

PUTUSAN

Nomor 0749/Pdt.G/2015/PA.Ska



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Surakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara tertentu pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara ekonomi syariah dalam perkara :

Basuki, SE., bin Suratman, umur 41 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, alamat di Badran Baru, RT. 09 RW. 08, Kelurahan Papahan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar, diwakili oleh kuasanya Slamet Agus Widakdo, S. H., dan Nur Hidayat Dardiri, S. H., adalah Advokat pada Kantor Advokat Slamet Agus Widakdo, S. H., yang beralamat di Makam Bergolo RT. 02 RW. 09, Kelurahan Serengan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Oktober 2015, selanjutnya disebut sebagai Pelawan;

Melawan

PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Surakarta, alamat di Jalan Slamet Riyadi No. 314, Kota Surakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Aditya, Sakti Nur Ahmad, Dwi Wahyu Juliyanto, Fery Asturi, Syamsul Huda dan Ronny Ardian, adalah selaku karyawan/karyawati PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 789/BMI-Solo/X/2015, tanggal 28 Oktober 2015, selanjutnya disebut Terlawan I;

Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Negara Republik Indonesia cq. Direktorat Jendral Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta, alamat Jalan Ki Mangun Sarkoro No.141, Kota Surakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Ajar Priyadi, S. H., Dwi Yantini, S. H., Indriyani Rositowati, S. H., Santoso,

Cicilia Ekowati dan Feri Fadeli, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-941/MK.6/2015 tanggal 16 November 2015, selanjutnya disebut Terlawan II;

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Karanganyar, alamat Jalan Lawu No. 202, Kabupaten Karanganyar, selanjutnya disebut turut Terlawan; Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar pihak-pihak berperkara;

Telah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak;

DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan perlawanannya tertanggal 19 Oktober 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surakarta tanggal 19 Oktober 2015 Nomor 0749/Pdt.G/2015/PA. Ska. yang mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa antara Pelawan adalah debitur yang telah mendapat fasilitas kredit dari Terlawan I selaku kreditur lembaga perbankan syariah berupa Fasilitas Pembiayaan Kredit MUSYARAKAH sebagaimana dimaksud dalam Surat No. 012/PUK/BMI-SLO/5/I/2009 tertanggal 27 Januari 2009 perihal PERSETUJUAN FASILITAS PEMBIAYAAN MUSYARAKAH;
2. Bahwa sebagai jaminan fasilitas kredit MUSYARAKAH antara Pelawan dengan adalah berupa :
 - Tanah dan bangunan dengan SHM No. 106 atas nama BASUKI, SE yang terletak di Sroyo RT 07 RW 09 Desa Sroyo Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar Propinsi Jawa Tengah, luas \pm 575 m², selanjutnya disebut **obyek sengketa**;
3. Bahwa pada awalnya angsuran kredit berjalan lancar namun karena kesulitan usaha akhirnya Pelawan mengalami kesulitan melaksanakan kewajiban membayar angsuran, tetapi Pelawan beritikad baik menyelesaikan kewajiban angsuran dan pernah mengajukan permohonan penundaan penyelesaian kewajiban kredit tetapi tidak ditanggapi oleh Terlawan I;

4. Bahwa atas kesulitan membayar yang dialami Pelawan akibat usaha Pelawan sedang mengalami hambatan, langkah Terlawan I melakukan upaya lelang eksekusi terhadap obyek sengketa melalui Terlawan II untuk pelunasan kewajiban kredit Pelawan, yang akan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 3 Nopember 2015 sebagaimana dimaksud dalam Surat Pemberitahuan Lelang No. 757/BMI-SLO/X/2015 tertanggal 15 Oktober 2015 dan oleh Terlawan II diumumkan di Harian Umum SOLO POS tertanggal 16 Oktober 2015;
5. Bahwa perbuatan Terlawan I mengajukan permohonan eksekusi lelang terhadap obyek sengketa melalui Terlawan II adalah bertentangan dengan pasal 20 (1) a , pasal 26 berikut penjelasannya, Penjelasan Umum angka 9 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), yakni dengan tegas dan jelas menyatakan bahwa ketentuan UUHT tentang eksekusi obyek Hak Tanggungan belum berlaku karena belum ada peraturan pemerintah sebagai pelaksanaannya;
6. Bahwa oleh karena peraturan pemerintah sebagai pelaksanaan pasal 6 UUHT belum ada, maka berdasar penjelasan UUHT berlakulah pasal 224 HIR yakni pelaksanaan eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan adalah melalui penetapan pengadilan;
7. Bahwa pelaksanaan lelang oleh Terlawan II atas permohonan Terlawan I tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah cacat hukum oleh karena melanggar hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam 224 HIR;
8. Bahwa dengan demikian pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan oleh Terlawan II pada hari Selasa tanggal 3 Nopember 2015 atas permohonan Terlawan I, adalah bertentangan dengan peraturan yang dikeluarkan Pemerintah Republik Indonesia dan hukum acara perdata sehingga termasuk **perbuatan melawan hukum**;
9. Bahwa mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Surakarta melalui Majelis Hakim yang ditunjuk memeriksa dan memutus perkara ini, menyatakan perbuatan Terlawan I dan Terlawan II melakukan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa tidak melalui penetapan

pengadilan adalah bertentangan dengan undang-undang dan hukum acara yang berlaku termasuk ***perbuatan melawan hukum dan segala perbuatan hukum atas dasarnya batal demi hukum***;

10. Bahwa berdasarkan Pasal 45 ayat 1 (e) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran, peralihan atau pembebanan hak jika tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan, sehingga secara hukum Turut Terlawan tidak diperkenankan melakukan proses apapun terhadap obyek sengketa sejak perkara terdaftar di Pengadilan Agama sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Bahwa selanjutnya mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Surakarta melalui Majelis Hakim yang ditunjuk memeriksa dan memutus perkara ini, menghukum pada Turut terlawan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Pelawan mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Surakarta melalui Hakim Pemeriksa Perkara untuk memutuskan perkara sebagai berikut :

Primer :

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik;
3. Menyatakan harta jaminan Pelawan yang berupa :
 - Tanah dan bangunan dengan SHM No. 106 atas nama BASUKI, SE yang terletak di Sroyo RT 07 RW 09 Desa Sroyo Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar Propinsi Jawa Tengah, luas \pm 575 m²;

Adalah **obyek sengketa** dalam perkara ini;
4. Menyatakan perbuatan Terlawan I melakukan permohonan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa adalah bertentangan dengan pasal 20 (1) a , pasal 26 berikut penjelasannya, Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan melanggar hukum acara perdata pasal 224 HIR, sehingga termasuk ***perbuatan melawan hukum***;
5. Menyatakan perbuatan Terlawan II melaksanakan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa adalah bertentangan dengan pasal

20 (1) a , pasal 26 berikut penjelasannya, Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan melanggar hukum acara perdata pasal 224 HIR, sehingga termasuk ***perbuatan melawan hukum***;

6. Menyatakan perbuatan Terlawan I dan Terlawan II melakukan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa tidak melalui penetapan pengadilan adalah ***perbuatan melawan hukum dan segala perbuatan hukum atas dasarnya batal demi hukum***;
7. Menyatakan Turut Terlawan tidak dapat melakukan proses pensertipikatan peralihan hak terhadap obyek sengketa kepada pihak ketiga, tanpa dasar adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II membayar membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Subsider :

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Pelawan dan Terlawan I telah datang menghadap di persidangan, kemudian Pelawan dan Terlawan I telah diperintahkan oleh Majelis Hakim untuk melakukan usaha damai di luar persidangan melalui hakim mediator Elis Rahmawati, S.HI., S.H., M.H., yang telah ditetapkan oleh Ketua Majelis berdasarkan penetapan Nomor 0749/Pdt.G/2015/PA. Ska;

Bahwa karena kedua belah pihak hadir di persidangan, maka kedua belah pihak menempuh proses mediasi sesuai dengan PERMA No. 1 Tahun 2008 (yang telah diperbaharui dengan PERMA No. 1 Tahun 2016) dan yang bertindak sebagai mediator adalah Elis Rahmahwati, S.HI., S.H., M.H., dan berdasarkan laporan mediator tertanggal 17 Desember 2015 mengatakan bahwa proses mediasi antara Pelawan dan Terlawan I tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Bahwa selanjutnya dibacakan surat gugatan perlawanan eksekusi lelang Pelawan tertanggal 19 Oktober 2015 yang oleh kuasa Pelawan menyatakan tetap pada gugatan perlawanannya tersebut :

Bahwa atas gugatan Pelawan tersebut, Terlawan I melalui kuasa hukumnya telah menyampaikan jawabannya secara tertulis tertanggal 21 Januari 2016 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Dalam eksepsi.

