

PUTUSAN

Nomor 576/Pdt.G/2021/PA.Skh.



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Sukoharjo yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang majelis hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara:

JAROT JOKO SUSILO bin BAMBANG, Tempat/ Tgl.lahir Sukoharjo 28 Oktober 1975, jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, pekerjaan pedagang, kewargaan Negara Indonesia, status perkawinan kawin, beralamat di Cageran Rt. 003, Rw. 004, kel. Dukuh, Kec. Sukoharjo, Kab. Sukoharjo, dalam hal ini telah memberikan kuasa khusus kepada ENDRA, SH, MH dan TATIK RATNA DEWI, I, SH, S.H. MH. Keduanya Advokat/Konsultan Hukum “ Endra, SH, MH. & Partners” yang beralamat di Jatimalang Rt.04.Rw.02, Desa Joho, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 April 2021, sebagai **Penggugat**;
melawan

1. P.T. BANK PERKREDITAN RAKYAT SYARIAH AL MABRUR.
Beralamat di : jln. Raya Klaten –Solo Km.04. Kerunbaru, Belangwetan, Klaten Utara, Klaten, Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I ;
2. Pemerintah Republik Indonesia ;
Cq. Kantor ATR/ Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta,
Cq. Kantor ATR/ Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah,
Cq. Kepala Kantor ATR/ Badan Pertanahan Nasional, Kabupaten Sukoharjo, beralamat di : Jln. Jenderal Sudirman No.310, Sukoharjo, Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II.
3. Kementerian Keuangan Republik Indonesia,
Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), Kantor Wilayah IX,

Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Surakarta,
beralamat di : Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 141, Surakarta, Selanjutnya
disebut sebagai TURUT TERGUGAT ;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat dalam persidangan;

Telah memeriksa bukti-bukti di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 28 April 2021 telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Sukoharjo dengan Nomor 576/Pdt.G/2021/PA.Skh. tanggal 28 April 2021, dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah mendapatkan fasilitas pinjaman dengan Murabahah modal kerja dengan nomor 2656/APJBM/AL MABRUR/VII/2019 tanggal 02 Juli 2019 dari Tergugat I sebesar Rp.250.000.000,-- margin Rp. 195.000.000,-- dengan harga jual Rp.445.000.000,-- angsuran setiap bulan sebesar Rp.7.416.666,-- selama jangka waktu 60 (enam puluh) bulan terhitung mulai 02 Juli 2019 sampai dengan 02 Jul 2024 ;
2. Bahwa dalam persetujuan/ akad sebagaimana tersebut posita angka 1 gugatan Penggugat menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa : Tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik No.3494, kel. Sonorejo,kec.Sukoharjo, kab. Sukoharjo luas 405 m2 atas nama Nur Fatimah.
Bahwa untuk selanjutnya mohon disebut sebagai ----- obyek sengketa.
3. Bahwa pelunasan /jangka waktu yang tersebut sebagaimana pada posita angka 1 gugatan tersebut selama jangka waktu 60 (enam puluh) bulan terhitung mulai 02 Juli 2019 sampai dengan 02 Jul 2024 “ *Orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali apa yang dipinjamkannya,*

sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian “ pasal 1759 KUH Perdata (BW) padahal azas suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak sifatnya terbuka “ semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya “ pasal 1338 KUH Perdata (BW) ;

4. Bahwa dalam kontek Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 01 April 2000 M atau tertanggal 26 Duzulhijah 1420 H telah dikutip Firman Allah QS.Al-Baqarah (2) : 280 : “ ***Dan jika (Orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan*** “ dalam hal ini jelas Tergugat I tidak melakukan apa yang di Fatwakan oleh Dewan Syari'ah Nasional dan ternyata Tergugat I mengancam terus kepada Penggugat dengan kata-kata yang kasar akan melakukan lelang obyek sengketa, sehingga dengan demikian Tergugat I telah melakukan tindakan dengan itikad tidak baik yang di haramkan oleh ketentuan dalam syari'ah tersebut dan tidak memberikan penangguhan yang berkelapangan atas kesulitan ekonomi / keuangan Penggugat, maka dari itu Tergugat I telah juga telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ;
5. Bahwa Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 01 April 2000 M atau tertanggal 26 Duzulhijah 1420 H penetapan *keenam* : “ *Jika nasabah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau sesuai kesepakatan “ ;*
6. Bahwa Tergugat I akan melakukan penjualan / lelang atas obyek sengketa tersebut dengan bantuan Turut Tergugat, karena kondisi saat ini usaha Penggugat lesu karena terdampak dari penyebaran pandemi covid-19, sebagaimana Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.11/PJOK.03/2020 *tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai kebijakan kontraksiklus dampak penyebaran covid-19*, Pasal 2 ayat (1) disebutkan yang dimaksud debitur yang terkena dampak penyebaran covid-19 termasuk usaha mikro, kecil, menengah adalah debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban pada Bank karena debitur atau usaha debitur terdampak dari

penyebaran covid-19, dengan demikian Tergugat I diharapkan memberikan kelonggaran/ relaxasi kepada Penggugat untuk menyelesaikan hutang tersebut

7. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas tanah obyek sengketa, kesemuanya memuat hal yang diperjanjikan oleh Penggugat dengan Tergugat I, khususnya mengenai pengelolaan obyek jaminan kredit berdasarkan pasal 11 ayat 2 huruf c UU No.4 th 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan secara tegas menyebutkan : “ *dalam hal Debitur sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua (Kreditur) oleh Pihak Pertama (Debitur) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan*”;
8. Bahwa Tergugat II dilibatkan didalam perkara ini agar selama proses perkara ini berjalan tidak melakukan perubahan balik nama terhadap obyek sengketa, apabila ada permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*), dan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 pasal 45 ayat 1 “ *Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak , jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi “ huruf . e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan :*
9. Bahwa oleh karena itu dalam perkara aquo obyek sengketa merupakan obyek sengketa di Pengadilan Agama Sukoharjo , maka mohon kepada Tergugat II tidak menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) untuk lelang, harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) ;
10. Bahwa oleh karena itu dalam perkara aquo obyek sengketa merupakan obyek sengketa di Pengadilan Agama Sukoharjo , maka mohon diperintahkan kepada Turut Tergugat tidak melakukan penjualan lelang atas obyek sengketa dimaksud dengan menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) ;

11. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan maupun peralihan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain, maka mohon untuk dapat diletakkan sita Persamaan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa posita angka 2 gugatan ;
12. Bahwa oleh karena berdasarkan fakta dan fakta hukum, Tergugat I telah melanggar hak-hak Penggugat, maka sudah sewajarnya kepadanya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini mohon Y.T.H., Ketua Pengadilan Agama Sukoharjo berkenan memanggil Para Pihak, dan memeriksa perkara ini secara seksama, serta mengadili selanjutnya menjatuhkan putusan hukum yang amarnya sebagai berikut ;

P R I M A I R ;

I. DALAM POKOK PERKARA ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita Persamaan yang diletakkan terhadap tanah dan bangunan Obyek Sengketa ;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ;
4. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak menerbitkan surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk lelang dengan menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) ;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak melakukan penjualan lelang atas obyek sengketa sampai putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) ;
6. Menghukum Tergugat II agar tidak melakukan balik nama terhadap sertifikat obyek sengketa dan apabila ada permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) ;
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* ;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR ;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan *ex aequo et bono*, putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Penggugat didampingi kuasa hukumnya telah hadir di persidangan. Tergugat I dan Turut Tergugat telah datang pula menghadap dipersidangan, sedangkan Tergugat II tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut serta ketidakhadirannya tersebut tidak disebabkan oleh alasan yang sah.

Bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak berperkara dengan menasehati pihak Penggugat dan Tergugat di persidangan untuk menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan, bahkan telah ditempuh upaya mediasi melalui hakim mediator, namun tidak berhasil.

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan gugatan Penggugat dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya tanpa adanya perubahan;

Bahwa Tergugat I menyampaikan jawabannya pada pokoknya secara tertulis pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan dari pihak Penggugat masih bersifat premature mengingat dari pihak tergugat I belum mengajukan pendaftaran lelang terhadap objek jaminan pihak Penggugat kepada Pihak Turut tergugat.
2. Dasar peristiwa dan fakta gugatan dari pihak Penggugat tidak jelas dan kabur berkaitan dengan sangkaan pihak tergugat I telah melakukan itikad tidak baik dan perbuatan melawan hukum terhadap pihak Penggugat.
3. Gugatan dari pihak Penggugat berkaitan dengan objek sengketa tidak jelas dan terperinci substansi batasan-batasan hukumnya.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana alasan hukum sebagai berikut :

