukup, Penggugat dan Tergugat menyatakan telah mengerti dan kemudian masing-masing membubuhkan tanda tangan dalam pernyataan tentang penjelasan mediasi;

Bahwa selanjutnya para pihak diberi kesempatan memilih Mediator dan setelah diberikan kesempatan memilih Mediator, para pihak menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk menentukan Mediator dalam perkara *a quo*;

Bahwa terhadap hal tersebut, Ketua Majelis kemudian menunjuk H. A. Nafi' Muzakki, S.Ag., M.H. sebagai Mediator melalui Penetapan Mediator Nomor 808/Pdt.G/2021/PA.CN, tanggal 15 November 2021 sekaligus memerintahkan pihak-pihak berperkara untuk menempuh proses mediasi dimaksud;

Bahwa berdasarkan laporan mediator tertanggal 20 Desember 2021, mediasi yang telah dilaksanakan, para pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan gugatan dan setelah gugatan dibacakan, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. GUGATAN SEHARUSNYA DIAJUKAN KE PENGADILAN NEGERI CIREBON BUKAN DI PENGADILAN AGAMA KOTA CIREBON (KEWENANGAN ABSOLUT)

Bahwa TERGUGAT akan menjelaskan terlebih dahulu mengenai fakta hukum terkait dengan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. Bahwa TERGUGAT I dan PENGGUGAT telah terikat dalam perjanjian yang dituangkan kedalam Akad Perjanjian Pembiayaan Al Murabahah No.09 Tanggal 10 Januari 2013 yang dibuat dan dihadapan Notaris dan PPAT Lia Amalia, (selanjutnya disebut sebagai 'Akad Murabahah Nomor 09'), yang mana pada Perjanjian Pembiayaan tersebut perihal mengenai penyelesaian sengketa didasarkan kepada prinsip syariah sebagaimana dimaksud didalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang berbunyi sebagai berikut:

Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.

- b. Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad.
 - c. Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah.
2. Bahwa dikarenakan hubungan hukum yang terjadi antara PENGUGAT dan TERGUGAT I didasarkan atas akad yang menggunakan prinsip syariah, maka seharusnya gugatan tersebut diajukan kepada Pengadilan Agama Cirebon yang merupakan Kompetensi Absolut terhadap Penyelesaian Permasalahan didalam akad tersebut;
 3. Bahwa perlu dikritisi bersama, PENGUGAT selaku nasabah telah sepakat dengan TERGUGAT I berdasarkan Akad Murabahah Nomor 09 apabila adanya perselisihan maka akan diselesaikan secara musyawarah dan apabila musyawarah tidak mencapai mufakat maka akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Cirebon. Hal ini tercantum dalam Pasal 15 Akad Murabahah Nomor 09 yang berbunyi sebagai berikut:

"Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Akad ini maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat"

"Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada PENGADILAN NEGERI DI KOTA CIREBON untuk memberikan putusannya, menurut tatacara dan prosedur yang ditetapkan dan berlaku di Pengadilan tersebut;

"Ketentuan tersebut diatas tidak mengurangi hak dan kewajiban dari Bank untuk menetapkan, menunjuk dan memberi kuasa kepada Pengadilan lainnya di seluruh Wilayah Republik Indonesia"

4. Bahwa suami PENGGUGAT atas nama Moh Soleh menandatangani akad ini adalah secara jelas dan tegas mengakui sebagaimana dicantumkan pada akad, dalam melakukan tindakan hukum dalam akad pembiayaan murabahah dan penandatanganan akad tersebut dilakukan dihadapan Lia Amalia SH, selaku notaris di Kota Cirebon telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yaitu Nyonya Desi Purnamasari selaku PENGGUGAT.
5. Sebelum akad ini ditandatangani oleh suami PENGGUGAT, suami PENGGUGAT telah mengakui dengan sebenarnya dan tidak lain dari yang sebenarnya bahwa nasabah telah memahami isi dari akad yang ditandatangani oleh PENGGUGAT beserta konsekuensi hukum didalamnya, dimana hal ini tercantum didalam Pasal 20 Akad Murabahah Nomor 09 yang berbunyi sebagai berikut;

"Para Pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas masing-masing sesuai tanda pengenal yang

disampaikan kepada saya, Notaris dan menyatakan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti serta memahami isi akta ini"

6. Bahwa berdasarkan serta fakta hukum di atas, sudah sangat jelas gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT seharusnya diajukan ke PENGADILAN NEGERI CIREBON. Oleh karena itu cukup beralasan apabila majelis hakim Pengadilan Agama Cirebon menyatakan tidak berwenang mengadili perkara *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) didalam Putusan Sela.

II. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR KUALIFIKASI WANPRESTASI ATAU PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa PENGGUGAT dalam Posita nomor 1 dan 2 Gugatannya mendalilkan adanya perjanjian yang dibuat antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT yaitu berdasarkan Akad Murabahah Nomor 09 yang dibuat dihadapan Lia Amalis Notaris Kota Cirebon.
2. Bahwa guna menjaga tertibnya pembayaran yang dilakukan suami PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, atas pembiayaan tersebut PENGGUGAT menjaminkan 1 (satu) bidang hak atas tanah yang diuraikan di bawah ini:
"Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor. 8198 (untuk selanjutnya disebut SHM 8198) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 214/Kalijaga/2020 yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Cirebon, Kecamatan Harjamukti, Kelurahan Kalijaga yang tercatat atas nama Moh Sholeh.

