

PUTUSAN

Nomor 0176/Pdt.G/2016/PA.Ska

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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 antara :

Basuki, SE., pekerjaan Direktur CV. Sekar Mas Plus, bertempat tinggal di Badran Baru, RT. 09 RW. 08, Kelurahan Papahan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 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 11 Februari 2016 yang telah didaftar dalam register Nomor 44/PP/PA.Ska/2016 tanggal 19 Februari 2016, selanjutnya disebut Penggugat;

Melawan

PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Surakarta, beralamat di Jalan Slamet Riyadi No. 314, Kota Surakarta, dalam hal memberikan kuasa kepada Aditya dkk, karyawan/karyawati PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, berdasarkan surat kuasa Nomor 269/BMI-Slo/IV/2016, tanggal 8 April 2016, selanjutnya disebut Tergugat;

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, beralamat di Jalan Ki Mangunsarkoro No.141, Sumber Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ajar Priyadi, S.H. dkk, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-208/MK.6/2016 tanggal 18 Maret 2016

dan telah didaftar dalam register Nomor 76/PP/PA.Ska/2016 tanggal 11 April 2016, selanjutnya disebut Turut Tergugat I; Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Karanganyar, beralamat di Jalan Lawu No. 202, Kabupaten Karanganyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jodi Supraworo, SH, M.Si dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 706/600/V/2016 tanggal 23 Mei 2016 dan telah didaftar dalam register Nomor 240/PP/PA.Ska/2016 tanggal 19 September 2016, selanjutnya disebut Turut Tergugat II;

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 Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 18 Februari 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surakarta tanggal 19 Februari 2016 Nomor 0176/Pdt.G/2016/PA. Ska. yang mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat adalah debitur yang telah mendapat fasilitas pembiayaan dari Tergugat selaku kreditur lembaga perbankan syariah berupa Fasilitas Pembiayaan Kredit MURABAHAH sebagaimana dimaksud dalam Surat No. 16/PUK/BMI-SLO3/II/2010 tertanggal 17 Februari 2010, perihal PERSETUJUAN FASILITAS PEMBIAYAAN MURABAHAH;
2. Bahwa sebagai jaminan fasilitas kredit MURABAHAH tersebut adalah berupa :
  - Tanah dan bangunan dengan SHM No. 464/Papahan GS No. 1302/1977 atas nama SOETARTO terletak di Papahan Tasikmadu Karanganyar Jawa Tengah, luas  $\pm 1.440$  m<sup>2</sup>, selanjutnya disebut **obyek sengketa**;
3. Bahwa pada awalnya angsuran kredit berjalan lancar namun karena kesulitan usaha akhirnya Penggugat mengalami kesulitan melaksanakan kewajiban membayar angsuran, tetapi

Penggugat beritikad baik menyelesaikan kewajiban angsuran dan pernah mengajukan permohonan penundaan penyelesaian kewajiban kredit tetapi tidak ditanggapi oleh Tergugat;

4. Bahwa atas kesulitan membayar yang dialami Penggugat akibat usaha sedang mengalami hambatan, langkah Tergugat melakukan upaya proses lelang eksekusi terhadap obyek sengketa melalui Kantor Turut Tergugat I untuk pelunasan kewajiban pembiayaan Murabahah yang diberikan pada Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam No : 039/BMI/SOLO/I/2016 tertanggal 26 Januari 2016 perihal Surat Pemberitahuan Proses Lelang;
5. Bahwa perbuatan Tergugat melakukan proses eksekusi lelang terhadap obyek sengketa melalui Turut Tergugat I 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 proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah cacat hukum oleh karena melanggar hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam 224 HIR dan melanggar asas kepatutan;
8. Bahwa dengan demikian proses lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat melalui Kantor Turut Tergugat I, sebagaimana dimaksud dalam Surat No : 039/BMI/SOLO/I/2016 tertanggal 26 Januari 2016 perihal Surat Pemberitahuan Proses Lelang, adalah bertentangan dengan peraturan yang dikeluarkan Pemerintah Republik Indonesia dan hukum acara perdata serta asas kepatutan sehingga termasuk ***perbuatan melawan hukum***;

9. Bahwa Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Surakarta melalui Majelis Hakim yang ditunjuk memeriksa dan memutus perkara ini, menyatakan perbuatan Tergugat melakukan proses lelang eksekusi terhadap obyek sengketa tidak melalui penetapan pengadilan adalah bertentangan dengan undang-undang, asas kepatutan, dan hukum acara yang berlaku, maka termasuk ***perbuatan melawan hukum dan segala perbuatan hukum atas dasarnya batal demi hukum***;
10. Bahwa oleh karena terkait obyek sengketa sedang dalam proses gugatan, maka Turut Tergugat I sudah selayaknya tidak diperkenankan melakukan proses lelang terhadap obyek sengketa sampai perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;
11. 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 Tergugat II tidak diperkenankan melakukan proses apapun terhadap obyek sengketa sejak perkara terdaftar di Pengadilan Agama sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Bahwa selanjutnya mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Surakarta melalui Majelis Hakim yang ditunjuk memeriksa dan memutus perkara ini, menghukum pada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II 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 gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan harta jaminan Pelawan yang berupa :
  - Tanah dan bangunan dengan SHM No. 464/Papahan GS No. 1302/1977 atas nama SOETARTO terletak di Papahan Tasikmadu Karanganyar Jawa Tengah, luas  $\pm 1.440$  m<sup>2</sup>,