- a. Atas pengajuan gugatan oleh Penggugat bersifat premature mengingat dari pihak tergugat I belum mengajukan pendaftaran lelang terhadap objek jaminan Penggugat.
- b. Pihak tergugat I dalam melakukan penanganan atas pembiayaan bermasalah (Non Performing Financing) Penggugat telah melaksanakan sesuai kaidah ketentuan pembiayaan Bank Syariah yang berlaku di internal pihak tergugat ; dan ketentuan yang ditetapkan oleh OJK (Otoritas Jasa Keuangan). Pihak tergugat I telah melakukan pemberian Surat pemberitahuan tagihan, Surat Peringatan 1, Surat Peringatan 2, dan Surat Peringatan 3. Selanjutnya pihak tergugat | juga telah memberikan stimulus program Covid 19 dengan melakukan Restrukturisasi pembiayaan sesuai dengan POJK No. 11/POJK.03/2020 tentang "Stimulus perekonomian Nasional sebagai kebijakan counter cyclical dampak penyebaran Corona Virus Disease 2019".. Namun pasca program restrukturisasi pembiayaan tersebut pihak Penggugat tidak bisa memenuhi komitmen sesuai akad restrukturisasi yang telah disepakati kedua belah pihak. Setiap dilakukan pembinaan dan penagihan terhadap pihak Penggugat hanya diberikan janji penyelesaian namun tidak ada realisasi. Pembayaran angsuran terakhir yang dilakukan pihak Penggugat pada tanggal 28 Januari 2021. Sampai dengan saat ini pihak Penggugat tidak beritikad baik untuk melakukan pembayaran kewajiban angsuran kepada pihak tergugat i sehingga kondisi fasilitas pembiayaan pihak Penggugat saat ini dalam kategori MACET.
- c. Berdasarkan akad pembiayaan Murabahah No.2656/APJB MALMABRURNII/2019 pasal 8 ayat 1 tentang peristiwa cidera janji yang berbunyi "BPRS Al Maburur berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari Nasabah atau siapapun juga yang memperoleh hal darinya, atas sebagian atau seluruh pembayaran/kewajiban Nasabah kepada BPRS Al Maburur berdasarkan akad ini untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran atau surat lainnya. Apabila terjadi salah satunya Nasabah

tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran yang ditetapkan". Pihak Penggugat dalam hal ini telah melakukan wan prestasi karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran atau pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran yang ditetapkan. Berdasarkan pasal ini yang menjadi landasan pihak tergugat I setelah melakukan pembinaan melalui pemberian Surat pemberitahuan tagihan, Surat Peringatan 1, Surat Peringatan 2, dan Surat Peringatan 3 selanjutnya langkah restrukturisasi maupun penagihan secara intensif. Setelah segala upaya pembinaan sudah dilakukan oleh pihak tergugat I namun pihak Penggugat tidak melaksanakan sesuai komitmen yang telah disepakati dalam akad pembiayaan Murabahan beserta akad addendumnya.

- d. Bahwa atas sangkaan dalam konteks Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN MUI/IV/2000 tanggal 01 April 2000 atau tertanggal 26 Dzulhijah 1420 H telah dikutip Firman Allah QS. Al Baqarah (2): 280: "Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan". Dengan sangkaan pihak tergugat tidak melakukan apa yang di Fatwakan oleh Dewan Syari'ah Nasional dan sangkaan pihak tergugati mengancam terus kepada pihak Penggugat dengan kata-kata yang kasar akan melakukan tindakan dengan itikad tidak baik yang diharamkan oleh ketentuan dalam syari'ah tersebut dan tidak memberikan penangguhan yang berkelapangan dan dengan sangkaan bahwa tergugat I juga telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap pihak Penggugat, maka tidak memiliki dasar dan bukti hukum yang jelas dan dasar peristiwa serta fakta yang jelas karena pihak tergugat I sudah memberikan kelonggaran, kelapangan dan pembinaan secara persuasif dan mengedepankan penyelesaian secara kekeluargaan kepada pihak Penggugat dalam hal penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam kondisi macet sesuai dengan kaidah yang difatwakan Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000.

- e. Substansi atau isi keputusan Obyek sengketa juga telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai mana diatur dalam pasal 6 UU No.4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang berbunyi "Apabila debitur 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".