3. Bahwa selanjutnya dalam posita no. 3 gugatan aquo PENGGUGAT menyatakan kesulitan membayar kepada TERGUGAT I semenjak tanggal 2017 dengan dalih kesulitan ekonomi.
4. Bahwa dalil Gugatan yang disampaikan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I menunjukkan hal-hal yang tidak berkesinambungan antara satu dengan lain, dimana dalil yang diutarakan dari PENGGUGAT intinya mengenai, akta yang dibuat dihadapan notaris dan dianggap tidak sah oleh PENGGUGAT karena "dianggap" tidak dibacakan oleh Notaris sehingga Akta tersebut hanya "dianggap" suatu akta dibawah tangan sehingga tidak bisa dilakukan eksekusi hak tanggungan oleh pihak TERGUGAT I dan eksekusi terhadap hak tanggungan tersebut hanya bisa dilakukan oleh Putusan Majelis Hakim melalui pengadilan.
5. Bahwa dalil yang diutarakan oleh PENGGUGAT sangat mengada-ada dan tidak berdasar, mengingat sudah sangat jelas tertera dalam Pasal 20 Akad Murabahah Nomor 09 dijelaskan bahwa:

"Para Pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas masing-masing sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris dan menyatakan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti serta memahami isi akta ini"

Serta di akhir bagian Akad Murabahah Nomor 09, dijelaskan bahwa:

"Setelah saya, Notaris, membacakan akta ini kepada para penghadap dan saksi dan saya Notaris, menandatangani akta ini"

serta akta pengikatan jaminan yang dibuat oleh Para PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang tertuang APHT No. 7 yang pada prinsipnya mencantumkan bahwa:

"jika nasabah tidak memenuhi Kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama: menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian".

6. Bahwa perlu TERGUGAT I jelaskan bahwa perikatan terdiri dari dua hal yaitu perikatan berdasarkan perjanjian dan perikatan berdasarkan undang-undang Perikatan berdasarkan perjanjian, hak dan kewajiban timbul karena adanya kata sepakat antara dua pihak yang mengikatkan dirinya layaknya undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdota, sehingga apabila ada pihak yang tidak melakukan kewajibannya maka pihak tersebut dikatakan telah wanprestasi. Sedangkan perikatan berdasarkan undang-undang, hak dan kewajibannya timbul karena adanya undang-undang bukan berdasarkan perjanjian, sehingga apabila ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, maka pihak lain tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota.

7. Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum namun di dalam gugatan *aquo* PENGGUGAT mempermasalahkan terkait lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I, padahal sudah jelas urusan lelang telah diatur dalam suatu perjanjian sehingga seharusnya gugatan diajukan atas dasar wanprestasi. Oleh karena gugatan *aquo* tidak jelas masuk dalam kualifikasi yang mana dan memiliki cacat logika, sehingga gugatan PENGGUGAT menjadi TIDAK JELAS dan KABUR, maka sudah selayaknya gugatan PENGGUGAT untuk DITOLAK.

III. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS UNTUK MENGGUGAT (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*) / *ERROR IN PERSONA*.

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT merupakan gugatan yang *error in persona* sebab PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan a quo.
2. Bahwa perlu dikritisi bersama bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai legalstanding untuk mengajukan gugatan kepada Pengadilan Agama Cirebon dikarenakan didalam faktanya dijelaskan bahwa didalam Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan No. 14/54/SP3/151 tanggal 03 Des. 2012 (untuk selanjutnya disebut SP3 Pembiayaan No. 14 tahun 2012), kemudian dari Surat Penegasan tersebut direalisasikan dengan diadakannya Akad Murabahah Nomor 09 yang dibuat dihadapan Lia Amalis Notaris Kota Cirebon, kemudian dijelaskan bahwa:

"didalam melakukan tindakan hukum yang akan disebut dibawah ini telah memperoleh persetujuan dari istrinya yaitu Desi Pumamasari"

3. Bahwa Suami dari PENGGUGAT menyatakan bahwa tindakan hukum tersebut adalah tindakan hukum yang dilakukan atas nama dirinya sendiri dan hanya mendapatkan persetujuan dari PENGGUGAT.
4. Sehingga PENGGUGAT dalam gugatannya sudah jelas tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan atas dirinya sendiri.
5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas menunjukan PENGGUGAT kurang cermat dalam menyusun suatu gugatan, dimana PENGGUGAT tidak memiliki kepentingan dan urgensi untuk melakukan gugatan tersebut karena kapasitasnya yang tidak memiliki legal standing didalamnya. Sehingga TERGUGAT I mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara a quo agar menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima sebab gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil (cacat formil) sehingga gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

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

2. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat;
3. Bahwa TERGUGAT I akan menanggapi dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT yang berhubungan langsung secara hukum dengan TERGUGAT I;
4. Bahwa TERGUGAT I terlebih dahulu akan menjelaskan latar belakang pemberian fasilitas pembiayaan kepada PENGGUGAT untuk memberikan informasi secara menyeluruh terhadap peristiwa dan hubungan hukum antara Penggugat dengan TERGUGAT I.

Adapun penjelasannya adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa suami PENGGUGAT selaku nasabah pembiayaan mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada TERGUGAT I selaku Bank yang memberikan fasilitas pembiayaan untuk Pembiayaan Pembelian Rumah dan selanjutnya TERGUGAT menyetujui permohonan PENGGUGAT;
- b. Bahwa atas permohonan fasilitas pembiayaan tersebut, PENGGUGAT dan TERGUGAT I menuangkan akad pembiayaan tersebut kedalam Akad Murabahah Nomor 09 yang dibuat dihadapan Lia Amalis Notaris xxxx xxxxxxxx.
- c. Bahwa untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan pembiayaan tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati, maka PENGGUGAT memberikan jaminan kepada TERGUGAT I berupa SHM 8198.
- d. Bahwa terhadap SHM No. 8198 tersebut, telah dilakukan pengikatan jaminan yang sah secara hukum sebagaimana yang tercantum dan tertuang dalam APHT No. 7 yang dibuat oleh Lia Amalis selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kota Kota Cirebon, yang kemudian telah dilakukan pengikatan

secara sempurna dengan diterbitkan pula SHT No. 392 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan xxxx xxxxxxxx pada tanggal 13 Maret 2013.