Pelawan tidak berhak mengajukan gugatan perlawanan kepada Terlawan I kerana Pelawan telah wanprestasi (*exceptio non adimpleti contractus*).

1. Bahwa dapat dipahami dalil pokok gugatan *a quo* adalah terkait erat dengan adanya rencana eksekusi lelang SHM Nomor. 106 atas nama Basuki, SE terletak di Kelurahan Sroyo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar (Obyek Perkara). Dengan demikian dapat dipahami bahwa rencana eksekusi Obyek Perkara *a quo* dikarenakan Pelawan telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) atas Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor. 38 Tanggal 10 Februari 2009 (Akad Musyarakah No.38) dibuat di hadapan Notaris Rahayu Utami Sari, SH. Bahwa bukti nyata Pelawan telah melakukan wanprestasi adalah sebagaimana Terlawan I akan jelaskan pada point-point berikutnya:
2. Bahwa merujuk pada Pasal 7 ayat (1) Akad Musyarakah Nomor. 38, yang pada pokoknya nasabah telah berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga sewa setiap tanggal 10 setiap bulannya, sebagaimana disepakati dalam jadwal yang merupakan lampiran akad *a quo*;
Bunyi Pasal 7 ayat (1) :
“Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan kepada Bank, seluruh jumlah pembiayaan pokok dan bagian keuntungan yang menjadi hak Bank sesuai dengan nisbah sebagaimana ditetapkan pada Akad ini atau menurut jadwal pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam lampiran yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Akad ini”
3. Bahwa sesuai jadwal angsuran disepakati bahwa Pelawan akan mengangsur sebesar Rp. 7.207.410,- (tujuh juta dua ratus tujuh ribu empat ratus sepuluh rupiah) perbulan terhitung mulai bulan Maret 2009 sampai dengan bulan Februari 2019 (120 bulan), namun kenyataannya angsuran baru berjalan 24 (dua puluh empat) bulan atau pada bulan Maret 2011 Pelawan sudah menunjukkan itikad buruknya tidak melaksanakan kesepakatan untuk mengangsur sesuai kesepakatan awal;

4. Bahwa sekitar bulan Juni 2011, Pelawan mengajukan permohonan keringanan untuk merevisi atau perubahan jadwal angsuran sesuai kemampuannya yang semula Rp 7.207.410,- (tujuh juta dua ratus tujuh ribu empat ratus sepuluh rupiah) perbulan, menjadi Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per bulan;

Bahwa atas permohonan Pelawan tersebut di atas, Terlawan I telah mengabulkan permohonan keringanan sebagaimana dimaksud dan menerbitkan surat nomor 185/PUK/BMI-SLO/5/VI/2011 tanggal 14 Juni 2011, yang pada pokoknya persetujuan prinsip revisi jadwal angsur fasilitas pembiayaan Al-Musyarakah, terhitung mulai bulan Maret 2011 sampai dengan bulan Februari 2013 menjadi sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per bulan;

5. Bahwa setelah Terlawan I memberikan keringanan angsuran sesuai permohonan Pelawan, namun pada kenyataannya pada tanggal 04 September 2012, Pelawan mengajukan permohonan keringanan kembali kepada Terlawan I untuk dapat diberikan keringanan angsuran menjadi Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) perbulan;

Bahwa atas permintaan Pelawan tersebut, Terlawan I juga masih bersedia membantu dan memberikan solusi terbaik untuk Pelawan, dengan menerbitkan Surat Nomor. 413/PUK/BMI-SLO/5/IX/2012 tanggal 21 September 2012 yang pada pokoknya persetujuan prinsip revisi jadwal angsur fasilitas pembiayaan Al-Musyarakah, terhitung mulai bulan September 2012 sampai dengan Februari 2014 angsuran menjadi sebesar Rp 2.000.000,-(dua juta rupiah) per bulan, selanjutnya setelah Februari 2014 angsuran menjadi sebesar Rp 4.000.0000,-(empat juta) per bulan;

6. Bahwa setelah bulan Februari 2014 atau terhitung bulan Maret 2014 ternyata justru Pelawan tidak lagi menjalankan kewajibannya, padahal Outstanding atau sisa kewajiban pokok masih sebesar Rp 338.315.988,40 (tiga ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus lima belas ribu sembilan ratus delapan puluh delapan rupiah point empat puluh);

7. Bahwa dikarenakan Pelawan telah wanprestasi maka secara berturut-turut Terlawan I juga telah memberikan Surat Peringatan kepada Pelawan, sebagai berikut :

- 1) Surat Nomor. 359/BMI-SLO/VII/2014 tanggal 02 Juli 2014 M/04 Ramadhan 1435 H, Perihal Surat Peringat I.
- 2) Surat Nomor. 430/BMI-SLO/VII/2014 tanggal 18 Juli 2014 M/20 Ramadhan 1435 H, Perihal Surat Peringat II.
- 3) Surat Nomor. 470/BMI-SLO/VIII/2014 tanggal 12 Agustus 2014 M/16 Syawwal 1435 H, Perihal Surat Peringat III.
- 4) Surat Nomor. 757/BMI-SLO/X/2015 tanggal 15 Oktober 2015 perihal : Pemberitahuan lelang.

Bahwa terhadap seluruh peringatan dan pemberitahuan terakhir pun, Pelawan seolah tidak memberikan tanggapan dan seperti tidak peduli lagi atas kewajibannya, sehingga dengan sangat terpaksa Terlawan I melakukan penyelamatan pembiayaan dengan metode *first way out* yakni melakukan lelang eksekusi terhadap Obyek Jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Nomor. 590/2009 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan kabupaten Karanganyar;

8. Bahwa sejalan dengan doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, SH, dalam halaman 261 buku Hukum Acara Perdata, penerbit : Sinar Grafika, disampaikan bahwa :

Exceotio non adimpleti contractus “dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak mengugat; apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian”;

Maka berdasarkan penjelasan yang Terlawan I uraikan di atas, hingga gugatan perlawanan *a quo* diajukan oleh Pelawan, Pelawan sendiri masih mempunyai kewajiban dan tidak menjalankan kewajibannya tersebut kepada Terlawan I, oleh karenanya Pelawan tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan perlawanan *a quo*(*Exceptio Non Adimpleti Contractus*). Dengan demikian mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugur atas gugatan perlawanan *a quo*;

Dalam pokok perkara.