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Sukoharjo agar berkenan memutuskan sebagai berikut

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat 1;
2. Menyatakan bahwa gugatan Pihak Penggugat Jarot Joko Susilo Bin Bambang tidak dapat diterima dan tidak sah.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima.
2. Memerintahkan kepada pihak Penggugat untuk segera menyelesaikan / melunasi fasilitas pembiayaan kepada pihak tergugat I.
3. Menyatakan bahwa tergugat i diperbolehkan melakukan lelang dan upaya hukum yang lain berkaitan dengan obyek sengketa.
4. Menghukum Pihak Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Bahwa Turut Tergugat menyampaikan jawabannya pada pokoknya secara tertulis pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat **menolak seluruh dalil Penggugat** kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. **Gugatan yang diajukan Penggugat Premateur (*Exceptie Delatoire*)**
 - 2.1. Bahwa Turut Tergugat belum menerima permohonan pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa, yaitu sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 3494 seluas 405 m2 yang terletak di Kelurahan Sonorejo,

Kec. Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo, sehingga tidak ada pelaksanaan lelang atas obyek jaminan yang dimaksud;

- 2.2. Bahwa Penggugat dalam salah satu petitumnya memohon untuk tidak melaukan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa sampai ada putusan yang berkekuatan hukum *in kracht*;
- 2.3. Bahwa pengajuan upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat terhadap lelang yang eksekusinya belum dilaksanakan adalah keliru seharusnya diajukan dalam bentuk **perlawanan bukan dalam bentuk gugatan**. Hal tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 yang menyatakan bahwa “**Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap Eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan**” serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 yang menyatakan bahwa “**Bantahan terhadap eksekusi yang diajukan setelah lelang dilaksanakan, tidak dapat diterima**”;
- 2.4. Bahwa atas dasar sebagaimana dijelaskan di atas, seharusnya pengajuan upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat terhadap lelang yang eksekusinya belum dilaksanakan adalah keliru seharusnya diajukan dalam bentuk **bantahan atau perlawanan**.
3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah seharusnya Majelis Hakim **menolak gugatan** Penggugat atau setidaknya menyatakan **gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini dan Turut Tergugat **menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya** kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat;
3. Bahwa seperti yang telah dijelaskan dalam eksepsi, Turut Tergugat belum pernah menerima permohonan lelang terhadap obyek sengketa sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 3494 seluas 405 m² yang terletak di Kelurahan Sonorejo, Kec. Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo sehingga tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat. Tentunya Penggugat sangat keliru apabila menarik Turut Tergugat dalam perkara *a quo* karena Turut Tergugat tidak memiliki hubungan hukum ataupun perbuatan yang merugikan Penggugat;

4. Bahwa Turut Tergugat menolak petitum Penggugat poin 5 yang meminta Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat untuk tidak melakukan penjualan lelang atas obyek sengketa sampai putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (in kracht);
5. Bahwa perlu Turut Tergugat jelaskan, pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Turut Tergugat merupakan kewajiban hukum Turut Tergugat sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, "***Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya***" *juncto* ketentuan Pasal Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "***Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.***". Atas dasar tersebut tentunya Turut Tergugat harus melaksanakan lelang apabila ada permohonan lelang yang telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul. Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas jawaban tersebut, Penggugat telah pula menyampaikan replik secara tertulis yang pada pokoknya tetap sebagaimana gugatan semula dan selengkapnya sebagaimana dalam berita acara persidangan perkara ini ;

Bahwa atas Replik tersebut, Tergugat I dan Turut Tergugat telah pula menyampaikan Duplik secara tertulis yang pada pokoknya tetap sebagaimana gugatan semula dan selengkapnya sebagaimana dalam berita acara persidangan perkara ini ;

Bahwa , untuk menguatkan dalil gugatan Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah, nomor 2656/APJBM/AL MAABRUR/VII/2019 tertanggal 2 Juli 2019, bukti telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi surat undangan tanggal 10 Februari 2021, bukti telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik No.3494, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, bukti telah bermeterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda bukti P-3;

Bahwa untuk menguatkan jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yaitu :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 3311042810750005 Ts nama Jarot Joko Susilo, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sukoharjo pada tanggal 06-11-2018. Bukti tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, oleh Hakim diberi tanda T.1;
2. Fotokopi Akad Murabahah Nomor 2656/APJBM/AL MABRUR/VII/2019 tanggal 02 Juli 2019, Bukti tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, oleh Hakim diberi tanda T.2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02707/2021 yang dikeluarkan oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Bukti tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, oleh Hakim diberi tanda T.3;

4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3494, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Bukti tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, oleh Hakim diberi tanda T.4;
5. Fotokopi surat Pemberitahuan, Peringatan Pertama, Peringatan Kedua, Peringatan Ketiga, yang dikeluarkan oleh BPR Syariah Al Maburur, Bukti tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, oleh Hakim diberi tanda T.5;
6. Fotokopi Rincian Pembayaran Nasabah Nomor 342/BPRS Al Maburur/IX/2021 atas nama Jarot Joko Susilo, yang dikeluarkan oleh BPR Syariah Al Maburur pada tanggal 09 September 2021. Bukti tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, oleh Hakim diberi tanda T.6;

Bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti apapun di persidangan ;

Bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat serta turut Tergugat telah mencukupkan alat bukti dan tidak mengajukan alat bukti lainnya, dan menyampaikan kesimpulan yang selengkapanya dalam berita acara persidangan;

Bahwa, untuk ringkasnya uraian dalam putusan ini, maka ditunjuk hal ihwal yang termuat dalam berita acara sidang perkara ini sebagai bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan turut Tergugat menyampaikan eksepsi sebagaimana berikut ini ;

Eksepsi Tergugat I :

1. Gugatan premature mengingat dari pihak Tergugat I belum mengajukan pendaftaran lelang terhadap obyek jaminan ;
2. Gugatan kabur ;

3. Gugatan kaitan dengan obyek sengketa tidak jelas Batasan hukumnya ;

Eksepsi Turut Tergugat pada pokoknya :

- Gugatan premature mengingat dari pihak turut Tergugat belum menerima permohonan lelang terhadap obyek jaminan ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat telah pula menyampaikan jawaban atau bantahannya sebagaimana dalam replik Penggugat yang pada pokoknya membantah dalil-dalil eksepsi Tergugat I dan turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi ini majelis hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut majelis hakim bahwa gugatan Penggugat dalam hal ini didasarkan atas perbuatan melawan hukum yang lahir atau muncul dalam sebuah perjanjian/perikatan Penggugat dan Tergugat ;

Menimbang, bahwa terkait adanya lelang yang menurut Penggugat akan dilaksanakan oleh Tergugat I sebagaimana jawaban Tergugat dan turut Tergugat bahwa sampai dengan saat ini belum ada dilakukan permohonan lelang secara resmi oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat selaku pejabat lelang yang sah, sebagaimana ketentuan yang berlaku terhadap adanya lelang terbut dapat dimungkinkan uantuk diadakan gugatan ataupun perlawanan terhadap eksekusi lelang hak tanggungan ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kabur tersebut majelis hakim berpendapat bahwa dalam hal ini yang menjadi pokok perkara telah terjadi akad pembiayaan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana dalam perjanjian murabahah (2656/APJBM/AL MABRUR/VII/2019 tanggal 02 Juli 2019 dari Tergugat I sebesar Rp.250.000.000,-- margin Rp. 195.000.000,-- dengan harga jual Rp.445.000.000,-- angusuran setiap bulan sebesar Rp.7.416.666,-- selama jangka waktu 60 (enam puluh) bulan terhitung mulai 02 Juli 2019 sampai dengan 02 Jul 2024 ;

Menimbang, bahwa dalam persetujuan/ akad sebagaimana tersebut posita angka 1 gugatan Penggugat menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa : Tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik No.3494, kel.

Sonorejo, kec.Sukoharjo, kab. Sukoharjo luas 405 m2 atas nama Nur Fatimah yang kemudian terjadi telat bayar dari pihak Penggugat sebagai Debitur ;

Menimbang, bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana posita gugatan Penggugat adalah terhadap niatan dari Tergugat untuk melaksanakan lelang, karena adanya wanprestasi terkait perjanjian akad Penggugat dan Tergugat I tersebut, yang mana Tindakan lelang adalah merupakan bagian dari sebuah hak yang diberikan sebagaimana dalam perikatan hak tanggungan yang dapat dieksekusi Ketika terjadinya wanprestasi terhadap sebuah perikatan sehingga Tindakan lelang eksekusi tersebut meskipun akan dilakukan bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, meskipun demikian terhadap eksekusi lelang dimungkinkan adanya gugatan ataupun perlawanan baik oleh debitur maupun pihak ketiga adalah persoalan lain yang tidak berkaitan langsung dengan adanya perjanjian atau akad pembiayaan, namun terkait dengan proses lelang ataupun eksekusi yang melanggar undang-undang yang berlaku ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui adanya Perbuatan Melawan Hukum selalu berlandaskan pada penerapan unsur-unsur dari Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi: *“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kesalahan itu mengganti kerugian tersebut.”* Untuk dapat dikwalifikasikan sebagai terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, unsur-unsur dari pasal tersebut harus terpenuhi secara kumulatif ;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum wajib mengacu pada ketentuan pasal 1365 KUHPerdata yaitu : *“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kesalahan itu mengganti kerugian tersebut.”* Jadi suatu tindakan atau perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, jika terpenuhi persyaratan sebagai berikut:

- melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya, atau bertentangan dengan undang-undang, peraturan, ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan;

- tindakan atau perbuatannya tersebut dapat diposisikan sebagai kesalahan atau kelalaian pada diri si pembuat;
- menimbulkan kerugian pada pihak lain;
- adanya hubungan sebab akibat atau hubungan kausal antara kesalahan pada diri si pembuat, dengan kerugian yang timbul.