- e. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I dan PENGGUGAT telah terikat di dalam perjanjian pemberian fasilitas pembiayaan sebagaimana dituangkan didalam Akad Murabahah No 09 Sebesar Rp. 728.169.004,47,- (Tujuh Ratus Dua Puluh Delapan Juta Seratus Enam Puluh Sembilan Ribu Empat Koma Empat Puluh Juta Rupiah) yang digunakan untuk pembelian rumah.
- f. Bahwa dalam perjalanannya, PENGGUGAT tidak melakukan pembayaran kewajiban setiap bulannya kepada TERGUGAT I, oleh karenanya TERGUGAT I memberikan surat peringatan kepada PENGGUGAT dengan tujuan agar PENGGUGAT melakukan pembayaran kewajibannya yang tertunggak kepada TERGUGAT I. Adapun surat peringatan tercanturn pada;
 - i. Surat Peringatan Pertama No. 22/224-3/151 tanggal 01 Juli 2020.
 - ii. Surat Peringatan Kedua No. 22/243-3/151 tanggal 21 Juli 2020
 - iii. Surat Peringatan Ketiga No. 22/255-3/151 tanggal 8 Agustus 2020

(Selanjutnya butir 1, 2, 3 diatas untuk selanjutnya di atas disebut sebagai "Surat Peringatan 2020")

Bahwa bersarkan total tunggakan tagihan bulanan yang harusnya disetor ke TERGUGAT I per Agustus 2020 dengan tunggakan kewajiban sebesar Rp. 438.509.048.20,- (Empat Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Lima Ratus Sembilan Ribu Empat Puluh Delapan Rupiah Dua Puluh Sen) membuktikan bahwa PENGGUGAT sama sekali tidak beritikad baik kepada TERGUGAT I.

- g. Bahwa dengan adanya penawaran yang diberikan kepada PENGUGAT tersebut sudah seharusnya dimanfaatkan PENGUGAT dengan sebaik-baiknya namun penawaran tersebut tidak dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya meskipun sudah diberikan kelonggaran oleh TERGUGAT I.
- h. Bahwa pasca adanya penggabungan (merger) atas 3 Bank Syariah, maka TERGUGAT I melakukan kembali reminder (peringatan kembali) atas segala kewajiban-kewajiban yang belum terpenuhi semasa pihak TERGUGAT I masih bernama PT Bank Syariah Mandiri;
- i. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan reminder kepada PENGUGAT dengan diterbitkannya Surat Peringatan III (Ketiga) No. 01/1008-3/ACR-CRB tanggal 2 Juli 2021 sebagai bentuk reminder dan lanjutan dari kedua surat peringatan yang telah diberikan semasa TERGUGAT I masih bernama PT Bank Syariah Mandiri.
- j. Bahwa dikarenakan PENGUGAT tidak melakukan pembayaran yang menjadi kewajibannya, dan telah di peringati sebanyak tiga kali ditambah satu kali reminder akan tetapi tidak mendapat itikad baik dari PENGUGAT oleh karenanya sudah sepatutnya PENGUGAT dinyatakan cidera janji.
- k. Bahwa setelah dilakukannya penagihan intensif yang dilakukan kepada PENGUGAT tidak mendapatkan hasil sehingga langkah penyelesaian pembiayaan nasabah selanjutnya adalah melalui penjualan /lelang agunan pembiayaan nasabah.
- l. Bahwa TERGUGAT I mengambil langkah penyelesaian pembiayaan nasabah dengan Bank telah mengajukan permohonan lelang Hak Tanggungan yang terdapat didalam Surat No. 1358-3/ACR-CRB

tanggal 06 September 2021 ke TERGUGAT 11.

- m. Bahwa TERGUGAT I telah menyampaikan informasi terkait rencana lelang tersebut kepada PENGGUGAT yang tercantum didalam Surat No. 01/1373-3/ACR-CRB tanggal 06 September 2021
- n. Bahwa atas permohonan lelang untuk Hak Tanggungan yang diajukan dari TERGUGAT I melalui kantor TERGUGAT II maka berdasarkan Surat KPKNL No. S1727/VKN.08/KNL.06/2021 tanggal 30 September 2021 Perihal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, dimana jadwal pelaksanaan lelang adalah: Hari Rabu tanggal 03 November 2021 dengan batas akhir penawaran jam 10.00 WIB Nama Pejabat Lelang yang memproses lelang dari KPKNL Cirebon : Sri Widianingsih.

JAWABAN TERGUGAT I MENGENAI DALIL-DALIL PENGGUGAT.

- 5. Bahwa benar dalil-dalil PENGGUGAT sebagaimana tercantum didalam posita butir 1 dan 2 dalam gugatan yang menyatakan bahwa:

*"PENGGUGAT mengajukan pembiayaan dari TERGUGAT I dengan ketentuan yang tertuang didalam **SP3 Pembiayaan No. 14 tahun 2012** yang kemudian di realisasikan menjadi **Akad Murabahah No 09** yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT I**"*

- 6. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT sebagaimana tercantum didalam posita butir 4 dalam gugatan PENGGUGAT yang pada intinya menyatakan bahwa:

"Kesulitan ekonomi yang terjadi kepada PENGGUGAT diperparah karena adanya kejadian Covid 19 pada

tahun 2020 yang membuat tidak bisa dilakukannya pembayaran angsuran kepada TERUGAT I."

Adapun yang menjadi dasar keberatan TERUGAT I adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan penjelasan mengenai hubungan hukum PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang telah disampaikan bahwa dalam perjalanannya, PENGGUGAT **tidak** melakukan pembayaran kewajiban setiap bulannya kepada TERGUGAT I, oleh karenanya TERGUGAT I memberikan surat peringatan kepada PENGGUGAT dengan tujuan agar PENGGUGAT melakukan pembayaran kewajibannya yang tertunggak kepada TERGUGAT I. Adapun surat peringatan tercantum pada :
 - i. Surat Peringatan Pertama No. 22/224-3/151 tanggal 01 Juli 2020
 - ii. Surat Peringatan Kedua No. 22/243-3/151 tanggal 21 Juli 2020
 - iii. Surat Peringatan Ketiga No. 22/255-3/151 tanggal 8 Agustus 2020
- b. Bahwa sudah terlihat jelas PENGGUGAT sudah tidak dapat melakukan pembayaran dan tidak pernah lagi melakukan pembayaran semenjak 30 April 2019 sehingga alasan PENGGUGAT yang menggunakan kejadian Covid 19 sebagai alasan ketidakmampuan untuk membayar sudah jelas merupakan akal-akalan dari PENGGUGAT untuk melalaikan kewajibannya kepada TERGUGAT I;