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam gugatan Perlawanan Pelawan, maka dengan ini Terlawan I secara tegas menyangkal dan menolak seluruh dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan atau permohonan-permohonan Pelawan, kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Terlawan I;
2. Bahwa Terlawan I mohon atas dalil-dalil yang telah disampaikan dalam eksepsi di atas secara *mutatis mutandis* dianggap termaktub, diulangi dan atau termuat serta merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
Bahwa dalam gugatan *a quo*, Pelawan telah mengakui hal-hal menurut hukum, oleh karenanya Terlawan I tidak perlu lagi membuktikan adanya peristiwa-peristiwa yang telah diakui oleh Pelawan yakni sebagai berikut:
3. Bahwa Pelawan telah menerima fasilitas pembiayaan dari Terlawan I, sebagaimana dimaksud dalam Surat Nomor 012/PUK/BMI-SLO/5/I/2009 tanggal 27 Januari 2009;
4. Bahwa kewajiban PELAWANs sebagaimana dimaksud pada poin 3 (tiga) diatas, untuk menjamin kewajiban pembayaran dari Pelawan atas fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Terlawan I, maka Pelawan telah memberikan jaminan berupa SHM Nomor 106 atas nama Basuki, SE terletak di Kelurahan Sroyo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, yang saat ini telah diikat hak tanggungan secara sempurna;
5. Bahwa Pelawan telah terbukti melakukan wanprestasi/ingkar janji dengan tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada Terlawan I;
6. Bahwa dalil Poin 3 gugatan Pelawan, yang pada pokoknya menyampaikan bahwa Pelawan pada awalnya membayar angsuran kredit berjalan lancar namun karena kesulitan usaha akhirnya Pelawan mengalami kesulitan melaksanakan kewajiban angsuran dan pernah mengajukan permohonan penundaan penyelesaian kewajiban kredit tetapi tidak ditanggapi oleh Terlawan I. Maka dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar dan cenderung mencari-cari alasan pembenar untuk menghindari dari kewajiban Pelawan;

Bahwa faktanya semua permohonan yang diajukan oleh Pelawan agar Terlawan I memberikan keringan angsuran sudah dipenuhi oleh Terlawan I sebagaimana yang telah disampaikan pada Poin 4 dan 5 Eksepsi Terlawan I di atas;

Dengan demikian, cukup jelas bahwa Pelawan sendirilah yang sebenarnya telah mempunyai itikad buruk untuk tidak melaksanakan kewajiban kepada Terlawan I;

7. Bahwa seandainya Pelawan merupakan Nasabah yang mempunyai karakter baik, tentunya akan memberikan perhatian lebih kepada Surat Peringatan I, II, dan III yang telah disampaikan kepada Pelawan, namun faktanya ketika dilakukan pemberitahuan lelang eksekusi agar kewajiban Pelawan lunas dan nama baik Pelawan tidak masuk Daftar Hitam Nasional (DHN) Bank Indonesia, justru Pelawan mengajukan upaya perlawanan *a quo*;
8. Bahwa dalil Poin 5 sd 10 Petitum Pelawan yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II bertentangan dengan hukum karena tidak didahului dengan adanya Penetapan dari Pengadilan, maka dalil tersebut merupakan dalil yang tidak benar dan merupakan gambaran ketidakfahaman Pelawan terhadap Hukum Perjanjian serta Hukum jaminan itu sendiri;
9. Bahwa dalam Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (**UUHT**), telah mengatur suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri, sebagai berikut :
 - a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
 - b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
 - c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
 - d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya;
10. Bahwa mengingat karakter Pelawan yang tidak baik, dan hingga kolektibilitas pembiayaan menjadi macet, maka Terlawan I selaku

Kreditur mengambil jalan penyelamatan pembiayaan bermasalah melalui upaya *second way out* yakni penjualan Obyek Hak Tanggungan merujuk pada Pasal 6 UUHT;

Bunyi Pasal 6 UUHT :

“bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji”;

11. Bahwa dapat dipahami ketika lahirnya UUHT saat itu belum ada peraturan khusus yang mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan sehingga sebagaimana disebutkan pada Pasal 26 UUHT dinyatakan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan maka peraturan mengenai eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, lebih lanjut disebutkan dalam penjelasan pasal 26 UUHT sebagai berikut :

“Yang dimaksud dengan peraturan mengenai esekusi hipotik yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal 224 HIR, pasal 258 RBg.

Ketentuan dalam pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa gross akte hipotik yang berfungsi sebagai tanda bukti hipotik, dalam hal hak tanggungan adalah sertifikat hak tanggungan.

*Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah **peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi hak tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hipotik atas tanah yang disebut diatas.***

Sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara diatas berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dengan penyerahan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya”;

Dari bunyi ketentuan-ketentuan tersebut diketahui, bahwa ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam UUHT memerlukan peraturan pelaksanaan. Peraturan pelaksanaan yang dibutuhkan di sini

adalah yang mengatur tentang prosedur atau tata cara eksekusi obyek hak tanggungan, sebagaimana yang diamanatkan oleh UUHT itu sendiri. Maka perlu diingat saat ini telah berlaku Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“Peraturan Lelang”), oleh karena itu dengan lahirnya peraturan mengenai petunjuk pelaksanaan lelang maka eksekusi hak tanggungan yang mengacu pada pasal 224 HIR dan pasal 258 RBg saat ini sudah tidak berlaku lagi, dengan demikian pelaksanaan parate eksekusi yang mengacu pada pasal 224 HIR dan pasal 258 Rbg adalah suatu kemunduran dikarenakan hal tersebut dinilai sudah tidak relevan lagi diterapkan saat ini;

12. Bahwa eksekusi jaminan dilakukan oleh Terlawan I adalah dalam rangka pelaksanaan parate eksekusi (kekuasaan sendiri) dan dijamin serta dilindungi oleh UUHT, oleh karenanya yang dapat membatalkan lelang parate eksekusi adalah adanya gugatan dari pihak ketiga selain debitur/tereksekusi yang terkait sengketa kepemilikan sehingga harus dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial, sebagaimana diatur pasal 13 ayat (1) Peraturan Lelang, yang berbunyi sbb :

“Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.”;

Dengan demikian sekalipun lelang dilakukan oleh Terlawan I melalui KPKNL, maka gugatan perlawanan *quo* tidak dapat membatalkan lelang dikarenakan kekuatan untuk melaksanakan parate eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT bukan didasarkan atas suatu titel eksekutorial melainkan didasarkan atas kuasa mutlak yang diberikan oleh si pemilik jaminan (debitur/pihak ketiga) kepada si pemegang jaminan (kreditur) dalam bentuk mandate yang tertuang dalam pasal 2 paragraf ke-6 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 56/2009 tertanggal 26 Februari 2009, yang dibuat dihadapan Rahayu Utami Sari, SH,

Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Karanganyar, yang berbunyi sebagai berikut :

“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas; dan*
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”;*

Secara logika, jika parate eksekusi masih harus melalui fiat dari ketua pengadilan, maka dimana lagi letak parate-nya sebagai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri? Bukankah parate eksekusi pada prinsipnya merupakan suatu pelaksanaan eksekusi yang disederhanakan tanpa melibatkan pengadilan, jika dalam parate eksekusi masih harus adanya perintah berdasarkan penetapan ketua pengadilan, maka penjualan tersebut bukan lagi ”atas kekuasaan sendiri” melainkan ”atas kekuasaan pengadilan” sehingga tidak lagi ada bedanya dengan eksekusi grosse akta dan eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (BHT) sehingga tidak ada lagi kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur (in casu Terlawan I), maka hal demikian jelas bertentangan dengan undang-undang hak tanggungan itu sendiri;

13. Bahwa berdasarkan Pasal 24 Peraturan Lelang berbunyi *“lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual, penetapan provisionil atau putusan dari lembaga peradilan”*;

Mengacu pada ketentuan Pasal 1 angka 19 Peraturan Lelang telah didefinisikan *“Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundangundangan atau **perjanjian** berwenang untuk menjual barang secara lelang”*;

Dengan demikian jika Terlawan I mengajukan permohonan lelang karena Pelawan telah wanprestasi, maka lelang tersebut hanya dapat dibatalkan atas permintaan Terlawan I selaku penjual;