Adalah **obyek sengketa** dalam perkara ini;

3. Menyatakan proses lelang oleh Tergugat sebagaimana dimaksud dalam No : 039/BMI/SOLO/I/2016 tertanggal 26 Januari 2016 perihal Surat Pemberitahuan Proses Lelang, adalah bertentangan dengan pasal 20 (1) a , pasal 26 berikut penjelasannya, Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan melanggar hukum acara perdata pasal 224HIR serta asas kepatutan, sehingga termasuk ***perbuatan melawan hukum***;
4. Menyatakan Turut Tergugat I tidak diperkenankan melakukan proses lelang terhadap obyek sengketa sampai perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan Turut Tergugat II tidak dapat melakukan proses pensertipikatan peralihan hak terhadap obyek sengketa kepada pihak ketiga, tanpa dasar adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Tergugat membayar membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini;

### **Subsider**

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat telah datang menghadap di persidangan, kemudian Penggugat dan Tergugat telah diperintahkan oleh Majelis Hakim untuk melakukan mediasi dan dengan mediator Dra. Hj. Chairiyah, telah tidak berhasil mencapai kesepakatan antara keduanya berdasarkan laporan mediator tanggal 13 Juni 2016;

Bahwa selanjutnya dibacakan surat gugatan Penggugat, yang oleh kuasa Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya tersebut :

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasa hukumnya telah menyampaikan jawabannya secara tertulis tertanggal 19 September 2016 sebagai berikut :

**Dalam eksepsi.**

**A. Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio untuk mengajukan gugatan aquo karena Penggugat telah wanprestasi (exceptio non adimpleti contractus).**

1. Bahwa setelah membaca secara seksama gugatan Penggugat, diketahui bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terkait dengan permohonan eksekusi lelang atas Sertifikat Hak Milik No.464/Papahan atas nama Soetarto yang terletak di Kelurahan Papahan Kecamatan Tasikmadu Kabupaten Karanganyar Jawa Tengah, yang merupakan jaminan atas fasilitas pembiayaan yang telah diterima Penggugat dari Tergugat ("**Obyek Jaminan**");
2. Bahwa guna memudahkan Majelis Hakim dalam memahami perkara aquo, perkenan Tergugat menjelaskan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat, dengan uraian sebagai berikut :
  - a. Penggugat telah menerima fasilitas pembiayaan dari Tergugat, yang terdiri dari :
    - Fasilitas pembiayaan Musyarakah sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Musyarakah No. 38 tanggal 10 Februari 2009 dibuat di hadapan Rahayu Utami Sari, SH, Notaris di Karanganyar dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No.106 atas nama Penggugat yang terletak di Kelurahan Sroyo Kecamatan Klaten Kabupaten Karanganyar Jawa Tengah, yang telah diikat dengan hak tanggungan terdaftar dengan Sertifikat Hak Tanggungan No tanggal 590/2009 tanggal 12 Maret 2009;
    - Fasilitas pembiayaan Murabahah sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 40 tanggal 18 Februari 2010 dibuat dihadapan Dewi Cahyani Eddy Sud, SH, Notaris di Karanganyar dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No.464/Papahan atas nama Soetarto yang terletak di Kelurahan Papahan Kecamatan Tasikmadu Kabupaten Karanganyar Jawa Tengah, yang telah diikat dengan hak tanggungan terdaftar dengan Sertifikat Hak Tanggungan No 2019/2010 tanggal 30 Juni 2010;

- b. Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Akad Pembiayaan Murabahah No. 40 tanggal 18 Februari 2010, Penggugat telah berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar angsuran setiap bulannya terhitung sejak bulan Februari 2010 sampai dengan bulan Februari 2015 atau selama 60 bulan. Namun faktanya, Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengangsur sesuai dengan kesepakatan awal sejak bulan Juli 2014;
- c. Penggugat telah beberapa kali mengajukan permohonan untuk mendapatkan keringanan pembayaran angsuran dan telah disetujui oleh Tergugat, sebagaimana :
  - Surat Penggugat tertanggal 9 Mei 2012 mengenai permohonan keringanan angsuran, yang telah disetujui oleh Tergugat sebagaimana surat nomor 237/PUK/BMI-SLO/3/V/2012 tanggal 30 Mei 2012 perihal Persetujuan Prinsip Revisi Jadwal Angsur dan Restruktur Fasilitas Pembiayaan Al Murabahah;
  - Surat Penggugat tertanggal 4 September 2012, dimana Penggugat kembali memohon keringanan pembayaran angsuran setiap bulan dan telah disetujui oleh Tergugat sebagaimana surat nomor 412/PUK/BMI-SLO/3/IX/2012 tanggal 21 September 2012 perihal Persetujuan Prinsip Revisi Jadwal Angsur Fasilitas Pembiayaan Al Murabahah;
- d. Walaupun Tergugat telah beberapa kali menyetujui keringanan pembayaran angsuran yang dimohonkan Penggugat, akan tetapi Penggugat tetap tidak menjalankan kewajibannya membayar angsuran kepada Tergugat atau wanprestasi, padahal Penggugat masih memiliki kewajiban pembayaran (outstanding) kepada Tergugat;
- e. Dikarenakan Penggugat telah wanprestasi maka secara berturut-turut Tergugat juga telah memberikan peringatan atau teguran kepada Penggugat sebagaimana :
  - Surat Peringatan No.360/BMI-SLO/VII/2014 tanggal 2 Juli 2014 (“Surat Peringatan I”);
  - Surat Peringatan No.430/BMI-SLO/VII/2014 tanggal 18 Juli 2014 (“Surat Peringatan II”);