- c. Bahwa berdasarkan Keputusan Presiden (Keppres) Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran CORONA VIRUS DISEASE 2019 (COVID-19) baru mulai berlaku dan ditetapkan pada tanggal 13 April 2020, namun PENGGUGAT telah lalai dalam melakukan kewajibannya dalam pembayaran angsuran jauh sebelum Keputusan Presiden tersebut mulai diberlakukan
- d. Dengan demikian dalil yang menyatakan PENGGUGAT bahwa PENGGUGAT lalai melaksanakan kewajibannya karena adanya COVID-19 tidak didasarkan atas fakta hukum yang terjadi di lapangan, oleh karenanya TERGUGAT I meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak dalil PENGGUGAT tersebut di atas atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak diterima.
- e. Bahwa harus ditolak dalil PENGGUGAT sebagaimana poin 5 yang pada intinya menyatakan bahwa:

"Penawaran yang dilakukan TERGUGAT I adalah penawaran yang menyulitkan PENGGUGAT serta menekan PENGGUGAT dengan adanya reminder berupa Surat No. 01/1373-3/ACR-CRB tanggal 06 September 2021."

Adapun yang menjadi alasan keberatan TERGUGAT I adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa TERGUGAT I telah memberikan Penawaran Penyelesaian Kewajiban Pembiayaan A.N Mohamad

Sholeh yang tercantum didalam Surat No. 22/1596-3/ACR-CRB tanggal 9 Oktober 2020. dengan informasi nasabah hanya dengan cukup membayar kewajiban pokok tersebut dengan rincian:

Nomor Akad ; Akta Murabahah No. 09;

Tanggal ; 10 Januari 2013

Tunggakan Pokok ; Rp. 228.054.785,47

Jumlah ; Rp. 228.054.785,47

- c. Bahwa sudah seharusnya penawaran ini dimanfaatkan PENGUGAT dengan sebaik-baiknya namun penawaran tersebut tidak dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya meskipun sudah diberikan kelonggaran oleh TERGUGAT I.
 - b. Bahwa dengan adanya penawaran tersebut dan kelonggaran yang diberikan faktanya tetap saja PENGUGAT tidak juga melaksanakan kewajiban didalam melaksanakan pembayaran angsuran tersebut
 - c. Bahwa atas kelalaian pembayaran kewajiban PENGUGAT, maka sudah sepantasnya TERGUGAT I melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan melalui kantor Tergugat II guna menyelesaikan kewajiban pembayaran angsuran;
8. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas butir 6, 7 dan 9 dalil Gugatan PENGUGAT yang pada intinya menyatakan bahwa:

"Akad Murabahah No 09 adalah akta bawah tangan karena tidak dibacakan oleh notaris kepada PENGUGAT sehingga

Akad Murabahah No 09 tidak lagi menjadi Akta Otentik namun hanya menjadi Akta dibawah tangan."

Adapun yang dasar keberatan TERGUGAT I adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa faktanya pada hari Kami pada tanggal 10/01/2013 (Sepuluh Januari Dua Ribu Tiga Belas) pada pukul 10.00 WIB telah terjadi adanya penandatanganan **Akad Murabahah No 09**, dimana Para Pihak yang hadir didalam penandatanganan Akad tersebut antara lain:
 - i. Hani Rahmatini selaku Kepala Cabang PT Bank Syariah Mandiri
 - ii. Lia Amalia selaku Notaris di Kota Cirebon
 - iii. Moh Soleh selaku Nasabah
 - iv. Desi Purnamasari selaku Istri Nasabah (PENGGUGAT)
 - v. Yuni Oktaviani selaku saksi
 - vi. Krisna Ningsih selaku saksi
- b. Bahwa didalam **Akad Murabahah No 09**, sudah sangat jelas menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT I menyatakan bahwa:

"Akad Murabahah No 09 membacakan akta ini kepada para penghadap dan para saksi dan saya Notaris menandatangani akta ini, dibuat dengan tanpa perubahan"
- c. Bahwa dalil PENGGUGAT mengenai tidak dibacakannya **Akad Murabahah No 09 sehingga** akta tersebut menjadi akta bawah tangan dan bukan akta otentik dan telah melanggar Undang-undang Hak Tanggungan No. 4

Tahun 1996 adalah dalil yang tidak berdasar dan merugikan dan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I.

d. Dengan demikian dalil yang dikemukakan PENGGUGAT dalam butir c, tidaklah berlebihan TERGUGAT I meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak dalil PENGGUGAT tersebut di atas atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak diterima.

9. Bahwa TERGUGAT I **menolak dengan tegas butir 8, 9, dan 10 dalam gugatan** PENGGUGAT yang pada intinya menyatakan bahwa:

"TERGUGAT I tidak dapat menjalankan parate eksekusi terhadap hak tanggungan dikarenakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum."

Adapun yang menjadi alasan keberatan TERGUGAT I antara lain:

- a. Bahwa pada gugatan *a quo*, didalam Posita nomor 1 dan 2 dijelaskan bahwa nasabah dalam hal ini PENGGUGAT telah mengakui menerima fasilitas pembiayaan dari TERGUGAT I sebagaimana tertuang di dalam **Akad Murabahah No 09** yang dibuat dengan akta notarial.
- b. Bahwa guna menjaga tertib pembayaran yang dilakukan oleh PENGGUGAT maka PENGGUGAT menyerahkan dan menjaminkan 1 (satu) bidang hak atas tanah yang diuraikan di bawah ini:

"Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 8198 (untuk selanjutnya disebut SHM 8198) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 214/Kalijaga/2020 yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Cirebon, Kecamatan Harjamukti, Kelurahan Kalijaga yang tercatat atas nama Moh Sholeh."