Adapun terkait dengan penetapan provisionil atau putusan dari lembaga peradilan dimaksud diatas tentunya harus yang berkaitan dengan gugatan dari pihak ketiga selain debitur/tereksekusi yang terkait sengketa kepemilikan sebagaimana dimaksud pasal 13 ayat (1) Peraturan Lelang;

Selain itu pelaksanaan lelang juga dapat dibatalkan apabila ada pembayaran dari debitur sebagaimana disebutkan Pasal 20 ayat (5) UUHT :

“Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.”;

Dengan demikian, karena SHM Nomor. 106/Sroyo, telah diikat dengan Hak Tanggungan Nomor. 509/2009 secara sempurna, serta diterbitkan secara resmi oleh Pejabat Kantor Badan Pertanahan Negara Kabupaten Karanganya, maka asas sebagaimana dalam UUHT serta dasar hukum yang telah Terlawan I sampaikan di atas haruslah ditegakkan untuk melindungi para pemegang Hak Tanggungan, terutama dari upaya Pelawan dalam gugatan perlawanan *a quo*;

- 16 Bahwa dalil Pelawan yang menyampaikan bahwa Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) adalah dalil yang tidak benar, hal tersebut karena seluruh proses pembiayaan dan pengikatan SHM Nomor 106/Sroyo, telah dilakukan dengan sempurna dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi siapapun;

17 Bahwa unsur-unsur PMH yang dituduhkan oleh Pelawan sebagaimana dalil dalam Gugatan *a quo* sangatlah tidak jelas dan tidak terpenuhi sebagai syarat suatu tindakan termasuk dalam PMH sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara. Oleh karenanya mohon Yang Mulia Majelis Hakim untuk mengabaikan dalil-dalil Pelawan *a quo*;

Maka, berdasarkandalil-dalil yang dikemukakan di atas, Terlawan I mohon dengan hormat kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memberikan putusan dengan amar sebagaiberikut :

Dalam eksepsi.

1. Menerima eksepsi Terlawan I;
2. Menyatakan gugatan Pelawan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena Pelawan merupakan Pelawan yang beritikad buruk;

Dalam pokok perkara.

1. Menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat menerima gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sesuai dengan hukum yang berlaku;

Atau apabila Yang MuliaMajelis Hakim berpendapat lain, maka mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aquoet bono*);

Bahwa atas eksepsi dan jawaban Terlawan I tersebut, Pelawan telah mengajukan replik secara tertulis tertanggal 11 Februari 2016 yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

Dalam eksepsi.

1. Bahwa dalil-dalil eksepsi Terlawan I (satu) sudah masuk pada pokok perkara, sedangkan eksepsi itu sendiri menyangkut masalah persyaratan formal suatu gugatan;
2. Bahwa atas dasar ini, eksepsi Terlawan I (satu) tidak berdasarkan pada hokum acara yang berlaku oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak atau setidaknya tidak menerima seluruh dalil eksepsi yang diajukan Terlawan I (satu);

Dalam konvensi.

1. Bahwa mohon dalil-dalil jawaban eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil jawaban dalam konvensi ini;
2. Bahwa Pelawan menolak seluruh kebenaran dalil-dalil jawaban konvensi jawaban Terlawan I (satu) terkecuali di akui kebenarannya secara tegas oleh Pelawan;
3. Bahwa Pelawan tetap bersikukuh kebenarannya pada gugatan perlawanan Pelawan;

Bahwa atas dasar uraian tersebut di atas, Pelawan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus sebagai berikut :

Dalam eksepsi.

- Menolak seluruh eksepsi Terlawan I (satu);

Dalam konvensi.

- Mengabulkan seluruh gugatan perlawanan Pelawan;

Bahwa terhadap replik Pelawan tersebut, selanjutnya Terlawan I telah mengajukan duplik secara tertulis tanggal 03 Maret 2016 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Dalam eksepsi.

1. Bahwa dalil Poin 1 dan Poin 2 Dalam Eksepsi pada Replik Pelawan yang pada pokoknya menolak dalil eksepsi Terlawan I dengan alasan karena dalam eksepsi menyangkut persyaratan formal dan tidak mendasarkan pada hukum acara yang berlaku, maka dalil Pelawan tersebut merupakan dalil yang tidak benar dan terkait hal ini Terlawan I sangat menyayangkan bahwa Pelawan yang *nota bene* diwakili oleh Kuasa Hukum, telah mengajarkan pengetahuan dan pemahaman yang sangat sempit dalam memahami hukum acara perdata pada perkara *a quo*;
2. Bahwa eksepsi kompetensi yang menyangkut persyaratan formal suatu gugatan dibagi menjadi 2 (dua) yakni kompetensi absolut dan relatif, dimana kompetensi tersebut memang diatur secara jelas dalam Pasal 125 ayat (2), Pasal 132 dan Pasal 133 HIR, namun demikian perlu diketahui oleh Pelawan bahwa dalam Pasal 136 HIR juga dimungkinkan seorang Tergugat/Terbantah untuk mengajukan eksepsi di luar kompetensi absolut dan relatif, sepanjang terdapat dasar hukum yang kuat bahwa suatu gugatan tidak layak untuk diperiksa oleh Pengadilan;

3. Bahwa menurut doktrin ahli hukum, M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", halaman 461 diterbitkan oleh Sinar Grafika tahun 2004, menerangkan pada pokoknya bahwa *Exceptio non adimpleti contractus* "*dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik.* Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak mengugat; apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian", lebih lanjut oleh M. Yahya Harahap dicontohkan sebagai berikut :

"Misalnya, apabila penjual sendiri yang lebih dahulu wanprestasi dari pembeli, penjual tidak berhak menuntut pembeli memenuhi prestasi yang diwajibkan kepadanya. Umpamanya, A dan B membuat perjanjian pemborongan pembangunan gendung dengan syarat, pembangunan dimulai 1 Januari 2003 setelah A menerima uang muka sebesar 20% dari nilai kontrak. Ternyata B tidak melaksanakan kewajiban membayar uang muka kepada A. Dalam kasus tersebut, B tidak berhak mengugat A untuk memenuhi kewajiban melaksanakan pembangunan atas alasan, B sendiri yang lebih dahulu melakukan wanprestasi, A dapat mengajukan *exceptio non adimpleti contractus* dengan permintaan agar gugatan digugurkan atau disingkirkan";
4. Bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi yang telah disampaikan oleh Terlawan I pada tanggal 21 Januari 2016, ternyata Pelawan tidak melakukan sangahan atau dalam arti lain bahwa Pelawan memang mengakui telah melakukan wanprestasi karena tidak membayarkan angsuran atas fasilitas pembiayaan yang telah diterimanya, dan karena wanprestasi tersebutlah yang mendorong Terlawan I melakukan upaya penyelamatan pembiayaan dengan mekanisme *second way out* yakni lelang jaminan. Oleh karenanya Pelawan telah kehilangan hak untuk mengajukan perlawanan proses eksekusi yang sedang dijalankan oleh Terlawan I, maka berdasarkan penjelasan Terlawan I di atas, hingga gugatan perlawanan *a quo* diajukan oleh Pelawan, Pelawan sendiri masih mempunyai kewajiban dan tidak menjalankan kewajibannya tersebut kepada Terlawan I, oleh karenanya Pelawan tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan

perlawanan *a quo* (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*). Dengan demikian mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugur atas gugatan perlawanan *a quo*;

Dalam pokok perkara.