Persyaratan tersebut wajib dipenuhi secara kumulatif, jika salah satu persyaratan di atas tidak terpenuhi, tidak dapat dikatakan sebagai “perbuatan melawan hukum” Misalnya tidak ada kerugian atau kerugian yang terjadi tidak ada kaitannya atau tidak dalam hubungan sebab akibat (hubungan kausal) dengan tindakan yang dilakukan, maka tindakan tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum untuk menuntut ganti rugi ;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya Penggugat menguraikan peristiwa pengancaman akan dilakukan lelang terhadap agunan yang telah dijaminakan oleh Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat I yang akan melakukan lelang terhadap barang jaminan tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, melainkan sebagai konsekwensi dari sebuah peristiwa wanprestasi atas sebuah perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I, permasalahan mengancam baik itu fisik atau verbal adalah peristiwa hukum lain yang harus dibuktikan tersendiri. Dengan demikian majelis hakim berpendapat bahwa kasus posisi yang diajukan oleh Penggugat lebih tepatnya adalah sebuah peristiwa hukum wanprestasi dan bukanlah perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas majelis hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat dapat diterima dan dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tersebut dikabulkan maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat didampingi kuasa hukumnya datang menghadap persidangan. Tergugat I dan Turut Tergugat pula telah datanag menghadap di persidangan, sedangkan Tergugat II tidak pernah hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil

secara resmi dan patut, serta tidak mengirim wakilnya yang sah. Selanjutnya Majelis Hakim menasehati pihak Penggugat agar menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan dengan menjunjung tinggi prinsip musyawarah-mufakat akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai sengketa ekonomi syariah, maka berdasarkan Pasal 49 huruf (i) Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 3 tahun 2006 dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 50 tahun 2009, secara absolut Pengadilan Agama Sukoharjo berwenang mengadili perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam eksepsi merupakan suatu kesatuan dalam perkara ini hingga semua yang termuat dalam eksepsi harus dianggap telah termuat pula dalam pertimbangan pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat dapat diterima dan dikabulkan, maka Majelis tidak perlu lagi mempertimbangkan mengenai pokok perkara dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak berperkara ;

Menimbang, bahwa norma hukum pembebanan biaya perkara dalam bidang perkara perdata, bahwa barang siapa yang dikalahkan dalam suatu perkara maka dihukum untuk membayar biaya perkara, untuk itu karena Para Penggugat adalah pihak yang dikalahkan, maka berdasarkan pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah jo. pasal 181 HIR., Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan oleh karena itu dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Mengingat ketentuan Perma No. 14 tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah serta ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Neit Ovankelijk Verklaard*) dengan verstek;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Agama Sukoharjo pada hari Kamis tanggal 07 Oktober 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 29 Safar 1443 Hijriah, oleh kami M. Zarkasi Ahmadi, S.H. sebagai Hakim Ketua, Dra. Hj. Muhihoh, M.H. dan Acep Sugiri, S.Ag., M.Ag. sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga oleh Hakim Ketua tersebut dalam sidang terbuka untuk umum, dihadiri para Hakim Anggota dan Agung Wibowo Putro, S.Ag sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat dan tanpa hadirnya Tergugat II ;

Ketua Majelis,

ttd

M. Zarkasi Ahmadi, S.H.

Hakim Anggota

Hakim Anggota

ttd

ttd

Dra. Hj. Muhihoh, M.H.

Acep Sugiri, S.Ag., M.Ag.

Panitera Pengganti,

ttd

Agung Wibowo Putro, S.Ag

Rincian Biaya Perkara ;

1. Pendaftaran	: Rp30.000,00
2. ATK Perkara	: Rp75.000,00
3. Panggilan	: Rp1.085.000,00
4. PNBP Panggilan	: Rp40.000,00
5. Redaksi	: Rp10.000,00
6. Meterai	: <u>Rp10.000,00</u>
J u m l a h	: Rp1.250.000,00

(satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).