- c. Bahwa atas jaminan 1 (satu) bidang hak atas tanah sebagaimana yang telah diuraikan di atas, telah diikat dengan Akta Pengikatan Jaminan berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17/2013 (APHT No. 7) yang dibuat oleh Lia Amalia selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah xxxx xxxxxxxx, yang kemudian diterbitkan pula Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 392/2013 (SHT No. 392) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan xxxx xxxxxxxx pada tanggal 13 Maret 2013.
- d. Bahwa faktanya PENGGUGAT tidak melakukan pembayaran kewajiban setiap bulannya kepada TERGUGAT I, oleh karenanya TERGUGAT I memberikan surat peringatan kepada PENGGUGAT dengan tujuan agar PENGGUGAT melakukan pembayaran kewajibannya yang tertunggak kepada TERGUGAT I. Adapun surat peringatan tercantum pada:
 - i. Surat Peringatan Pertama No. 22/224-3/151 tanggal 01 Juli 2020
 - ii. Surat Peringatan Kedua No. 22/243-3/151 tanggal 21 Juli 2020
 - iii. Surat Peringatan Ketiga No. 22/255-3/151 tanggal 8 Agustus 2020

- e. Bahwa dengan diberikannya surat peringatan dan telah ditawarkannya berbagai macam solusi dalam penyelesaian pembiayaan tetap saja PENGGUGAT tidak bisa menunaikan kewajibannya dan melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut maka adalah hal wajar apabila TERGUGAT I mengajukan lelang melalui TERGUGAT II untuk menutup kerugian yang diderita oleh TERGUGAT I yang telah terjadi akibat PENGGUGAT yang gagal bayar.
- f. Bahwa proses pemberian pembiayaan kepada PENGGUGAT sampai dengan pengikatan hak tanggungan telah memberikan dasar hukum yang kuat bagi TERGUGAT I untuk mendapatkan haknya yaitu pelunasan atas seluruh hutang PENGGUGAT dengan menjual agunan melalui pelelangan umum sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun yang dimaksud dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ;

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

Pasal 6 huruf (e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Lelang eksekusi terdiri dari :

"e). Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)"

- g. Bahwa lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan yang ada pada Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang selanjutnya disebut dengan "PMK No. 27/2016" yang berbunyi sebagai berikut:

"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".

- h. Dengan demikian seluruh proses lelang sampai dengan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- i. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas TERGUGAT I meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT karena mengada-ada dan sangat tidak berdasar, maka berdasarkan hal tersebut TERGUGAT I meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a

quo untuk menolak dalil PENGGUGAT tersebut di atas atau setidaknya menyatakan gugatan a quo tidak diterima.

14. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas butir 11, 12 dan 13 dalam gugatan PENGGUGAT yang pada intinya menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan hukum serta menimbulkan kerugian materiil maupun imateriil kepada PENGGUGAT dan memintakan kerugian sebesar Rp 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) secara tanggung renteng dan permintaan uang paksa (wangsom) sebesar Rp 2.000.000 (Dua Juta Perhari), adapun alasan TERGUGAT I antara lain:
 - a. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada huruf (A) terkait dengan rincian kerugian yang dituntut oleh PENGGUGAT yang menurut TERGUGAT I merupakan nilai yang tidak berdasar, oleh karena PENGGUGAT tidak merinci secara jelas darimana asal tuntutan kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah). PENGGUGAT tidak juga menguraikan secara detail sebesar apa kerugian materiil dan imateriil yang diderita oleh PENGGUGAT
 - b. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada nomor 13 yang pada intinya menyatakan:

"Terkait tuntutan dwangsom dari PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000 (Dua Juta Rupiah) setiap hari keterlambatannya."

Dalil PENGGUGAT adalah suatu hal yang mengada-ada karena tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk DITOLAK, sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 26 Februari 1973 No 791 K/Sip/1972 dan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 7 Desember 1976 No 307 K/Sip/1976 dimana disebutkan bahwa:

Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 26 Februari 1973 No 791 K/Sip/1972

"Kaidah Hukum : Lembaga hukum uang paksa atau dwangsom (ex pasal 606 Ry) tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata yang diktum putusan Hakim berupa : Menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat."

Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 7 Desember 1976 No. 307 K/Sip/1976.

"Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan hukum pasti."

- c. Dengan demikian petitum PENGGUGAT yang menuntut ganti rugi materiil dan immateriil serta tuntutan pembayaran dwangsom merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah selayaknya Gugatan PENGGUGAT DITOLAK.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara

No. 808/PDT.G/2021/PA.CN tanggal 4 November 2021 untuk memutus perkara tersebut dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

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

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

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah pula menyampaikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. Pengadilan Agama Cirebon Tidak Berwenang Untuk Mengadili Perkara A Quo (Eksepsi Kompetensi Absolut)

1. Bahwa pengajuan gugatan Penggugat ke Pengadilan Agama Cirebon adalah keliru, karena Pengadilan Agama Cirebon tidak memiliki kompetensi absolut untuk mengadili perkara ini.
2. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya, yaitu:
 - 1) lingkungan peradilan umum;
 - 2) lingkungan peradilan agama;

- 3) lingkungan peradilan militer; dan
 - 4) lingkungan peradilan tata usaha negara.
3. Bahwa kekuasaan kehakiman diselenggarakan melalui sistem peradilan terpadu (integrated Justice system) di mana masing-masing lingkungan peradilan telah diberikan batasan-batasan yang jelas dalam menjalankan kewenangannya agar tidak saling tumpang tindih (overlapping).
 4. Bahwa berdasarkan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), perkara perbuatan melawan hukum oleh pemerintah merupakan kewenangan mutlak (absolut) dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

Pasal 11

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

5. Bahwa Tergugat II merupakan institusi bagian dari Pemerintah RI, yaitu Kementerian Keuangan. Untuk itu, gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat II merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan oleh Badan Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*).
6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas terbukti gugatan Penggugat merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Pemerintah, sehingga yang berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus petitem yang dimohonkan oleh

Penggugat dalam perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Cirebon, bukan Pengadilan Agama Cirebon.