1. Bahwa terhadap dalil Poin 1 sd 3 Dalam Kompensi pada replik Pelawan, yang pada pokoknya hanya menyampaikan menolak seluruh kebenaran dalil-dalil jawaban kompensi jawaban Terlawan I terkecuali di akui kebenarannya secara tegas oleh Pelawan, selanjutnya Pelawan tetap bersikukuh kebenarannya pada gugatan perlawanan pelawan, maka dalil replik Pelawan tersebut merupakan salah satu bentuk pengakuan Pelawan terhadap dalil-dalil yang telah disampaikan oleh Terlawan I yang telah disampaikan pada tanggal 21 Januari 2016;
2. Bahwa Replik pelawan hanya menyampaikan penolakan serta bersikukuh pada gugatan perlawanan, tetapi tidak menjawab terhadap apa yang Terlawan I sampaikan. Oleh karenanya berpedoman pada Pasal 113 Rv yang menyatakan bahwa suatu jawaban (Replik) harus juga disertai alasan-alasannya. Maka Replik Pelawan haruslah dikesampingkan dan Pelawan dengan sendirinya telah mengakui seluruh dalil Terlawan I;

Berdasarkan pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", halaman 465 diterbitkan oleh Sinar Grafika tahun 2004, diterangkan bahwa "jawaban (replik) berisi bantahan yang tidak disertai alasan yang rasional dan objektif, tidak bermanfaat. Sia-sia dan percuma menyampaikannya. Jawaban yang demikian dianggap tidak serius, sehingga tidak layak diperhatikan hakim";

3. Bahwa selain itu, berdasarkan hukum acara perdata telah dijelaskan bahwa segala hal-hal yang tidak dibantah oleh Pelawan menjadi fakta hukum yang tidak perlu dibuktikan lagi (vide Pasal 1925 KUH Perdata jo. Pasal 174 HIR jo. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974 jo. No. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971);

Bahwa karena Pelawan tidak menyangkal Jawaban Terlawan I, sehingga demi hukum Pelawan sudah mengakui telah melakukan wanprestasi dan kesalahannya, maka mohon Yang Mulia Majelis Hakim agar menolak atau menyatakan setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat menerima gugatan *aquo*;

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian yang telah dikemukakan di atas, Terlawan I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* kiranya berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi.

1. Mengabulkan eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Bantahan Pelawan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam pokok perkara.

1. Menolak bantahan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa atas gugatan Pelawan tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 21 Maret 2016 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Dalam pokok perkara.

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Terlawan II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan II;
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dalam SHM No. 106 luas 575 m² atas nama Basuki, S.E., terletak di Desa Sroyo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

4. Bahwa pelelangan atas objek *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Pelawan sebagai debitor dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Terlawan I sebagai kreditor sebagaimana Akad Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Nomor : 38 tanggal 10 Februari 2009 dan Akta Akad Ijarah Nomor : 39 tanggal 10 Februari 2009;
5. Bahwa atas tindakan wanprestasi Pelawan, Terlawan I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Pelawan untuk menyelesaikan kewajibannya, antara lain dengan :
 - a. Surat Peringatan I Nomor : 359/BMI-SLO/VII/2014 tanggal 02 Juli 2014;
 - b. Surat Peringatan II Nomor : 430/BMI-SLO/VII/2014 tanggal 18 Juli 2014;
 - c. Surat Peringatan III Nomor : 470/BMI-SLO/VIII/2014 tanggal 12 Agustus 2014;
6. Bahwa pada kenyataannya Pelawan telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Terlawan I memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut :

“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”;
7. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 54/2009 tanggal 26 Februari 2009, yang berbunyi :

“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”;
8. Bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan undang-undang khusus yang memberikan hak relatif kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Kreditur Preferen) untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya itu apabila debitur wanprestasi/cidera janji;
9. Bahwa hak relatif Kreditor tersebut bersifat fakultatif sebagaimana ketentuan Pasal 20 UU Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan kepada Kreditor untuk mengambil pemenuhan pelunasan piutangnya tersebut baik secara parate eksekusi sebagaimana Pasal 6 UU Hak Tanggungan, secara fiat eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang berlaku sebagai putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (vide Pasal 14 ayat (2) jo Pasal 224 HIR), maupun secara penjualan dibawah tangan. Oleh karenanya eksekusi hak tanggungan secara parate eksekusi maupun fiat eksekusi merupakan teknis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang berdiri sendiri dan tidak saling bertentangan dan merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri untuk pengajuan proses pelaksanaannya. Sehingga pelaksanaan eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan dimaksud tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah sah dan mengikat secara hukum;

10. Bahwa dengan demikian lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan II atas permohonan dari Terlawan I selaku pemegang Hak Tanggungan adalah sah dan mengikat secara hukum dikarenakan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan;
11. Bahwa baik dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a, Pasal 26 beserta Penjelasannya, dan Penjelasan Umum angka 9 UU Hak Tanggungan tidak terdapat adanya norma yang mengatur pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus diatur dengan peraturan pemerintah dan sebelum adanya peraturan pemerintah dimaksud pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus berdasarkan pasal 224 HIR dengan penetapan pengadilan;
12. Bahwa terhadap pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan saat ini telah dikeluarkan peraturan perundang-undangan teknis pelaksanaannya sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berikut perubahannya yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : PER-03/KN/2010 tentang petunjuk Teknis pelaksanaan Lelang. Oleh karenanya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan peraturan teknis dimaksud adalah sah dan mengikat secara hukum sehingga tidak melawan hukum;
13. Bahwa dalam hak-hak jaminan yang bersifat kebendaan (terkait dengan sifatnya yang didahulukan dan memudahkan bagi pelunasan hak tagihnya), terdapat lembaga-lembaga yang merupakan keistimewaan dari lembaga jaminan khusus. Salah satunya adalah lembaga Parate Eksekusi, yaitu hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri, benda-benda yang telah dijamin oleh debitur bagi pelunasan hutangnya, di muka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana karena tanpa melibatkan debitur dan tanpa (fiat) izin hakim dan titel eksekutorial;

14. Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT mengatur parate eksekusi di mana hak tersebut diberikan oleh Undang-Undang/demi hukum (*by law*) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan perkataan lain, penjualan obyek Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian;
15. Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas, ketentuan Hak Tanggungan disimpulkan sebagai hak kreditur yang bersyarat. Dengan syarat sebagai berikut :
 - a. Hak tersebut menjadi “matang” ketika debitur cidera janji. Hak ini diakomodir Undang-Undang sebagai sarana bagi kreditur untuk dimudahkan dalam mendapatkan pelunasan hak tagihnya;
 - b. Merupakan hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama;
 - c. Penjualan melalui pelelangan umum. Kalimat “ *melalui pelelangan umum* “ sebagai formalitas dengan suatu *conditio sine qua non* (kata “serta”) akan terlunasi piutang kreditur;
16. Bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditor pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara. Hak kreditor pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum sudah diberikan oleh Undang-Undang kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama, dan kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar Undang-Undang memberikan kepadanya;
17. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dalil-dalil/alasan-alasan perlawanan Pelawan sebagaimana posita angka 5, 6, 7, 8, dan 9 surat gugatan perlawanannya haruslah ditolak.
18. Bahwa Terlawan I mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa kepada Terlawan II dengan surat nomor : 664/BMI-SLO/IX/2015 tanggal 01 September 2015;
19. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Terlawan II memeriksa dan melakukan analisa

kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan I;

20. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Terlawan II menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor : S-583/WKN.09/KNL.02/2015 tanggal 30 September 2015. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :
“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.
21. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan oleh Terlawan II, maka pemohon lelang *in casu* Terlawan I wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek sengketa. Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 03 November 2015 telah diumumkan oleh Terlawan I melalui selebaran pada tanggal 01 Oktober 2015 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Solo Pos pada tanggal 16 Oktober 2015 sebagai Pengumuman Lelang Kedua serta telah ditayangkan oleh KPKNL Surakarta pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi **asas publisitas** dan **persyaratan lelang** sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Pelawan mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Terlawan II;
22. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak penjual *in casu* Terlawan I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)

Nomor : 423/2015 tanggal 13 Oktober 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar;

23. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang eksekusi terhadap obyek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum;
24. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
25. Bahwa sesuai Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut :

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan";

serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut :

"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan";
26. Bahwa Terlawan II melaksanakan penjualan secara lelang terhadap obyek sengketa atas permohonan dari Terlawan I adalah dalam

kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

27. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelaksanaan lelang pada tanggal 03 November 2015 tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, maka tindakan Terlawan II adalah sah secara hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalannya;

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

Dalam pokok perkara.

1. Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 03 November 2015 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap jawaban yang disampaikan oleh Terlawan II tersebut, pelawan menyatakan tidak mengajukan tanggapan dalam bentuk replik;

Bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Pelawan telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Pelawan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Karanganyar Nomor 3313102709740004, tanggal 06 Juli 2013, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti P.1;

2. Fotokopi Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan Musyarakah Nomor 012/PUK/BMI-SLO/5/I/2009 tanggal 27 Januari 2009 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Solo, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti P.2;

Bahwa Terlawan I juga untuk meneguhkan dalil-dalil bantahan perlawanannya, telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotokopi Akad Pembiayaan Musyarokah Nomor 38 tanggal 10 Februari 2009 yang dibuat dihadapan Rahayu Utami Sari, S. H., Notaris di Karanganyar , fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. I, 1;
2. Fotokopi Jadwal Angsuran/Proyeksi Pembayaran Bagi Hasil atas nama Basuki, SE, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Solo, mulai bulan Maret 2009 sampai dengan Februari 2019, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. I, 2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 106/Sroyo atas nama Basuki, SE, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar tanggal 03 Desember 2008, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. I, 3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 590/2009 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar, tanggal 12 Maret 2009, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. I, 4;
5. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 359/BMI-SLO/VII/2014 tanggal 02 Juli 2014, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Solo, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. I, 5;
6. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 430/BMI-SLO/VII/2014 tanggal 18 Juli 2014, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk.

Cabang Solo, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. I, 6;

7. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 470/BMI-SLO/VIII/2014 tanggal 12 Agustus 2014, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Solo, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. I, 7;
8. Fotokopi Tanda Terima Dokumen/Surat masing-masing tanggal 04 Juli 2014, tanggal 21 Juli 2014 dan tanggal 13 Agustus 2014 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Solo, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. I, 8;

Bahwa Terlawan II juga untuk meneguhkan dalil-dalil bantahan perlawanannya telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Lelang Nomor 664/BMI-SLO/IX/2015, tanggal 01 September 2015 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Solo, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 1;
2. Fotokopi Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor S-583/WKN.09/KNL.02/2015, tanggal 30 September 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surakarta, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 423/2015, tanggal 13 Oktober 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 3;
4. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 359/BMI-SLO/VII/2014 tanggal 02 Juli 2014, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Solo, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan

ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 4;

5. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 430/BMI-SLO/VII/2014 tanggal 18 Juli 2014, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Solo, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 5;
6. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 470/BMI-SLO/VIII/2014 tanggal 12 Agustus 2014, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Solo, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 757/BMI-SLO/X/2015 tanggal 15 Oktober 2015, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Solo, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 7;
8. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 01 Oktober 2015, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Solo dan KPKNL Surakarta, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 8;
9. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 16 Oktober 2015, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Solo dan KPKNL Surakarta, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 9;
10. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1313/2015 03 November 2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. II, 10;

Bahwa Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II telah diberi kesempatan untuk mengajukan alat bukti saksi, namun Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II menyatakan bahwa tidak akan mengajukan alat bukti saksi;

Bahwa Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II telah menyampaikan

kesimpulannya secara tertulis masing-masing tertanggal 13 Juni 2016, untuk selengkapnya sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang perkara ini;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala yang dicatat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Pelawan dan para Terlawan sebagaimana dikehendaki Pasal 130 HIR, akan tetapi usaha perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa untuk mengoptimalkan upaya perdamaian, maka Majelis Hakim memerintahkan Pelawan dan Terlawan I untuk melakukan perdamaian dengan jalan mediasi, kemudian para pihak sepakat memilih mediator bernama Elis Rahmawati, S. HI., S.H., M.H., adalah Hakim Pengadilan Agama Surakarta, bahwa proses dan tahapan mediasi telah pula dilaksanakan sebagaimana ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2008 (telah diperbaharui dengan PERMA Nomor 1 Tahun 2016), akan tetapi upaya mediasi tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat gugatan perlawanan Pelawan tertanggal 19 Oktober 2015, oleh Pelawan menyatakan tidak ada perbaikan dan isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Dalam eksepsi.

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam jawabannya mengajukan eksepsi atas gugatan perlawanan Pelawan yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pelawan tidak berhak mengajukan gugatan perlawanan kepada Terlawan I kerana Pelawan telah wanprestasi (*exceptio non adimpleti contractus*).
2. Bahwa dapat dipahami dalil pokok gugatan *a quo* adalah terkait erat dengan adanya rencana eksekusi lelang SHM Nomor. 106 atas nama Basuki, SE terletak di Kelurahan Sroyo, Kecamatan Jatén, Kabupaten

Karanganyar (Obyek Perkara). Dengan demikian dapat dipahami bahwa rencana eksekusi Obyek Perkara *a quo* dikarenakan Pelawan telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) atas Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor. 38 Tanggal 10 Februari 2009 (Akad Musyarakah No.38) dibuat di hadapan Notaris Rahayu Utami Sari, SH.;

3. Bahwa merujuk pada Pasal 7 ayat (1) Akad Musyarakah Nomor. 38, yang pada pokoknya nasabah telah berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga sewa setiap tanggal 10 setiap bulannya, sebagaimana disepakati dalam jadwal yang merupakan lampiran akad *a quo*;
4. Bahwa sesuai jadwal angsuran disepakati bahwa Pelawan akan mengangsur sebesar Rp. 7.207.410,- (tujuh juta dua ratus tujuh ribu empat ratus sepuluh rupiah) perbulan terhitung mulai bulan Maret 2009 sampai dengan bulan Februari 2019 (120 bulan), namun kenyataannya angsuran baru berjalan 24 (dua puluh empat) bulan atau pada bulan Maret 2011 Pelawan sudah menunjukkan itikad buruknya tidak melaksanakan kesepakatan untuk mengangsur sesuai kesepakatan awal;
5. Bahwa sekitar bulan Juni 2011, Pelawan mengajukan permohonan keringanan untuk merevisi atau perubahan jadwal angsuran sesuai kemampuannya yang semula Rp 7.207.410,- (tujuh juta dua ratus tujuh ribu empat ratus sepuluh rupiah) perbulan, menjadi Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per bulan;
6. Bahwa setelah Terlawan I memberikan keringanan angsuran sesuai permohonan Pelawan, namun pada kenyataannya pada tanggal 04 September 2012, Pelawan mengajukan permohonan keringanan kembali kepada Terlawan I untuk dapat diberikan keringanan angsuran menjadi Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) perbulan;
7. Bahwa setelah bulan Februari 2014 atau terhitung bulan Maret 2014 ternyata justru Pelawan tidak lagi menjalankan kewajibannya, padahal Outstanding atau sisa kewajiban pokok masih sebesar Rp 338.315.988,40 (tiga ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus lima belas ribu sembilan ratus delapan puluh delapan rupiah point empat puluh);
8. Bahwa dikarenakan Pelawan telah wanprestasi maka secara berturut-turut Terlawan I juga telah memberikan Surat Peringatan kepada Pelawan, sebagai berikut :