- Surat Peringatan No.470/BMI-SLO/VIII/2014 tanggal 12 Agustus 2014 (“Surat Peringatan III”);

Namun walaupun Tergugat telah memberikan peringatan, faktanya Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya bahkan seakan tidak peduli lagi atas kewajibannya serta tidak memberikan tanggapan apapun kepada Tergugat;

3. Bahwa oleh karena Penggugat telah wanprestasi sebagaimana diuraikan di atas, maka Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan terhadap Tergugat. Hal ini sejalan dengan doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, SH, yang dinyatakan dalam buku Hukum Acara Perdata, halaman 261 terbitan Sinar Grafika tahun ....., yaitu :

“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 menggugat; apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian”;

4. Bahwa berdasarkan penjelasan yang Tergugat uraikan di atas dan karena sampai dengan gugatan a quo diajukan ternyata Penggugat masih mempunyai kewajiban dan tidak menjalankan kewajibannya tersebut kepada Tergugat, oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan *a quo* (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*) sehingga sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**B. Gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium).**

5. Bahwa Objek Jaminan terdaftar atas nama Soetarto sebagaimana terbukti dari Sertifikat Hak Milik No.464/Papahan dan dalil posita Penggugat angka 2 halaman 2 jo. petitum Penggugat angka 2;
6. Bahwa Penggugat tidak mengikutsertakan Soetarto sebagai pihak dalam perkara aquo yang mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak. Soetarto adalah pihak yang tercatat dan terdaftar sebagai pemilik Objek Jaminan sehingga seharusnya dimintakan keterangannya agar permasalahan a quo tidak dapat diperiksa secara komprehensif dan



benar sesuai bukti-bukti yang ada, yang menjadi dasar bagi Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara aquo;

7. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak maka sudah seharusnya ditolak atau setidaknya–tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankeljik verklaard*);

**Dalam pokok perkara.**

8. Bahwa Tergugat mohon agar apa yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas dianggap menjadi bagian dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
9. Bahwa Tergugat secara tegas menyangkal dan menolak seluruh dalil, alasan, dan argumen yang dikemukakan dalam gugatan Penggugat, kecuali atas hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat serta terbukti kebenarannya menurut hukum;

**C. Hal-hal yang menurut hukum diakui oleh Penggugat menjadi fakta hukum yang tidak perlu dibuktikan kembali dalam persidangan.**

10. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah mengakui beberapa hal sebagai berikut :
  - a. Penggugat telah menerima fasilitas pembiayaan dari Tergugat berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah No. 40 tanggal 18 Februari 2010 dibuat dihadapan Dewi Cahyani Eddy Sud, SH, Notaris di Karanganyar (*vide posita Penggugat angka 1 halaman 2*);
  - b. Penggugat telah memberikan jaminan berupa SHM No 464/Papahan atas nama Soetarto, terletak di Kelurahan Papahan Kecamatan Tasikmadu Kabupaten Karanganyar Jawa Tengah (*vide posita Penggugat angka 2 halaman 3*) yang saat ini telah diikat dengan hak tanggungan secara sempurna terbukti dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan No No 2019/2010 tanggal 30 Juni 2010 oleh Turut Tergugat II;
  - c. Penggugat mengakui telah ingkar janji dengan tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada Tergugat sebagaimana posita Penggugat angka 3 halaman 3 :
 

“pada awalnya angsuran kredit berjalan lancar namun karena kesulitan usaha akhirnya Penggugat mengalami kesulitan melaksanakan kewajiban membayar angsuran....”;

11. Bahwa apa yang diakui Penggugat, secara hukum harus dianggap telah terbukti secara sah dan tidak perlu dibuktikan lagi, karena telah mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan merupakan persangkaan undang-undang, sesuai dengan :
- a. Pasal 1925 KUHPerdata menyebutkan : “Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu.”;
  - b. Pasal 174 HIR menyebutkan : “Pengakuan yang diucapkan di hadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, entah pengakuan itu diucapkannya sendiri, entah dengan perantaraan orang lain, yang diberi kuasa khusus.”;
  - c. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI :
    - Putusan No.1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974, yang kaedah hukumnya menegaskan : “Apa yang diakui pihak lawan dianggap terbukti secara sah.”;
    - Putusan No. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971, yang kaedah hukumnya menyatakan: “Suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti.”;