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas terbukti Pengadilan Agama Cirebon tidak berwenang secara mutlak (absolut) untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo. Untuk itu, sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku (vide pasal 134 HIR), Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Cirebon untuk menjatuhkan putusan sela dan menyatakan Pengadilan Agama Cirebon tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan a quo.
 8. Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas bahwa gugatan Penggugat tidak tepat/salah, maka berdasarkan alasan tersebut di atas serta untuk menjaga tertib hukum beracara, sangatlah tepat dan beralasan apabila Tergugat II mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim (Niet Ontvankelijke Verklaard).
- B. Eksepsi Penggugat Keliru Dalam Mengajukan Upaya Hukum Gugatan
1. Bahwa upaya hukum gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo adalah upaya hukum yang keliru.
 2. Bahwa yang dijadikan pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah terkait dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi Agunan terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan alas hak dengan alas hak SHM No. 8198 dengan luas tanah 105 m² dan luas bangunan 72 m² yang terletak di Desa Kalijaga, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon (selanjutnya disebut "objek perkara a quo"). Dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa pelelangan terhadap objek perkara a quo merupakan perbuatan melawan hukum.

3. Bahwa keberatan terhadap suatu pelelangan yang belum terjadi peralihan hak objek sengketa dalam pelaksanaan lelang seharusnya diajukan dalam bentuk Bantahan/Perlawanan (Verzet), bukan Gugatan. Hal ini sesuai dengan tujuan upaya hukum Perlawanan, yang pada esensinya adalah untuk menunda pelaksanaan eksekusi. Dengan demikian, upaya hukum yang seharusnya dilaksanakan oleh Penggugat adalah Bantahan/Perlawanan, sebagaimana dimaksud dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977.**

4. Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas bahwa gugatan Penggugat tidak tepat/salah dalam mengajukan upaya hukum, maka berdasarkan alasan tersebut di atas serta untuk menjaga tertib hukum beracara, sangatlah tepat dan beralasan apabila Tergugat II mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim.

C. Gugatan yang Diajukan Penqquat Prematur

1. Bahwa terkait permasalahan atas Objek Perkara, Penggugat dalam Posita gugatannya hanya menguraikan hubungan hukum berupa perjanjian kredit antara Tergugat I selaku Kreditur dan Penggugat selaku Debitur yang secara nyata-nyata telah cidera janji (wanprestasi) atas kewajiban Penggugat kepada Tergugat I, dan Penggugat sama sekali tidak menguraikan hubungan hukum apa yang telah terjadi di antara Penggugat dengan Tergugat II, melainkan hanya rencana pelelangan yang akan dilakukan sebagai tindak lanjut atas permohonan lelang

2. Bahwa tanpa adanya dasar permasalahan hukum ataupun hubungan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, Penggugat secara langsung mengajukan gugatan terhadap Tergugat II melalui Pengadilan Agama Cirebon. Namun demikian, pelaksanaan lelang telah

dilaksanakan pada tanggal 03 November 2021 sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 700/35/2021 tanggal 03 November 2021, namun dalam pelaksanaan lelang **ini tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP), maka belum ada kerugian atau akibat hukum bagi Penggugat karena belum ada peralihan hak atas objek a quo.**

3. Bahwa dengan demikian jelas sangat bahwa pada saat gugatan a quo diajukan oleh Penggugat II diajukan oleh Penggugat, pelelangan atas objek gugatan belum dilaksanakan, sehingga terbukti tidak ada tindakan Tergugat II yang dapat dijadikan dasar hukum oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat II
4. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut di atas, jelas terbukti gugatan Penggugat adalah Prematur, karena secara nyata-nyata belum ada tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Oleh karenanya, jelas terbukti gugatan Penggugat adalah Prematur sehingga sangat berdasar hukum apabila **Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontverkwelijke verklaard)**

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

Bahwa meskipun Tergugat II menganggap Pengadilan tidak berwenang dalam memeriksa, memutus, dan mengadili perkara a quo, namun untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya sebagai

bahan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Cirebon yang memeriksa perkara a quo, untuk memberikan gambaran yang komprehensif terhadap rencana eksekusi Lelang Hak Tanggungan objek sengketa perkara a quo, perkenankan Tergugat II sampaikan hal-hal sebagai berikut:

A. Hubungan Hutang Piutang Antara PT Bank Syariah Indonesia dan Desi Purnamasari

1. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat pada surat gugatannya pada poin 1 halaman 2, Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah No. 09 tanggal 10 Januari 2013, dengan jaminan berupa objek perkara a quo.
2. Bahwa peletakan jaminan terhadap objek perkara a quo dilakukan dengan Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan).
3. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat pada poin 3 halaman 2 surat gugatannya, Penggugat mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya membayar cicilan hutangnya kepada Tergugat I.
4. Bahwa dikarenakan debitur telah nyata-nyata wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pembayaran angsuran kreditnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut "UU Hak Tanggungan"), Tergugat selaku kreditur mempunyai

kewenangan untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

"Apabila debitur cedera 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."

5. Bahwa oleh karena dalam ketentuan perundang-undangan tentang Hak Tanggungan telah memberikan hak dan kewenangan bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjual agunan untuk mengembalikan seluruh utang Debitur, maka untuk selanjutnya Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan pelelangan kepada Tergugat II.

B. Seluruh Tindakan Tergugat II Terkait Pelelangan Terhadap Objek Perkara A Quo Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

1. Bahwa terhadap objek perkara a quo telah diajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui surat permohonan lelang No. 01/1358-3/ACR-CRB tanggal 06 September 2021 oleh PT Bank Syariah Indonesia (in casu Tergugat 1) kepada Tergugat II, dikarenakan adanya kredit macet an. debitur Supriyadi (in casu Penggugat).
2. Bahwa dikarenakan debitur telah wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pembayaran angsuran kreditnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut "UU Hak Tanggungan"), Tergugat I selaku kreditur mempunyai kewenangan untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