1. Surat Nomor. 359/BMI-SLO/VII/2014 tanggal 02 Juli 2014 M/04 Ramadhan 1435 H, Perihal Surat Peringat I;
2. Surat Nomor. 430/BMI-SLO/VII/2014 tanggal 18 Juli 2014 M/20 Ramadhan 1435 H, Perihal Surat Peringat II;
3. Surat Nomor. 470/BMI-SLO/VIII/2014 tanggal 12 Agustus 2014 M/16 Syawwal 1435 H, Perihal Surat Peringat III;
4. Surat Nomor. 757/BMI-SLO/X/2015 tanggal 15 Oktober 2015 perihal : Pemberitahuan lelang;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terlawan I tersebut, Pelawan memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa dalil-dalil eksepsi Terlawan I (satu) sudah masuk pada pokok perkara, sedangkan eksepsi itu sendiri menyangkut masalah persyaratan formal suatu gugatan;
2. Bahwa atas dasar ini, eksepsi Terlawan I (satu) tidak berdasarkan pada hukum acara yang berlaku oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak atau setidaknya tidak menerima seluruh dalil eksepsi yang diajukan Terlawan I (satu);

Menimbang, bahwa berpegang pada apa yang dikemukakan oleh Pelawan dan Terlawan I, maka Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lebih dahulu untuk menanggapi apa yang dikemukakan oleh Terlawan I dalam eksepsinya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti secara seksama eksepsi dari Terlawan I maupun tanggapan dari Pelawan, maka Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi tersebut bukan merupakan eksepsi tentang kompetensi atau kewenangan mengadili bagi pengadilan baik kompetensi absolute maupun kompetensi relatif, karena eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I sudah masuk pada materi pokok perkara, maka eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama dengan pokok perkara sebagaimana telah diatur dalam Pasal 136 HIR.;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Terlawan I tidak tepat sehingga harus ditolak;

Dalam pokok perkara.

Menimbang, bahwa gugatan perlawanan Pelawan pada pokoknya adalah memohon agar pengadilan menyatakan bahwa Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum atas perbuatan Terlawan I melakukan permohonan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa bertentangan dengan ketentuan Pasal 20 (1) a , pasal 26 berikut penjelasannya, Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan melanggar hukum acara perdata pasal 224 HIR., tetap melaksanakan lelang eksekusi atas barang agunan Pelawan untuk pelunasan atas fasilitas pembiayaan kredit musyarakah sebagaimana dimaksud dalam surat Nomor 012/PUK/BMI-SLO/5/I/2009 tanggal 27 Januari 2009 dan sesuai Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 38 tanggal 10 Februari 2009, adalah tindakan perbuatan melawan hukum, demikian juga perbuatan Terlawan II melaksanakan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 20 (1) a , pasal 26 berikut penjelasannya, Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan melanggar hukum acara perdata pasal 224 HIR., adalah termasuk perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam jawabannya menolak dan membantah dalil yang diajukan oleh Pelawan yang menyatakan bahwa perbuatan Terlawan I mengajukan permohonan eksekusi lelang terhadap obyek sengketa melalui Terlawan II, adalah perbuatan melawan hukum, pada hal sebenarnya Pelawan adalah nasabah yang mempunyai karakter buruk dan berupaya untuk menghindar dari kewajiban dan ternyata Pelawan telah melakukan wanprestasi/ingkar janji dengan tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada Terlawan I;

Menimbang, bahwa Terlawan II dalam jawabannya menolak dan membantah dalil yang diajukan oleh Pelawan yang mengatakan bahwa tindakan Terlawan II melaksanakan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa atas permohonan lelang eksekusi dari Terlawan I, adalah termasuk perbuatan melawan hukum dan segala perbuatan hukum pada dasarnya batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dari jawab-menjawab antara Pelawan dan Terlawan I serta Terlawan II tersebut, maka yang menjadi pokok masalah adalah apakah benar Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum

atas permohonan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa, dan apakah Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum melaksanakan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa untuk pelunasan pembiayaan kredit musyarakah;

Menimbang, bahwa Pelawan dalam menguatkan dalil-dalil gugatan perlawanannya telah mengajukan alat bukti tertulis yaitu P. 1 dan P. 2;

Menimbang, bahwa bukti P. 1 (fotokopi Kartu Tanda Penduduk) Pelawan, yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya bukti tersebut menjelaskan bahwa Pelawan beralamat di Kabupaten Karanganyar, bukti tersebut tidak dibantah oleh Terlawan I dan Terlawan II, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti P. 2 (fotokopi Persetujuan Fasilitas Pembiayaan Musyarakah) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa permohonan pembiayaan musyarakah Pelawan kepada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk., (Terlawan I) dapat disetujui, bukti tersebut tidak dibantah oleh Terlawan I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya tersebut, Terlawan I telah mengajukan alat bukti tertulis yaitu T I. 1, T I. 2, T I. 3, T I. 4, T I. 5, T I. 6, T I. 7, dan T I. 8;

Menimbang, bahwa bukti T I. 1 (fotokopi jadwal angsuran/proyeksi pembayaran bagi hasil), merupakan akta otentik dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan antara Terlawan I dengan Pelawan sepakat bahwa Pelawan akan mengansur mulai bulan Maret 2009 sampai dengan Februari 2019, bukti tersebut tidak dibantah oleh Pelawan, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T I. 2 (fotokopi akad pembiayaan musyarakah Nomor 38, tanggal 10 Februari 2009), merupakan akta otentik

dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa antara Terlawan I dengan Pelawan sepakat mengadakan pembiayaan kredit musyarakah, bukti tersebut tidak dibantah oleh Pelawan, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T I. 3 (fotokopi sertifikat hak milik No. 106/Sroyo) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa objek tersebut adalah milik Pelawan sebagai agunan atau jaminan atas pembiayaan Musyarakah, bukti tersebut tidak dibantah oleh Pelawan, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T I. 4 (fotokopi sertifikat hak tanggungan No. 590/2009) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Terlawan I sebagai pemegang hak tanggungan sehingga mempunyai hak untuk mengeksekusi agunan yang telah di agunkan, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T I. 5 (fotokopi surat peringatan I) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Pelawan sudah diberikan surat peringatan karena tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Terlawan I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T I. 6 (fotokopi surat peringatan II) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Pelawan sudah diberikan surat peringatan karena tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Terlawan I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T I. 7 (fotokopi surat peringatan III) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Pelawan sudah diberikan surat

peringatan karena tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Terlawan I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T I. 8 (fotokopi bukti penerimaan surat peringatan I, II dan III) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Pelawan sudah menerima surat peringatan I, II dan III dari Terlawan I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya tersebut, Terlawan II telah mengajukan alat bukti tertulis yaitu T II. 1, T II. 2, T II. 3, T II. 4, T II. 5, T II. 6, T II. 7, T II. 8, T II. 9 dan T II. 10;

Menimbang, bahwa bukti T II. 1 (fotokopi Surat Penetapan Lelang), merupakan akta otentik dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa lelang yang dilaksanakan berdasarkan permohonan Terlawan I, bukti tersebut tidak dibantah oleh Pelawan, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 2 (fotokopi Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang), merupakan akta otentik dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Terlawan II telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang, bukti tersebut tidak dibantah oleh Pelawan, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 3 (fotokopi surat Keterangan Pendaftaran Tanah) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Terlawan I telah memenuhi persyaratan wajib lelang dan menerangkan status kepemilikan obyek lelang, bukti tersebut tidak dibantah oleh Pelawan, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 4 (fotokopi surat peringatan I) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Pelawan sudah diberikan surat

peringatan karena tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Terlawan I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 5 (fotokopi surat peringatan II) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Pelawan sudah diberikan surat peringatan karena tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Terlawan I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 6 (fotokopi surat peringatan III) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Pelawan sudah diberikan surat peringatan karena tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Terlawan I, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 7 (fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Terlawan II sudah memberitahukan kepada Pelawan tentang pelaksanaan lelang, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 8 (fotokopi Surat Pengumuman Lelang Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Terlawan II telah melakukan pengumuman pelaksanaan lelang melalui surat kabar, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 9 (fotokopi Surat Pengumuman Lelang Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Terlawan II telah melakukan pengumuman pelaksanaan lelang melalui surat kabar, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan

mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T II. 10 (fotokopi Surat Risalah Lelang) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa bukti berita acara hasil pelaksanaan lelang, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 38 tanggal 10 Februari 2009 pada hari Selasa tanggal 10 Februari 2009 antara Terlawan I dan Pelawan disebutkan dalam Pasal 19 ayat 4, dikatakan bahwa “Namun apabila ternyata di daerah/wilayah hukum dimana para pihak yang mengadakan akad tidak terdapat Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) ataupun Badan Arbitrasi Syariah lainnya atau berdasarkan kesepakatan para pihak, maka para pihak sepakat dan setuju untuk memilih dan menetapkan tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Pengadilan Agama Surakarta”, dan berdasarkan Pasal 49 dan Pasal 50 ayat 2 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Jo. Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 maka Pengadilan Agama Surakarta berhak memeriksa perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1352 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa “Perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang”, oleh karena itu perbuatan melawan hukum lahir semata-mata dari Undang-Undang, bukan karena perjanjian berdasar persetujuan, demikian juga perbuatan melawan hukum merupakan akibat perbuatan manusia yang ditentukan sendiri oleh Undang-Undang, hal tersebut bisa merupakan perbuatan manusia yang sesuai dengan hukum atau *Rechtmatig* dan bisa juga perbuatan melawan hukum atau *Onrechtmatig*;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”, hal mana tidak menyebutkan ganti rugi yang bagaimana bentuknya, juga tidak memerlukan perincian, oleh karena itu

yang dapat dituntut dari perbuatan melawan hukum yaitu, ganti rugi yang dapat diperhitungkan secara objektif dan konkrit yang meliputi kerugian materil dan moril atau dapat juga diperhitungkan jumlah ganti rugi berupa pemulihan kepada keadaan semula;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertulis yang diajukan oleh Pelawan tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menurut pendapat Pelawan bahwa Terlawan I telah melakukan permohonan eksekusi lelang terhadap obyek sengketa melalui Terlawan II untuk pelunasan kewajiban kredit Pelawan yang akan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 03 November 2015, sebagaimana surat pemberitahuan lelang Nomor 757/BMI-SLO/X/2015 tertanggal 15 Oktober 2015 dan oleh Terlawan II diumumkan melalui Harian Umum Solo Pos tanggal 15 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertulis yang diajukan oleh Pelawan tidak ada bukti juga yang menunjukkan bahwa Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menurut pendapat Pelawan bahwa pelaksanaan lelang oleh Terlawan II atas permohonan Terlawan I tanpa melalui penetapan atau putusan pengadilan yang akan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 03 November 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T I. 4 (fotokopi sertifikat hak tanggungan No. 590/2009) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, menunjukkan bahwa agunan yang diberikan oleh Pelawan kepada Terlawan I berkenaan dengan adanya aqad pembiayaan musyarakah tanggal 10 Februari 2009 Nomor 38, telah diletakkan hak tanggungan, oleh karena itu sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Terlawan I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan demikian tidak terdapat aturan yang dilanggar oleh Terlawan I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T I. 5, T. I. 6, T. I. 7 dan T. I. 8, (fotokopi surat peringan I, peringan II peringan III) dan bukti penerimaan surat peringatan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan telah

melakukan wanprestasi atau cedera janji, sehingga Terlawan I melakukan peringatan sebanyak tiga kali kepada Pelawan untuk melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran setiap bulan sesuai dengan perjanjian atau akad pembiayaan musyarakah No. 38, tanggal 10 Februari 2009, namun Pelawan tidak melaksanakan kewajibannya tersebut sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa Terlawan I mengajukan permohonan eksekusi lelang hak tanggungan atas obyek agunan Pelawan kepada Terlawan II dengan alasan karena Pelawan telah wanprestasi atau cedera janji yakni tidak melakukan pembayaran pembiayaan kredit musyarakah yang telah diperjanjikan dengan Terlawan I tanggal 10 Februari 2009 Nomor 38, dimana Terlawan I telah melakukan peringatan I tertanggal 02 Juli 2014, peringatan II tertanggal 18 Juli 2014 dan peringatan III tertanggal 12 Agustus 2014 (bukti T I. 5, T I. 6, T I. 7), namun Pelawan tetap tidak memenuhi kewajibannya tersebut, karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Terlawan I tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, karena telah sesuai dengan maksud Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang menyebutkan bahwa titel eksekutorial "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T II. 2 (fotokopi surat penetapan Hari dan Tanggal lelang), bukti T II, 7 (fotokopi Pemberitahuan Lelang), bukti T II. 8 (fotokopi Pengumuman Lelang Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan), bukti T II. 9 (fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Lelang Esekusi Hak Tanggungan) dan bukti T II. 10 (fotokopi Risalah Lelang), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Terlawan II telah melaksanakan lelang pada hari Selasa tanggal 03 November 2015 adalah benar dan sesuai dengan prosedur yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Majelis

Hakim berkesimpulan bahwa Terlawan I maupun Terlawan II tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, apabila Pelawan merasa dirugikan karena pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan yang diagunkan adalah karena perbuatan Pelawan sendiri yang wanprestasi atau cidera janji, bukan karena kesalahan Terlawan I atau Terlawan II, oleh karena dalil-dalil gugatan perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan Pelawan tidak terbukti maka harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan perlawanan eksekusi lelang Pelawan dinyatakan ditolak, maka petitum nomor 2 sampai dengan 9, Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut karena saling berkaitan dengan petitum nomor 1;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menolak gugatan perlawanan Pelawan, dalam hal ini Pelawan adalah pihak yang dikalahkan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR., seluruh biaya perkara dibebankan kepada Pelawan;

Mengingat segala ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan hukum syara' yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

Dalam eksepsi.

- Menolak eksepsi Terlawan I;

Dalam pokok perkara.

1. Menolak gugatan Perlawanan Eksekusi Lelang Pelawan;
2. Membebankan kepada Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp 1.621.000, (satu juta enam ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Demikian dijatuhkan putusan ini dalam permusyawaratan majelis hakim pada hari Senin, tanggal 18 Juli 2016 Masehi, bertepatan dengan tanggal 13 Sawal 1437 Hijriyah, oleh kami Drs. Mahmudin, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis, serta Drs. Jayin, S. H., dan Elis Rahmahwati, S. HI., S.H., M.H., masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 18 Juli 2016 Masehi, bertepatan dengan tanggal 13 Sawal 1437 Hijriyah, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh M. Munir, S.H., M. H., sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri

kuasa Pelawan dan kuasa Terlawan I, diluar hadirnya kuasa Terlawan II dan tanpa hadirnya turut Terlawan.

Ketua Majelis,

ttd

Drs. Mahmudin, S. H., M. H.

Hakim Anggota,

ttd

Drs. Jayin, S. H.

Hakim Anggota,

ttd

Elis Rahmahwati, S.HI., S.H., M.H.

Panitera Pengganti

ttd

M. Munir, S.H., M. H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,--
2. Proses	Rp	50.000,--
3. Panggilan	Rp	1.530.000,--
4. Redaksi	Rp	5.000,--
5. Meterai	Rp	6.000,--

Jumlah Rp 1.621.000,--

(satu juta enam ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Untuk salinan yang sama dengan aslinya oleh
Panitera Pengadilan Agama Surakarta

M. Munir, SH., MH.