**D. Penggugat dengan itikad buruk berupaya untuk menghindari kewajiban membayar kepada Tergugat.**

12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita Penggugat angka 3 halaman 3 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat tidak menanggapi permintaan Penggugat untuk penyelesaian pembayaran kewajiban Penggugat kepada Tergugat;
13. Bahwa Penggugat telah terbukti wanprestasi tidak melaksanakan kewajiban terhadap Tergugat dan dengan itikad buruk berupaya untuk menghindari dari kewajibannya, dengan mencari-cari alasan dan menyatakan Tergugat tidak menanggapi permohonan Penggugat. Akan tetapi faktanya permohonan keringanan pembayaran angsuran Penggugat telah ditanggapi dan disetujui oleh Tergugat berdasarkan :

- a. Surat Tergugat Nomor 237/PUK/BMI-SLO/3/V/2012 tanggal 30 Mei 2012 tentang Persetujuan Prinsip Revisi Jadwal Angsur dan Restruktur Fasilitas Pembiayaan Al Murabahah;
  - b. Surat Tergugat Nomor 412/PUK/BMI-SLO/3/IX/2012 Tanggal 21 September 2012 tentang Persetujuan Prinsip Revisi Jadwal Angsur Fasilitas Pembiayaan Al Murabahah;
14. Bahwa dengan dikeluarkannya Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, dan Surat Peringatan III, Penggugat tidak memberikan tanggapan dan seperti tidak peduli lagi atas kewajibannya, sehingga cukup jelas dan terbukti bahwa Penggugat sendirilah yang sebenarnya telah mempunyai itikad buruk dan mencari-cari alasan untuk tidak membayar kewajiban kepada Tergugat;
  15. Bahwa seandainya Penggugat beritikad baik, tentunya Penggugat akan menanggapi surat peringatan yang disampaikan Tergugat (vide Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, dan Surat Peringatan III) dengan melaksanakan kewajiban Penggugat dan bukan sebaliknya justru mengajukan gugatan aquo;.
  16. Bahwa itikad buruk Penggugat menghindari kewajiban pembayaran kepada Tergugat juga terbukti dengan diajukan gugatan perlawanan oleh Penggugat di Pengadilan Agama Surakarta terhadap upaya eksekusi yang Tergugat lakukan untuk pelunasan pembiayaan Penggugat, dalam perkara terdaftar No.0749/Pdt.G/2015/PA.Ska. dan telah diputus pada tanggal 18 Juli 2016 dengan amar putusan menolak perlawanan eksekusi lelang yang diajukan Penggugat;
  17. Bahwa berdasarkan uraian diatas, telah terbukti bahwa Penggugat telah wanprestasi dan dengan itikad buruk berupaya untuk menghindari kewajiban pembayaran kepada Tergugat, sehingga sudah sangat tepat dan telah cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- E. Akibat wanprestasinya Penggugat maka Tergugat I memiliki hak dan kewenangan untuk melakukan lelang jaminan guna pelunasan pembayaan Penggugat.**

18. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Akad Pembiayaan Murabahah No. 40 tanggal 18 Februari 2010 dihadapan Dewi Cahyani Eddy Sud, SH, Notaris di Karanganyar, dan dengan ditandatanganinya akad tersebut, maka masing-masing pihak telah setuju untuk mengikatkan diri serta harus tunduk dan patuh pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian tersebut dengan itikad baik sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan (3) KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik”;
19. Bahwa sebagaimana telah Tergugat uraikan dengan jelas dan tegas dalam jawaban huruf A diatas dan juga sesuai pengakuan Penggugat sendiri (vide posita Penggugat angka 3 halaman 3), telah menjadi fakta hukum bahwa Penggugat telah wanprestasi, tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran kewajiban kepada Tergugat sebagaimana diatur dalam Akad Pembiayaan. Oleh karenanya Tergugat berhak untuk menuntut pengembalian pembiayaan tersebut sebagaimana juga telah diatur dalam Pasal 8 dan 9 Akad Pembiayaan Murabahah No. 40 tanggal 18 Februari 2010 yang selengkapnya berbunyi :

Pasal 8 huruf a.

“Shahibul Maal berhak menuntut dan meminta pembayaran dari Nasabah atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya atau sebagian atau seluruh pembiayaan Nasabah kepada Shahibul Maal berdasarkan akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya apabila terjadi hal berikut ini:

- a. Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran atau pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan jatuh tempo surat sanggup membayar yang telah diserahkan Nasabah kepada Shahibul Maal.”;

Pasal 9.

“Apabila Nasabah tidak melakukan pembayaran seketika dan sekaligus karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam Pasal 8 ini, maka Shahibul Maal berhak menjual barang jaminan, dan uang hasil penjualan jaminan tersebut digunakan Shahibul Maal untuk membayar atau melunasi pembiayaan atau sisa pembayaran nasabah kepada Shahibul Maal”;

20. Bahwa ketentuan Pasal 9 diatas juga bersesuaian dengan prinsip hukum pemberian Hak Tanggungan yang memberikan hak dan kewenangan kepada Tergugat untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan, baik melalui pelelangan umum maupun secara dibawah tangan, dengan tujuan agar hasil penjualan tersebut dapat digunakan untuk melunasi pembiayaan Penggugat kepada Tergugat, sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”) yang berbunyi :

“Apabila debitor cidera janji maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau;
  - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.”;
21. Bahwa Tergugat telah berkali-kali memberikan surat peringatan, namun Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar pembiayaan kepada Tergugat I, sehingga selanjutnya Tergugat mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat untuk penetapan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek hak tanggungan, guna memperoleh pelunasan pembiayaan Penggugat yang diterima dari Tergugat;

22. Bahwa karena wanprestasi Penggugat telah terbukti maka Tergugat mempunyai hak dan kewenangan untuk melakukan lelang eksekusi Objek Jaminan melalui Turut Tergugat I dan oleh karenanya tidak terdapat dasar dan alasan bagi Penggugat untuk melarang Turut Tergugat I melakukan lelang Objek Jaminan Tergugat sebagaimana petitum Penggugat angka 4;
  23. Bahwa sesuai uraian dan penjelasan diatas, maka tidak terdapat alasan dan dasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk mengabulkan petitum Penggugat angka 4 dan sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- F. Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan sebagai pemegang hak tanggungan haruslah dilindungi oleh hukum.**
24. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita Penggugat angka 7 maupun petitum angka 3 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan karena melaksanakan lelang eksekusi atas Objek Jaminan tanpa melalui penetapan Pengadilan;
  25. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan pernyataan sepihak dari Penggugat yang tidak didukung dengan fakta hukum maupun peraturan dan ketentuan yang mendasari pernyataan tersebut dan Tergugat akan membuktikan bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;
  26. Bahwa mengenai perbuatan melawan hukum telah diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, menyatakan bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Berdasarkan ketentuan tersebut, gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan jika mampu membuktikan terpenuhinya unsur-unsur sebagai berikut:
    - a. Adanya perbuatan (daad, act);
    - b. Perbuatan itu mengandung kesalahan (schuld) atau fault yang dilakukan dengan sengaja (intensional) dan sadar (willful);
    - c. Adanya kerugian;

- d. Adanya kausalitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang dialami oleh Para Penggugat;
27. Bahwa tidak ada perbuatan Tergugat yang dilakukan dengan sengaja dan mengandung unsur kesalahan sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Tindakan Tergugat mengajukan permohonan untuk pelelangan eksekusi atas Objek Jaminan adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT yang memberikan hak dan kewenangan bagi Tergugat untuk melelang Objek Jaminan karena wanprestasinya Penggugat;
  28. Bahwa Penggugat tidak mampu menguraikan apalagi membuktikan dalil yang menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Dalil Penggugat sama sekali tidak memiliki dasar hukum yang benar dan sah dan tidak lebih dari pendapat-pendapat dan pemikiran-pemikiran yang sangat bersifat subyektif, dan sama sekali tidak didukung dengan bukti-bukti yang obyektif yang dapat diterima oleh suatu pengadilan yang harus memutus perkara berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (court of law);
  29. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat bertentangan dengan hukum karena tidak didahului dengan adanya Penetapan dari Pengadilan (vide gugatan angka 8 dan petitum angka 3), adalah dalil yang tidak benar dan merupakan gambaran ketidakfahaman Penggugat terhadap hukum jaminan di Indonesia;
  30. Bahwa Tergugat adalah pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik yang kedudukannya dilindungi hukum. Terkait dengan kedudukan Tergugat tersebut, Pasal 6 UUHT menyebutkan 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”;
  31. Bahwa Penggugat mendalilkan ketentuan eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan, karena belum ada Peraturan Pemerintah mengenai eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 26 UUHT. Dalil Penggugat tersebut jelas mengada-ngada, karena yang

dimaksud dalam Pasal 26 UUHT adalah peraturan perundang-undangan bukan Peraturan Pemerintah;

32. Bahwa Pasal 26 UUHT hanya menyatakan sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya maka pelaksanaan eksekusi hak tanggungan didasarkan pada peraturan eksekusi hipotik yang ada pada saat UUHT dibuat. Mohon menjadi perhatian dan koreksi bagi Penggugat, saat ini sudah ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("**Peraturan Petunjuk Lelang**"). Dengan telah lahirnya Peraturan Petunjuk Lelang maka eksekusi Hak Tanggungan tidak lagi didasarkan pada pasal 224 HIR dan pasal 258 RBg, dan pelaksanaan parate eksekusi yang mengacu pada pasal 224 HIR dan pasal 258 Rbg merupakan suatu kemunduran dikarenakan hal tersebut dinilai sudah tidak relevan lagi diterapkan saat ini;
33. Bahwa Peraturan Petunjuk Lelang merupakan bentuk peraturan perundang-undangan yang dimaksudkan ketentuan Pasal 26 UUHT, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang menyatakan bahwa "Peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan";
34. Bahwa karena eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat 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, permintaan penjual, penetapan provisionil dari pengadilan, atau pelunasan hutang dari debitur;

**Pasal 14 ayat (1) Peraturan Petunjuk Lelang.**

"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 eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan”;

**Pasal 27 Peraturan Petunjuk Lelang.**

“Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual, penetapan provisionil atau putusan dari lembaga peradilan”;

**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.”;

35. Bahwa lebih lanjut dan 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, dan tidak ada lagi kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur (in casu Tergugat), hal mana jelas bertentangan dengan undang-undang hak tanggungan itu sendiri;
36. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, karena Objek Jaminan telah diikat hak tanggungan dengan sempurna dan Penggugat tidak berhasil membuktikan perbuatan Tergugat yang memenuhi unsur perbuatan melawan huku, maka sudah sewajarnya jika hak Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan dilindungi dan Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruh;

Berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat kemukakan diatas, mohon agar Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo memberikan putusan sebagai berikut :

**Dalam eksepsi.**

1. Menerima eksepsi Tergugat;

2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

**Dalam pokok perkara.**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sesuai dengan hukum yang berlaku;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Bahwa Turut Tergugat I telah pula menyampaikan jawabannya secara tertulis tertanggal 19 September 2016 sebagai berikut:

**A. Dalam eksepsi.**

1. Gugatan Penggugat Salah Alamat.
  - a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah salah alamat (*error in persona/error in subjectum*) karena Turut Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum langsung yang spesifik dengan Penggugat;
  - b. Bahwa KPKNL Surakarta belum pernah melaksanakan lelang terhadap tanah dan bangunan tersebut dalam SHM No. 464 luas 1.440 m<sup>2</sup> atas nama Soetarto, terletak di Desa Papahan, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar;
  - c. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 294 K/Sip/1971 tanggal 07 Juli 1971, gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum;
  - d. Bahwa Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat I dalam sengketa ini, karena syarat mutlak untuk menuntut suatu pihak di depan pengadilan adalah apabila ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak dan baru dapat dibenarkan apabila timbul atau telah ada sesuatu hak yang dilanggar oleh pihak lain;
  - e. Bahwa secara *de facto* maupun *de jure* kedudukan Turut Tergugat I adalah tidak memiliki hubungan hukum secara *causaliteit* dengan Penggugat, karena tidak ada perbuatan Turut Tergugat I yang merugikan Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka gugatan Penggugat telah salah alamat (*error in persona/error in subjectum*) dan oleh karena itu mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*).

- a. Bahwa Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan Turut Tergugat I yang menurut Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
- b. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan kapan terjadinya pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka cukup beralasan apabila Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**B. Dalam pokok perkara.**

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi di atas mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini dan Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat I tidak melaksanakan lelang atas tanah dan bangunan tersebut dalam SHM No. 464 luas 1.440 m<sup>2</sup> atas nama Soetarto, terletak di Ds. Papahan, Kec. Tasikmadu, Kab. Karanganyar, yang selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;
3. Bahwa oleh karena itu maka sudah sepantasnya apabila Turut Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dari perkara *a quo* dan dalil-dalil/alasan-alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan :

**A. Dalam eksepsi.**

1. Menyatakan eksepsi Turut Tergugat I cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**B. Dalam pokok perkara.**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menyatakan Turut Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dari perkara *a quo*;
4. Menyatakan 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 Turut Tergugat II telah pula menyampaikan jawabannya secara tertulis tertanggal 19 September 2016 sebagai berikut:

**A. Dalam pokok perkara.**

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam perkara aquo kecuali yang secara tegas kebenarannya diakui oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa perkara aquo adalah perbuatanb melawan hukum dan akibat hukum keperdataan diantara Penggugat dan Tergugat mengenai utang piutang yang satu Penggugat sebagai debitur dan Tergugat sebagai kreditur, utang-piutang dengan jaminan tersebut dijamin dengan hak tanggungan, yang selanjutnya diatur pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
3. Selanjutnya proses utang-piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut adalah perbuatan hukum yang dikehendaki oleh kedua belah pihak baik pada perjanjian saat menghadap PPAT dalam menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan maupun akibat hokum yang timbul dari perbuatan hukum tersebut;

4. Selanjutnya apabila sekarang timbul masalah atau terjadi perbedaan penafsiran tentang perbubatan hokum yang telah dilakukan maka seharusnya pihak PPAT yang menyaksikan dan sekaligus membuat akta PPAT tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut dijadikan pihak dalam perkara aquo, dan perkara aquoPPAT yang membuat akta perjanjian dan perbuatan hukum adalah Dewi Cahyani Edy Sud, S.H., M. Kn., Notaris/PPAT di Karanganyar dengan Akta Nomor 029/2014 tanggal 19 Mei 2014, dengan adanya Akta PPAT tersebut akan diketahui perbuatan hukum dan akibat hukum yang ditimbulkan diantara Penggugat dan Tergugat yang seharusnya dilakukan tentang hak dan kewajiban;
5. Bahwa Turut Tergugat II adalah institusi pemerintah yang menjalankan tugas pelayanan kepada masyarakat dibidang administrasi pertanahan dan dalam menjalankan tugas sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku dan apabila Penggugat mohon obyek selama dalam perkara tidak melakukan peralihan hak, seharusnya Penggugat melakukan kegiatan blokir atas perkara aquo, tidak harus menjadikan Turut Tergugat II sebagai pihak;

Demikian jawaban Turut Tergugat II, mohon Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor 176?Pdt.G/2016/PA Ska., untuk member putusan menolak gugatan atau setidaknya memutuskan gugatan tidak dapat diterima, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon untuk memutuskan perkara ini dengan sedail-adilnya (et aquo et bono);

Bahwa atas jawaban Tergugat dan para Turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan replik secara lisan yang pada pokoknya tetap pada gugatan Penggugat dan menolak Eksepsi Tergugat;

Bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat telah mengajukan duplik secara lisan tetap pada jawabannya demikian pula dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyatakan tetap pada jawabannya semula;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penggugat yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Karanganyar Nomor 3313102709740004, tanggal

06 Februari 2013, telah bermaterai cukup dan dinasegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya (P.1);

2. Fotokopi Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan Murabahah Nomor 16/PUK/BMI-SLO/3/II/2010 tanggal 17 Februari 2010 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Solo, telah bermaterai cukup dan dinasegelen namun tidak ada aslinya (P.2);
3. Fotokopi Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan Musyarakah Nomor 311/OL1/BMI-SLO/VII/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Solo, telah bermaterai cukup dan dinasegelen namun tidak ada aslinya (P.3);

Bahwa Tergugat juga untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya, telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotokopi Salinan Akta Nomor 96 tanggal 22 Juli 2009 tentang Perjanjian Pembiayaan Al Murabahah yang dikeluarkan oleh Rahayu Utami Sari, SH, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Karanganyar, telah bermaterai cukup dan dinasegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya (T.1);
2. Fotokopi Turunan Akta Perjanjian Pembiayaan al Murabahah Nomor 40 tanggal 18 Februari 2010 yang dikeluarkan oleh Dewi Cahyani Eddy Sud, SH, Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah di Karanganyar, telah bermaterai cukup dan dinasegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya (T.2);
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 464 Atas nama Soetarto yang dikeluarkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah tanggal 30 September 1977, telah bermaterai cukup dan dinasegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya (T.3);
4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2626/2009 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Karanganyar tanggal 12 Oktober 2009, telah bermaterai cukup dan dinasegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya (T.4);
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2019/2010 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Karanganyar tanggal 30 Juni 2010, telah bermaterai cukup dan dinasegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya (T.5);

6. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 360/BMI-SLO/VII/2014 tanggal 02 Juli 2014, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Solo, telah bermaterai cukup dan dinasegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya (T.6);
7. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 430/BMI-SLO/VII/2014 tanggal 18 Juli 2014, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Solo, telah bermaterai cukup dan dinasegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya (T.7);
8. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 470/BMI-SLO/VIII/2014 tanggal 12 Agustus 2014, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Solo, telah bermaterai cukup dan dinasegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya (T.8);

Bahwa para Turut Tergugat telah tidak mengajukan bukti-buktinya di persidangan;

Bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I telah diberi kesempatan untuk mengajukan alat bukti saksi, namun Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I menyatakan bahwa tidak akan mengajukan alat bukti saksi;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya secara tertulis masing-masing tertanggal 22 Desember 2016, untuk selengkapnyanya sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang perkara ini;

Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara ini meskipun telah diberi kesempatan untuk mengajukan kesimpulan namun tidak mengajukan kesimpulan;

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 gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

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

Menimbang, bahwa untuk mengoptimalkan upaya perdamaian, maka Majelis Hakim memerintahkan Penggugat dan Tergugat untuk melakukan perdamaian dengan jalan mediasi, kemudian para pihak sepakat memilih mediator bernama Dra. Hj. Chairiyah, adalah Hakim Pengadilan Agama Surakarta, bahwa proses dan tahapan mediasi telah pula dilaksanakan sebagaimana ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 (telah diperbaharui dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016), akan tetapi upaya mediasi tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat gugatan Penggugat, oleh Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan dan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

#### **Dalam eksepsi**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat yang pada pokoknya Penggugat tidak mengikutsertakan (dijadikan pihak dalam perkara ini) pemilik atas objek yang dijaminakan yaitu Soetarto;

Menimbang, bahwa selain Tergugat, Turut Tergugat I telah pula mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat yang pada pokoknya Penggugat salah alamat karena Turut Tergugat I tidak ada hubungannya, belum pernah melakukan lelang atas objek sengketa SHM No. 464;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut, Penggugat tidak memberikan jawabannya karena tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti secara seksama eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat I maupun tanggapan dari Penggugat, 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 Tergugat dan Turut Tergugat 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 Tergugat dan Turut Tergugat I tidak tepat, sehingga harus ditolak;

**Dalam pokok perkara**

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah memohon agar pengadilan menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas perbuatan Tergugat melalui Turut Tergugat I melakukan permohonan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa SHM No. 464/Papahan atas nama Soetarto;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya menolak dan membantah dalil yang diajukan oleh Penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat mengajukan permohonan eksekusi lelang terhadap obyek sengketa melalui Turut Tergugat I, adalah perbuatan melawan hukum, karena Penggugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji dengan tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada Tergugat dan Tergugat diberikan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya membantah dalil yang diajukan oleh Penggugat yang mengatakan bahwa Turut Tergugat I akan melaksanakan lelang berdasarkan surat Nomor 039/BMI/SOLO/II/2016 tanggal 26 Januari 2016, perihal surat pemberitahuan proses lelang, pada hal Turut Tergugat I tidak melakukan perbuatan apapun terhadap obyek sengketa SHM No. 464/Papahan GS No. 1302/1977 atas nama Soetarto dan mohon dikeluarkan dalam pihak berperkara;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya menyatakan bahwa hutang piutang yang didalamnya ada hak tanggungan pada saat perjanjian dilakukan dan seharusnya Notaris yang terlibat dijadikan pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dari jawab-menjawab antara para pihak tersebut, maka yang menjadi pokok masalah adalah apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas permohonan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa, dan apakah turut Tergugat I telah

melakukan perbuatan melawan hukum melaksanakan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam menguatkan dalil-dalil gugatan perlawanannya telah mengajukan alat bukti tertulis yaitu P.1, P.2 dan P.3;

Menimbang, bahwa bukti P. 1 (fotokopi Kartu Tanda Penduduk) Penggugat, yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya bukti tersebut menjelaskan bahwa Penggugat beralamat di Kabupaten Karanganyar, bukti tersebut tidak dibantah oleh Tergugat dan Turut Tergugat I, 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 Murabahah) dan P.3 (fotokopi persetujuan prinsip fasilitas pembiayaan al Musyarakah) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup namun tidak ada aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa permohonan pembiayaan Murabahah dan Musyarakah Penggugat kepada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk., (Tergugat) dapat disetujui, bukti tersebut tidak dibantah oleh Tergugat, sehingga dapat diterima untuk dijadikan bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya tersebut, Tergugat telah mengajukan alat bukti tertulis yaitu T.1 sampai dengan T.8, yang atas bukti tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya serta diperlihatkan kepada Penggugat, sehingga secara formil atas bukti tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasar bukti T.1 dan T.2 adalah membuktikan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi perjanjian atas perjanjian pembiayaan al Murabahah;

Menimbang, bahwa berdasar bukti T.3 bahwa Sertifikat Hak Milik No. 464 adalah menjadi obyek jaminan atas perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat berdasarkan hak tanggungan pada bukti T.4 dan T.5;

Menimbang, bahwa bukti T 6, T. 7 dan T. 8 (fotokopi surat peringatan I, II dan III), merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Penggugat sudah

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

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.6, T.7 dan T.8 yang merupakan Surat Peringatan I, II dan III yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat karena tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutang terhadap Tergugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah tidak mengajukan bukti-buktinya di persidangan;

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 jawab menjawab dan bukti-bukti yang ada, telah tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat melalui Turut Tergugat I, karena pada dasarnya tidak ada perbuatan lelang atas obyek sengketa SHM No. 464/Papahan GS No. 1302/1977 atas nama Soetarto, meskipun telah dilakukan Surat peringatan sebagaimana bukti T.6, T.7 dan T.8;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, gugatan Penggugat tidak beralasan sehingga patut untuk ditolak;

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

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

## MENGADILI

**Dalam eksepsi.**

- Menolak eksepsi Tergugat;

**Dalam pokok perkara.**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp 2. 251.000, (dua juta dua ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian dijatuhkan putusan ini dalam permusyawaratan majelis hakim pada hari Kamis, tanggal 16 Maret 2017 Masehi, bertepatan dengan tanggal 17 Rajab 1438 Hijriyah, oleh kami Drs. Mahmudin, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis, serta Drs. Jayin, S. H., dan Elis Rahmawati, S. HI., S.H., M.H., masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh M. Munir, S.H.,M.H., sebagai Panitera serta dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, kuasa Turut Tergugat II dan diluar hadirnya kuasa Turut Tergugat I;

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	1.890.000,--
4. Redaksi	Rp	5.000,--
5. Meterai	Rp	6.000,--

-----  
Jumlah Rp 1.981.000,--

(satu juta Sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Untuk salinan yang sama dengan aslinya oleh  
Panitera Pengadilan Agama Surakarta