3. Bahwa oleh karena dalam ketentuan perundang-undangan tentang Hak Tanggungan telah memberikan hak dan kewenangan bagi Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual barang agunan untuk mengembalikan seluruh utang Debitur, maka untuk selanjutnya Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan pelelangan kepada Tergugat II dengan dilampiri dokumen-dokumen persyaratan lelang.
4. Bahwa untuk sahnya pelelangan, surat permohonan lelang dimaksud telah pula dilengkapi dengan dokumen-dokumen sebagai berikut:
 - 1) Akad Pembiayaan Murabahah No. 09 tanggal 10 Januari 2013;
 - 2) Sertipikat Hak Tanggungan 392/2013 tanggal 13 Maret 2013;
 - 3) Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 12/2013 tanggal 10 Januari 2013;
 - 4) SHM No. 8198 /Desa Kalijaga, Kecamatan Harjamukti xxxx xxxxxxxx atas nama Moh. Sholeh;
 - 5) Laporan Penilaian Aset Debitur;
 - 6) Surat Peringatan I No. 22/224-3/151 tanggal 01 Juli 2020 kepada Sdr. Mohamad Soleh;
 - 7) Surat Peringatan II No. 22/224-3/151 tanggal 21 Juli 2020

kepada Sdr. Mohamad Soleh;

- 8) Surat Peringatan III N0.22/255-3/151 tanggal 06 Agustus 2020 kepada Sdr. Mohamad Soleh;
 - 9) Surat pemberitahuan pelelangan barang jaminan kepada Penggugat 01/1797-3/ACR-CRB tanggal 06 Oktober 2021;
5. Bahwa setelah dilakukan penelitian kelengkapan berkas, ternyata permohonan lelang yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II telah lengkap secara administrasi dan benar secara formal. Untuk itu, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 11 PMK NO. 213 Tahun 2020 yang dengan tegas menyatakan bahwa "**Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan obyek lelang**", Tergugat II selaku perantara lelang tidak dapat menolak permohonan lelang yang diajukan Tergugat I;
 6. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat II telah mengeluarkan Risalah Lelang No. 700/35/2021 tanggal 03 November 2021 sebagai akta otentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna (vide Pasal 1870 KUH Perdata yang menentukan bahwa "**suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya**").
 7. Bahwa dengan demikian tata cara pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dimaksud adalah sah dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yang diatur dalam

Peraturan lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblaad 1941:3 sebagaimana ditetapkan dalam Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblaad 1940:56, Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 dan PMK No. 213 Tahun 2020.

8. Bahwa dikarenakan pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 03 November 2021 telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 700/35/2021 tanggal 03 November 2021 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 25 PMK No. 213 Tahun 2020, yang menyatakan "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan" (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa "lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan").
9. Bahwa dengan demikian, dari keseluruhan dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya terbukti dengan tegas merupakan dalil yang sangat tidak masuk akal, karena alasan-alasan gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat terhadap Tergugat II terlalu mengada-ada, sehingga dapat dipastikan gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, dan perlu dikesampingkan.
10. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat II tidak dapat dituntut secara hukum kecuali ditemukan adanya

penyalahgunaan wewenang/jabatan. Dari fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Tergugat II karena faktanya Tergugat II hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari Penggugat.

Tentang Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Penggugat

1. Bahwa seluruh uraian Tergugat II tentang kronologis dan proses pelelangan di atas, terbukti dengan tegas dapat membantah dalil-dalil gugatan Penggugat yang sangat tidak masuk akal, karena gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat terhadap Tergugat II tidak berdasar hukum dan patut untuk dikesampingkan.
2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:
 - a. Adanya suatu perbuatan;
 - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - c. Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
 - d. Adanya kerugian bagi korban;
 - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
3. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:
 - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 2. Melanggar hak subyektif orang lain;
 3. Melanggar kaidah tata susila;
 4. Bertentangan dengan asas kepastian, ketelitian serta

sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

4. Bahwa ternyata dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun uraian yang menunjukkan tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, bertentangan dengan hak orang lain, dan melanggar hak subyektif orang lain, sehingga bagaimana mungkin dapat dikatakan bahwa ada perbuatan Tergugat II yang dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

1. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dapat Dilakukan Tanpa Fiat Eksekusi Pengadilan

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita gugatan poin 7 s.d. 11 halaman 3 dan 4 yang pada intinya menyatakan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan seharusnya menggunakan fiat eksekusi dari Pengadilan sebagaimana diatur oleh Pasal 224 HIR.

2. Bahwa dalil Penggugat dimaksud menunjukkan ketidakpahaman Penggugat terhadap sistem eksekusi Hak Tanggungan yang berlaku berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia, termasuk UU Hak Tanggungan.

3. Bahwa eksekusi Hak Tanggungan tidak mengacu pada Pasal 224 HIR, melainkan pada ketentuan dalam UU Hak Tanggungan. Pasal 20 UU Hak Tanggungan menjelaskan bahwa dalam hal debitur cedera janji, terdapat 2 jenis eksekusi Hak Tanggungan yang dapat ditempuh oleh seorang kreditor untuk menjual obyek Hak Tanggungan, yakni:

1. Berdasarkan hak Pemegang Hak Tanggungan untuk

menjual sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan;

2. Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan.
4. Bahwa dari Pasal 20 UU Hak Tanggungan tersebut di atas, diketahui bahwa untuk eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tidak memerlukan fiat eksekusi Pengadilan, karena didasarkan pada hak kreditor untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan dimaksud, bukan berdasarkan pada kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan.
5. Bahwa Pasal 6 UU Hak Tanggungan dengan tegas mengatur bahwa dalam hal debitor cedera janji/wanprestasi, kreditor berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dimaksud.
6. Bahwa pelelangan yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II adalah eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Oleh karena itu, jelas terbukti bahwa terhadap pelelangan ini tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan.

2. Tuntutan Ganti Rugi Yang Diajukan Oleh Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan Tegas posita gugatan poin 11 halaman 4 dan petitum Penggugat pada poin 3 halaman 5 yang intinya meminta ganti rugi materil sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) dan immaterial senilai Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), karena permintaan ganti rugi dimaksud tidak disertai perincian yang jelas dan tidak dan berlandaskan hukum dan

ketentuan yang ada, sehingga harus ditolak dan sebagaimana yurisprudensi berikut ini:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 1171 K/Sip/1971:
"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan"
 - b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:
" Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan."
 - c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB:
"Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak."
2. Bahwa dengan demikian, keseluruhan dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya terbukti dengan tegas merupakan dalil yang sangat tidak masuk akal, karena alasan-alasan gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat terhadap Tergugat II terlalu mengada-ada, sehingga dapat dipastikan gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, dan perlu dikesampingkan, selama tidak ada fakta-fakta atau alat bukti yang dapat membuktikan kebenaran dalil Penggugat tersebut, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat II dengan segala hormat dan kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Cirebon yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklar;
3. Menyatakan Pengadilan Agama Cirebon tidak berwenang memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo,
4. Menyatakan mengeluarkan Tergugat II dari pihak yang berperkara;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I tidak dapat didengar keterangannya, karena tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut untuk datang menghadap dipersidangan:

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah pula menyampaikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mencermati isi Gugatan Penggugat lebih pada masalah

Kewajiban Penggugat kepada Tergugat I, atau masalah hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, yang tidak ada sangkut pautnya dengan Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan xxxx xxxxxxxx);

2. Bahwa Turut Tergugat II dalam Perkara ini meyakini tidak ada Hukum dan Kewenangan yang dilanggar;
3. Mengingat hal tersebut diatas kami berpendapat cukup mengikuti prosedur dan Hukum acara Peradilan dan akan tunduk dan patuh pada Putusan Majelis Hakim;
4. Bahwa mengingat Ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyebutkan bahwa "Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap dan berlaku sebagai Pengganti Grosse Acte Hypoteek sepanjang mengenai Hak Atas Tanah. dan pasal 22 ayat (4) menyebutkan bahwa "Permohonan Pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Pihak yang berkepentingan dengan melampirkan Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberikan oleh Kreditur bahwa Hak Tanggungan itu sudah Lunas, atau pernyataan tertulis dari Kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena Piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan telah Lunas atau karena Kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dari Kedua pasal tersebut diatas, mengandung arti bahwa apabila Debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan dapat menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui mekanisme yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, dan selebihnya apabila Debitur telah melaksanakan kewajibannya

kepada Kreditor maka Hak Tanggungan dapat di coret/dihapus sesuai dengan Janji-janji antara Kreditor dan Debitur yang termuat dalam Akta Pemberian hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian kami tersebut di atas, maka dengan ini kami selaku Turut Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, untuk memeriksa, mengadili dan memberikan keputusan dengan amar putusan sbb :

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Turut Tergugat II akan tunduk dan patuh pada Keputusan Majelis Hakim dalam Perkara ini;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara ini.

ATAU : Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang Memutus dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (EX AQUO ET BONO).

Bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat telah menyampaikan repliknya secara tertulis yang pada pokoknya sebagaimana tertuang dalam berita acara sidang perkara ini berikut :

Bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, telah menyampaikan Dupliknya secara tertulis yang pada pokoknya sebagaimana tertuang dalam berita acara sidang perkara ini:

Bahwa atas Duplik Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah menyampaikan Rerepliknya secara tertulis yang pada pokoknya sebagaimana tertuang dalam berita acara sidang perkara ini:

Bahwa pada persidangan hari Selasa tanggal 01 Maret 2022, Penggugat menyatakan mencabut perkaranya dan mohon agar Majelis Hakim mengabulkan permohonan pencabutan perkara tersebut;

Bahwa atas permohonan pencabutan perkara tersebut pihak Tergugat I dan Tergugat II menyatakan tidak keberatan ;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk kepada hal-hal sebagaimana tercantum dan termuat dalam berita acara persidangan perkara ini yang merupakan bagian dan dijadikan dasar pertimbangan dari Putusan ini ;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 130 ayat (1) HIR, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Tergugat agar menyelesaikan permasalahannya secara musyawarah, dan sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 01 Tahun 2016, tentang Prosedur Mediasi, Majelis Hakim juga telah memerintahkan Penggugat dan Tergugat untuk melakukan mediasi dengan menunjuk H.A. Nafi Muzakki, S.Ag., M.H., sebagai Mediator, namun Mediator melaporkan mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan damai;

Menimbang, bahwa perkara ini adalah perkara ekonomi syariah, maka sesuai Pasal 49 huruf i Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama jo. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013, Pengadilan Agama memiliki kompetensi absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Menimbang, bahwa karena Penggugat menyatakan mencabut gugatannya dan pencabutan gugatan tersebut diajukan setelah Tergugat memberikan jawaban, maka harus dengan persetujuan Tergugat (Pasal 271 – 272 Rv);

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak Tergugat menyatakan tidak keberatan dan setuju terhadap pencabutan tersebut, maka majelis hakim mengabulkan permohonan Pencabutan gugatan dari Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa meskipun gugatan Penggugat dicabut, oleh karena perkara ini telah didaftar dalam register perkara dan Penggugat telah mencabut gugatannya, maka sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 272 Rv yang mengatakan bahwa pihak yang mencabut gugatan berkewajiban membayar biaya perkara. Oleh karenanya Penggugat wajib dihukum membayar biaya perkara.

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

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan permohonan pencabutan perkara Nomor 808/Pdt.G/2021/PA CN, dari Penggugat ;
2. Memerintahkan panitera untuk mencatat pencabutan perkara tersebut dalam register perkara ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.330.000,- (satu juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Cirebon pada hari Selasa tanggal 1 Maret 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 28 Rajab 1443 Hijriah, oleh kami **Muhammad Nurmadani, S.Ag.**, sebagai Ketua Majelis, **Handika Fuji Sunu, S.H.I., M.H.** dan **Rahmiwati Andreas, S.H.I.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, **Emon Kusman, S.H.** sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri pula oleh Kuasa Hukum Penggugat dan serta Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Ketua Majelis,

Muhammad Nurmadani, S.Ag.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Handika Fuji Sunu, S.H.I., M.H.

Rahmiwati Andreas, S.H.I.

Panitera Pengganti,

Emon Kusman, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. PNBP	:	Rp 70.000,00
2. Proses	:	Rp 50.000,00
3. Panggilan	:	Rp 1.200.000,00
4. Meterai	:	Rp 10.000,00
Jumlah	:	Rp 1.330.000,00

(satu juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah)