

**SALINAN**  
**PENETAPAN**  
**Nomor 613/Pdt.G/2019/PA.Kra**



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Agama Karanganyar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara tertentu pada tingkat pertama dalam persidangan Majelis, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Ekonomi Syariah antara;

**Wiratmo bin Partowiyono**, umur 59 tahun, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan Diploma III, tempat kediaman di Dusun RT.001, RW.007, Desa Karang, Kecamatan Karangnom, Kabupaten Klaten., dalam hal ini memberikan kuasa kepada ENDRA, SH,MH, Advokat yang berkantor di Jatimalang, RT.04/RW.02, desa Joho, kec. Mojolaban kab. Sukoharjo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Mei 2019, sebagai Penggugat;  
Melawan

**Pemerintah Republik Indonesia; Cq. Kementerian ATR/BPN Pusat Jakarta, Cq. Kementerian ATR/BPN Kanwil Jawa Tengah, Cq. Kepala Kantor ATR/BPN kabupaten Karanganyar.** beralamat di : jln. Lawu Tinur No.202, Karanganyar. Dalam perkara ini telah menguasai kepada Erwi Nograho Suddin, SH., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Juni 2019 Nomor 1863/Sku-

33.13.02.01/VI/2019, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**Kementerian Keuangan Republik Indonesia; Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), Kantor Wilayah IX, Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL),** Surakarta, beralamat di : Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 141, Surakarta, dalam perkara ini menguasai kepada Risdian Fajarohman dan Edi Muwasin, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-259/MK.6/KN.8/2019 tanggal 21 Juni 2019, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

**P.T.BANK NEGARA INDONESIA ( PERSERO) SYARIAH KANTOR PUSAT JAKARTA. Cq. P.T. BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG SURAKARTA.** Beralamat di : jln. Brigjen Slamet Riyadi No.318 Surakarta. Muchlis Kusetianto, S.H., M.H., berdasarkan surat kuasa khusus Nomor BNISy/LGD/081/R tanggal 18 Juli 2019 dan surat tugas Nomor BNISy/LGD/081A/R tanggal 18 Juli 2019 selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

**Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Pusat Jakarta, Cq. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Surakarta.** beralamat di : Jln. Veteran no.299, Tipes, Kota Surakarta. Dalam perkara ini telah menguasai kepada Tri Ajeng Retno Septian, Reninta Ginka dan Nanang Isnadi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-90/D.01/2019 tanggal 5

Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai  
Tergugat IV;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan saksi-saksinya di persidangan;

#### **DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 15 Mei 2019, yang telah didaftar di kepaniteraan Pengadilan Agama Karanganyar, dalam register perkara Nomor 613/Pdt.G/2019/PA.Kra, tanggal 15 Mei 2019, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah mendapatkan fasilitas pinjaman dari Tergugat III, karena Penggugat tidak pernah mendapat salinan akad / perjanjian persetujuan yang telah dibuat bersama antara Penggugat dengan Tergugat III, sehingga dengan demikian Penggugat tidak pernah mengetahui akad perjanjian tersebut dan berapa angsuran yang harus atau telah disetor oleh Penggugat kepada Tergugat III dan berapa jumlah seluruh kewajiban Penggugat kepada Tergugat III untuk melunasi hutang tersebut dan salinan rekening tersebut yang mestinya diberikan kepada Penggugat oleh Tergugat III setiap bulannya seingat Penggugat jatuh tempo pinjaman tersebut jatuh tempo pada tahun 2019;
2. Bahwa dalam persetujuan/ akad sebagaimana tersebut posita angka 1 gugatan Penggugat telah menjaminkan:
  - Sebidang tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik No.3332, desa Bulurejo,kec.Gondangrejo,kab. Karanganyar, luas 343 m<sup>2</sup> atas nama Wiratmo;
  - Sebidang tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik No.3387, desa Bulurejo,kec.Gondangrejo,kab. Karanganyar, luas 153 m<sup>2</sup> atas nama Wiratmo;

Bahwa untuk selanjutnya mohon disebut sebagai -----  
obyek sengketa;

3. Bahwa berdasarkan posita gugatan angka 1 tersebut di atas di dalam kenyataan perjanjian/akad antara Penggugat (debitur) dengan Tergugat III (kreditur), Penggugat tidak pernah diberikan tindasan/salinan surat perjanjian/ akad dan ada usaha oleh Tergugat III untuk mempersulit Penggugat untuk mendapatkannya salinan akad dimaksud, dan kalau Penggugat meminta kepada pihak Tergugat III, selalu dikatakan tindasan surat perjanjian tidak boleh diberikan kepada Penggugat padahal azas suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak sifatnya terbuka semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya pasal 1338 KUH Perdata (BW);
4. Bahwa pelunasan/jangka waktu yang tersebut sebagaimana pada posita angka 1 gugatan, seingat Penggugat mengenai jangka waktu, Orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali apa yang dipinjamkannya, sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian pasal 1759 KUH Perdata (BW);
5. Bahwa oleh karena itu apabila terjadi tunggakan / kelambatan dalam pembayaran pinjaman itu bukan mutlak kesalahan dari Penggugat, akan tetapi juga disebabkan oleh Tergugat III sendiri yang sengaja menyembunyikan surat perjanjian yang telah dibuat bersama antara Penggugat dengan Tergugat III, sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat III tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian seperti dalam pasal 1320 KUH Perdata (BW) dalam hal ini tidak terpenuhinya syarat obyektif yaitu adanya suatu sebab yang halal, karena ada itikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat III dengan tidak memberikan tindasan / berusaha menyembunyikan perjanjian yang telah dibuat antara Tergugat III dengan Penggugat, sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum;
6. Bahwa Tergugat III telah melakukan wanprestasi atas tindakannya dengan cara menyembunyikan / tidak memberikan kepada Penggugat walaupun Penggugat minta berulang ulang perjanjian kredit dimaksud tidak pernah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat;

7. Bahwa Tergugat III dengan bantuan Tergugat II telah melakukan penjualan lelang atas obyek sengketa pada tanggal 11 Agustus 2015, hingga saat ini Penggugat tidak pernah di beritahu oleh Tergugat III mengenai hasil lelang tersebut kepada Penggugat;
8. Bahwa dalam kontek Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 01 April 2000 M atau tertanggal 26 Dzulhijah 1420 H telah dikutip Firman Allah QS.Al-Baqarah (2) : 280 : Dan jika (Orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan dalam hal ini jelas Tergugat III tidak melakukan apa yang di Fatwakan oleh Dewan Syariah Nasional dan ternyata Tergugat III telah melakukan lelang parate eksekusi atas obyek sengketa dengan bantuan KPKNL Surakarta (Tergugat II), sehingga dengan demikian Tergugat III telah melakukan tindakan dengan itikad tidak baik yang di haramkan oleh ketentuan dalam syariah tersebut dan tidak memberikan penangguhan yang berkelapangan atas kesulitan ekonomi / keuangan Penggugat, maka dari itu Tergugat III telah juga telah melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah dibuat bersama antara Tergugat III dengan Penggugat;
9. Bahwa Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 01 April 2000 M atau tertanggal 26 Dzulhijah 1420 H penetapan keenam: Jika nasabah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau sesuai kesepakatan;
10. Bahwa oleh karena itu sesuai pada posita angka 5 gugatan tersebut diatas, karena batalnya suatu perjanjian pokok, maka seluruh perjanjian yang bersifat accesoir termasuk pengikatan Hak Tanggungan atas obyek sengketa tersebut juga batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sehingga pinjaman Para Penggugat bukan pinjaman yang diutamakan (Preference) akan tetapi sudah menjadi pinjaman biasa (Konkuren), sehingga untuk eksekusi penjualan lelang Tergugat I harus melakukan gugatan kepada Penggugat lewat Pengadilan Negeri/ Pengadilan Agama;

11. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas tanah obyek sengketa, kesemuanya memuat hal yang diperjanjikan oleh Penggugat dengan Tergugat III, khususnya mengenai pengelolaan obyek jaminan kredit berdasarkan pasal 11 ayat 2 huruf c UU No.4 th 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan secara tegas menyebutkan : dalam hal Debitur sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua (Kreditur) oleh Pihak Pertama (Debitur) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;
12. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan pasal 26 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan; “selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, maka berdasarkan pasal tersebut seharusnya pelaksanaan eksekusi sesuai dan berlandaskan pasal 224 HIR, 258 RBg, dengan demikian jelaslah bahwa Perbuatan Tergugat I adalah perbuatan ingkar janji/wanprestasi karena tidak dipatuhinya ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan (UU No.4 tahun 1996);
13. Bahwa Tergugat I telah salah dalam mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai syarat untuk melaksanakan penjualan lelang oleh Tergugat III dengan bantuan Tergugat II, mengingat pelaksanaan penjualan lelang tidak sesuai prosedur atau kesepakatan yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat III;
14. Bahwa Tergugat IV selaku pemegang otoritas / pengawas seharusnya melakukan teguran kepada Tergugat III atas pemberlakuan perjanjian yang tidak mengacu Fatwa Dewan Syariah Nasional (pada posita 8 dan 9) tersebut diatas, sehingga akta perjanjian akad tidak sesuai dengan kaidah kaidah syariah;

15. Bahwa antara Tergugat III dengan Penggugat telah menanda tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang telah disepakati dan ditanda tangani bersama oleh Penggugat dan Tergugat III tersebut bahwa antara Tergugat III dengan Penggugat telah menanda tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang telah disepakati dan ditanda tangani bersama oleh Para Penggugat dan Tergugat III tersebut pada pasal 4 yang berbunyi Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar, oleh karena itu pelaksanaan lelang Hak Tanggungan semestinya sesuai dengan akta yang telah ditanda tangani oleh Para Penggugat dengan Tergugat III yaitu lewat Pengadilan Negeri Sragen, sehingga dengan demikian penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum;
16. Bahwa Tergugat I didalam perkara ini agar selama proses perkara ini berjalan tidak melakukan perubahan balik nama terhadap obyek sengketa, apabila ada permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat III atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (in kracht), dan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 pasal 45 ayat 1 Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi huruf . e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan:
17. Bahwa karena tidak sah nya pelaksanaan lelang maka Tergugat I seharusnya menolak dan tidak menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk lelang;
18. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan maupun peralihan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain, maka mohon untuk dapat diletakkan sita Persamaan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa;
19. Bahwa oleh karena berdasarkan fakta dan fakta hukum, Tergugat III dengan bantuan Tergugat II maupun Tergugat I telah melanggar hak-hak

Penggugat, maka sudah sewajarnya kepadanya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

20. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini mohon y.t.h., Ketua Pengadilan Agama Karanganyar berkenan memanggil Para Pihak, dan memeriksa perkara ini secara seksama, serta mengadili selanjutnya menjatuhkan putusan hukum yang amarnya sebagai berikut;

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

P R I M A I R;

II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita Persamaan yang diletakkan terhadap tanah dan bangunan Obyek Sengketa;
3. Menyatakan Pinjaman Penggugat kepada Tergugat III sudah bukan pinjaman yang diutamakan (Preference) dan sudah menjadi pinjaman biasa (Konkuren), sehingga apabila Tergugat III melakukan penjualan lelang atas obyek sengketa jaminan hutang milik Penggugat, maka Tergugat III harus melakukan gugatan lewat Pengadilan Negeri/Pengadilan Agama;
4. Menyatakan Tergugat III telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat;
5. Menyatakan bahwa Penggugat belum melakukan wanprestasi atas kewajiban Penggugat kepada Tergugat III;
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan atas obyek sengketa harus dilakukan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan;
7. Menyatakan Penjualan lelang atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat III dengan bantuan Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

8. Membatalkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat I;
9. Menghukum Tergugat I agar tidak melakukan balik nama terhadap sertifikat obyek sengketa dan apabila ada permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat III atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (in kracht);
10. Memerintahkan kepada Tergugat IV untuk melakukan koreksi meyeluruh kepada Tergugat III atas perjanjian yang dibuat dengan Penggugat;
11. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR;

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

Bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat dan Tergugat, masing-masing datang menghadap sendiri, kemudian Majelis Hakim berupaya mendamaikan Penggugat dan Tergugat namun tidak berhasil;

Bahwa Majelis Hakim telah menjelaskan kepada para pihak sebelum sidang dilanjutkan wajib melakukan mediasi dan memilih mediator yang sudah tersedia dalam daftar mediator yang tersedia di Pengadilan Agama Karanganyar;

Bahwa para pihak telah sepakat menyerahkan kepada Majelis untuk menentukan mediatornya;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan mediasi melalui mediator hakim yang ditunjuk oleh Majelis Hakim yang bernama Muhamad Imron, S.Ag., M.H., Hakim Pengadilan Agama Karanganyar, yang dilaksanakan pada tanggal 25 April 2019 diruang mediasi Pengadilan Agama Karanganyar, akan tetapi tidak berhasil mencapai kesepakatan karena Penggugat tetap bersikukuh pada gugatannya;

Bahwa kemudian dibacakan gugatan Penggugat dan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat telah memberikan jawaban secara tertulis sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I:

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dimasukkannya sebagai pihak dalam perkara aquo, karena Tergugat I tidak terlibat dalam pembuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dalam hal gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini;
2. Bahwa dalam gugatan aquo adalah murni menjadi urusan antara Penggugat dengan Tergugat III;
3. Bahwa dalam Petition dan Posita Gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan peran Tergugat III dalam Perkara Aquo, dimana keterlibatan Tergugat I dalam Perkara Aquo?
4. Bahwa Perkara Aquo menjadi urusan keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat III dalam hal melakukan perbuatan hukum utang piutang dan akibat dan perbuatan hukum tersebut penyelesaiannya ada pada Penggugat dan Tergugat III dan tidak harus melibatkan Tergugat I;
5. Tergugat I adalah Institusi Pemerintah yang bertugas untuk menjalankan Pelayanan kepada masyarakat di bidang administrasi Pendaftaran Tanah sehingga apabila Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang belum selesai yang saat ini terjadi perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat III adalah menjadi urusannya dan tanggung jawabnya sendiri. Dengan masih adanya sengketa atau perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat III sedang dalam proses penyelesaian, apabila melibatkan Tergugat I maka gugatan tersebut menjadi Gugatan Prematur.

Demikian Jawaban Tergugat I, sehingga gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak diterima dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diputus dengan seadil-adilnya

Jawaban Tergugat II

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakuinya;
2. Eksepsi Kompetensi Absolut
  - 2.1. Bahwa dalam Pasal 4 APHT Nomor 720/2014, berbunyi "Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri di Kabupaten Karanganyai";
  - 2.2. Bahwa dalam posita surat gugatan halaman 4 angka 15, Penggugat juga telah mengakui pasal 4 APHT dan sudah seharusnya gugatan didaftarkan melalui kepaniteraan di Pengadilan Negeri bukan di Pengadilan Agama;
  - 2.3. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" sehingga sudah seharusnya gugatan diajukan melalui Pengadilan Negeri Karanganyar;
  - 2.4. Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka Pengadilan Agama Karanganyar tidak berwenang untuk memeriksa perkara a quo.
3. Eksepsi Gugatan Kabur {Obscuur Libel}
  - 3.1. Bahwa dalam posita surat gugatan halaman 4 angka 15, -Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri di Kabupaten Karanganyar',
  - 3.2. Bahwa dalam posita surat gugatan halaman 4 angka 15, juga mendalilkan pelaksanaan lelang hak tanggungan lewat Pengadilan Negeri Sragen;
  - 3.3. Bahwa dalam posita Penggugat tersebut tentunya sangat bertolak belakang sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan sebagai gugatan yang kabur atau tidak jelas (obscur libel).
  - 3.4. Bahwa atas dasar tersebut di atas, cukuplah beralasan apabila Majelis Hakim menolak seluruh gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dan terbaca kembali dalam pokok perkara ini serta Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II;
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya yang menjadi dasar/alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat II adalah terkait dengan pelaksanaan lelang pada tanggal 11 Agustus 2015 atas obyek sengketa berupa; a. Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 3332 luas 343 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bulurejo, Kec.Gondangrejo, Kab. Karanganyar; b, Sebidang tanah dan bangunan SHM No.. 3387 luas 153 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bulurejo, Kec. Gondangrejo, Kab. Karanganyar;
4. Bahwa meskipun Pengugat tidak mempersoalkan teknis pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II berdasarkan permohonan Tergugat III tersebut, sebelum menjawab pokok perkara gugatan Penggugat untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya perlu Tergugat II sampaikan proses lelang terkait dengan Objek Lelang, sebagai berikut:
  - a. Bahwa Pelaksanaan Lelang a quo merupakan kewajiban hukum Tergugat II sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang Vendum Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941: 3 berbunyi, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya" juncto ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang

dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".

- b. Bahwa Permohonan Letang yang diajukan oleh PT. Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Surakarta in casu Tergugat III atas Objek Sengketa kepada Tergugat II dengan surat nomor: SLS/04/522/R tanggal 21 Mei 2015 (vide Bukti TII-1).
- c. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan a quo, maka selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Surakarta in casu Tergugat III, yang diantaranya:
  - Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah;
  - Fotokopi sertifikat SHM atas obyek lelang diatas;
  - Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan atas obyek telang diatas;
  - Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan atas obyek lelang diatas;
  - Surat Peringatan-Peringatan kepada Debitur dan Surat Pernyataan dari Kreditur bahwa Debitur telah wanprestasi.
- d. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, Kepala KPKNL Surakarta sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor S-381/WKN.09/KNL.02/2015 tanggal 22 Juni 2015 (vide Bukti TII-2) dengan ketentuan Tergugat III selaku penjual objek lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor, dan menentukan nilai limit objek lelang.
- e. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Penjual (in casu Tergugat) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui melalui Selebaran tanggal 13 Juli 2015 (vide Bukti TII-3) sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian

Jawa Pos Radar Solo tanggal 28 Juli 2015 (vide Bukti TII-4) sebagai pengumuman lelang kedua sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Penggugat mengenai pelaksanaan ielang atas objek sengketa.

- f. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 22 ayat (1) PMK 93/2010 yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi a quo telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 317/2015 tanggal 11 Agustus 2015 (vide Bukti TK-9) dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 318/2015 tanggal 11 Agustus 2015 (vide Bukti TII-10) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.
- g. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan objek sengketa jelas merupakan Hak Tanggungan dan Tergugat III sepenuhnya berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi objek sengketa a quo melalui perantaraan Tergugat II, maka atas objek lelang a quo telah dilaksanakan penjualan secara lelang dan telah diterbitkan Risalah Lelang Nomor: 1018/2015 tanggal 11 Agustus 2015 (vide Bukti TII-5), tetapi Tidak Ada Peminat (TAP).
- h. Bahwa sehubungan lelang terhadap obyek a quo tidak laku, Tergugat III telah melakukan SLS/04/392/R tanggal 14 Agustus 2015 (vide Bukti TII-6), dan Kepala KPKNL Surakarta telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor S-548/WKN.09/KNL02/2015 tanggal 10 September 2015 (vide Bukti TII-7).
- i. Bahwa atas pelaksanaan lelang ulang hak tanggungan tanggal 10 September 2015, Tergugat III telah melakukan pengumuman lelang ulang melalui Surat Kabar Harian Solo Pos tanggal 14 September 2015 (vide Bukti TII-8) mengacu pelaksanaan lelang pertama tanggal 11 Agustus 2015.
- j. Bahwa sehubungan tidak ada perubahan data fisik dan yuridis atas obyek lelang, maka SKPT yang dahulu dipakai dalam lelang sebelumnya

dapat dipakai kembali sehingga pada pelaksanaan lelang ulang tanggal 21 September 2015 menggunakan SKPT pada lelang sebelumnya.

- k. Bahwa pelaksanaan lelang tanggal 21 September 2015 telah dilaksanakan dan diterbitkan Risalah Lelang dengan Nomor 1149/2015 (vide Bukti TII-11).
5. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 4 di atas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement*, *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 *yuncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK. 06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga terkait dengan pelaksanaan lelang dimaksud tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan meiwawan hukum;
6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan Lelang harus dilakukan melalui penetapan Pengadilan Negeri Karanganyar/Sragen terlebih dahulu;
7. Bahwa perlu Para Penggugat pahami, UU 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;
8. 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;

9. 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 hutannya, di muka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana karena tanpa melibatkan debitur dan tanpa (fiat) izin hakim dan titel eksekutorial;
10. 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;
11. Bahwa proses pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II tersebut telah jelas dilaksanakan secara sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan" dan pada pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,

menyatakan bahwa "lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan", oleh karenanya lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan;

12. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang dan melakukan perbuatan melawan hukum, serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang. Melainkan hal tersebut telah menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaku.

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

#### DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan tanggal 11 Agustus 2015 dan 21 September 2015 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.
5. Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Jawaban Tergugat III

## DALAM EKSEPSI

Bahwa TERGUGAT III (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini mengajukan EKSEPSI, berdasarkan alasan serta dasar hukum sebagai berikut;

### A. EKSEPSI KEWENANGAN RELATIF (KOMPETENCY RELATIVE)

1. Bahwa PENGGUGAT telah keliru dalam mengajukan gugatan dalam perkara a quo untuk diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Agama Karanganyar, dikarenakan berdasarkan Pasal 18 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: SLS/061/2014/MURABAHAH GRIYA tanggal 29 April 2014 tertulis bahwa PARA PIHAK (PENGGUGAT dan TERGUGAT III) sepakat untuk penyelesaian perselisihan melalui Pengadilan Agama Surakarta.
2. Pasal 1338 KUHPerdara menegaskan: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" Bahwa berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara tersebut, PENGGUGAT dan TERGUGAT III waiib mentaati dan melaksanakan isi dari Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: SLS/061/2014/MURABAHAH GRIYA tanggal 29 April 2014 dengan itikad baik.  
Dengan demikian, pemilihan Pengadilan Agama Karanganyar sebagai tempat untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo telah melanggar kompetensi relatif/kewenangan pengadilan mengadili yang seharusnya diadili oleh Pengadilan Agama Surakarta.
3. Bahwa kekeliruan PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan dalam perkara a quo ke Pengadilan Agama Karanganyar telah mengakibatkan gugatan melanggar yurisdiksi (kompetensi) relatif dan gugatan mengandung cacat formil sehingga Pengadilan Agama Karanganyar dalam perkara a quo harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan menyatakan TIDAK BERWENANG MENGADILI dan/atau menyatakan GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijk Verklaard).

### B. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa objek yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan PENGGUGAT (yaitu Sertipikat Hak Milik No. 3332 dan 3387) telah laku terjual melalui lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Risalah Lelang No. 1149/2015 tanggal 21 September 2015. Dengan demikian, pihak PEMENANG LELANG mempunyai kepentingan untuk membuktikan kepemilikan, kewenangan maupun asal usul serta dasar hukum dalam kepemilikan obyek perkara. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya pihak PEMENANG LELANG sebagai Tergugat, maka pihak-pihak dalam gugatan a quo tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, sehingga gugatan a quo mengandung cacat error in persona dalam bentuk plurium litis consortium.
2. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 621K/Sip/1975, tanggal 20 April 1975, dinyatakan bahwa : "...oleh karena ternyata sebagai objek harta terperkara dikuasai pihak ketiga. maka pihak ketiga tersebut sebagai pihak: terlibat dalam perkara itu. musti ikut digugat Dalam hal pihak ketiga yang terlibat tidak ikut ditarik sebagai Tergugat, gugatan tersebut mengandung cacat formil dalam bentuk kurang pihak (plurium litis consortium)".
3. Bahwa berdasarkan argumentasi yuridis di atas, jelaslah bahwa PENGGUGAT tidak mengikutsertakan pihak PEMENANG LELANG sebagai pihak Tergugat dalam gugatan a quo, yang mengakibatkan gugatan a quo menjadi kurang pihak (plurium litis consortium), sehingga cukup patut dan beralasan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (niet onvankelijke verklaard).

#### DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat III (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Tergugat III. Bahwa dalil-dalil Tergugat III yang telah digunakan dalam eksepsi dengan ini secara mutatis mutandis berlaku dan dinyatakan kembali dalam pokok perkara

sebagai satu-kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini:

1. Bahwa Tergugat III merupakan Bank Umum Syariah yang salah satu kegiatan usahanya adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan/investasi dan menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat berdasarkan akad murabahah, musyarakah maupun akad lainnya berdasarkan prinsip syariah:
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 3,5, dan 6 yang pada intinya menyatakan bahwa pihak Bank BNI Syariah (TERGUGAT III) tidak pernah memberikan salinan akad pembiayaan dan surat-surat lainnya kepada PENGGUGAT, merupakan dalil yang tidak tepat Bahwa pada faktanya, PENGGUGAT tidak pernah meminta secara lisan ataupun tertulis terkait dengan salinan dari akad pembiayaan kepada TERGUGAT III. Bahwa salinan dari akad pembiayaan ataupun surat-surat lainnya dapat TERGUGAT III (selaku pihak bank) berikan kepada PENGGUGAT (selaku nasabah pembiayaan) apabila ada permintaan secara langsung dari PENGGUGAT.
3. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT dalam posita angka 4, 7. 8 dan 9 yang pada intinya menyatakan "... dalam kenyataan perjanjian/akad antara Penggugat (debitur) dengan Tergugat III (kreditur), Penggugat tidak pernah diberikan tindasan/salinan surat perjanjian/akad... .. Apabila terjadi tunggakan/kelambatan dalam pembayaran pinjaman itu bukan mutlak kesalahan dari Penggugat, akan tetapi juga disebabkan oleh Tergugat III sendiri yang sengaja menyembunyikan surat perjanjian... ..Bahwa Tergugat .III telah melakukan wanprestasi atas tindakannya dengan cara menyembunyikan/tidak memberikan kepada Penggugat..." merupakan dalil yang keliru dan tidak sesuai dengan fakta sebenarnya. Bahwa pada faktanya, .PENGGUGAT lah yang tidak mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya kepada TERGUGAT III. Berdasarkan catatan admistrasi yang dimiliki TERGUGAT III, bahwa PENGGUGAT mulai tidak membayar kewajibannya (Menunggak) sejak tanggal 9 Oktober 2014.

TERGUGAT III juga telah melakukan negosiasi dan musyawarah dengan PENGGUGAT untuk menemukan penyelesaian terbaik atas tunggakan angsuran pembiayaan, akan tetapi usaha tersebut juga tidak membuahkan hasil positif, dan usaha terakhir yang dilakukan oleh TERGUGAT III adalah menegur/memperingatkan PENGGUGAT melalui surat-surat sebagai berikut:

- Surat Nomor; SLS/07/1251, tanggal 9 Oktober 2014 Perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi 1).
- Surat Nomor: SLS/07/1413, tanggal 14 November 2014 Perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi 2).
- Surat Nomor: SLS/07/107, tanggal 28 Januari 2015 Perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi 3).

Berdasarkan hal tersebut diatas, membuktikan bahwa PENGGUGAT memiliki itikad buruk dalam menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT III. Justru dalam hal ini TERGUGAT III yang telah beritikad baik untuk membantu PENGGUGAT mencari jalan keluar atas permasalahan yang dialami oleh PENGGUGAT.

Berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor; SLS/061/2014/MURABAHAH GRIYA tanggal 29 April 2014 yang telah disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT III, secara jelas dinyatakan dalam Pasal 13 Jo, Pasal 14 yang pada intinya menyatakan bahwa apabila nasabah dinyatakan cidera janji (wanprestasi) maka bank dapat mengakhiri jangka waktu pembiayaan dan nasabah wajib membayar lunas seketika dan sekaligus seluruh hutangnya dalam tenggang waktu yang ditetapkan oleh Bank. Selanjutnya, apabila setelah berakhirnya jangka waktu pembiayaan nasabah tidak melunasi hutangnya, maka bank berhak mengambil tindakan hukum dengan cara apapun.

Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan"). telah tegas menyatakan 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.

Terkait dengan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, ketentuan tersebut mengatur mengenai penyelesaian utang apabila nasabah (debitur) masuk dalam keadaan pailit yang ditetapkan oleh Putusan Pengadilan Niaga. Dengan demikian, ketentuan tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar aturan apabila debitur cidera janji dalam melunasi utangnya tanpa adanya putusan pailit dari Pengadilan Niaga.

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 10, 11, 12, 13, 15 merupakan dalil yang keliru dan tidak sesuai dengan fakta sebenarnya.

Bahwa dalam memori gugatannya pada bagian posita "Dasar Alasan Gugatan" butir 1 dan 2, Penggugat pada prinsipnya telah mengakui adanya perjanjian dan tidak membantah telah menerima pembiayaan dari Tergugat III. Sehingga secara yuridis mengenai adanya perjanjian dan kewajiban Penggugat kepada Tergugat III merupakan bukti yang kuat dan sempurna.

Logika hukumnya apabila perjanjian (Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: SLI/061/2014/MURABAHAH GRIYA tanggal 29 April 2014) dinyatakan tidak mengikat dan membatalkan pelelangan atas obyek sengketa, lalu siapa yang akan melunasi kewajiban Penggugat yang dalam posita gugatan secara tegas telah diakui kebenarannya oleh Penggugat??

Sedangkan pada faktanya PENGGUGAT telah terbukti secara nyata telah melakukan wanprestasi atas Akad Pembiayaan Murabahah Nomor; SLS/061/2014/MURABAHAH GRIYA tanggal 29 April 2014, dengan menunggak angsuran pembiayaan sejak tanggal 9 Oktober 2014 (dibuktikan dengan adanya Surat Somasi I Nomor: SLS/07/1251, tanggal 9 Oktober 2014 Perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara). Jelas gugatan yang demikian haruslah dinyatakan ditolak.

Pasal 1338 KUHPerdara menegaskan : "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"

Bahwa berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara tersebut, PENGGUGAT wajib mentaati dan melaksanakan isi Perjanjian (Akad Pembiayaan Murabahah Nomor; SLS/061/2014/MURABAHAH GRIYA tanggal 29 April 2014) dengan itikad baik. Namun faktanya hal tersebut telah diingkari oleh PENGGUGAT dengan mengajukan gugatan a quo dengan alasan-alasan yang tidak berdasar hukum.

Lebih lanjut memperhatikan Pasal 6 Jo. Jo. Pasal 11 ayat (2) butir E UU Hak Tanggungan telah tegas menyatakan 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.

Bahwa dengan demikian, apabila debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan. juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan Yurisprudensi MA RI maupun Putusan-putusan Pengadilan Negeri/Agama yang telah mempunyai kekuatan hukum mengikat berikut ini telah terlebih dahulu menangani gugatan lelang Parate Eksekusi Hak Tanggungan, antara lain sebagai berikut:

- a) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1628K/Pdt/2012 tanggal 16 April 2013, yang menyatakan: "Karena Penggugat (debitur) lalai tidak membayar kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit sehingga Tergugat 1 (kreditur) selaku pemegang hak tanggungan menjual obyek hak Tanggungan melalui pelelangan untuk melunasi

piutangnya dengan perantaraan kantor Tergugat II (KPKNL) adalah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku...dst".

- b) Putusan Pengadilan Agama Makassar No. 995/PdtG/2015/PA.Mks tanggal 1 Oktober 2015, dengan pertimbangan; "Menimbang mengenai dalil Penggugat tentang keharusan adanya fiat dari Pengadilan, majelis hakim berpendapat pelelangan dan seterusnya sampai kepada eksekusi hak tanggungan tidak memerlukan fiat. tidak adanya fiat dari Pengadilan Agama Makassar bukan berarti kewenangan pengadilan menjadi berkurang atau eksekusi hak tanggungan menjadi tidak sah".
- c) Putusan Pengadilan Negeri Makale No. 56/PdtG/2010/PN,Mkl tanggal 9 Juni 2011, dengan pertimbangan: "Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Apabila debitor cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual melalui pelelangan Umum obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), tanpa memerlukan fiat Eksekusi dari Pengadilan Negeri setempat".

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dan tegas bahwasanya lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh TERGUGAT III terhadap objek hak tanggungan. SHM No. 3387/Bulurejo dan SHM No. 3332/Bulurejo adalah sah dan berdasarkan hukum.

- 5. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dan tegas bahwasanya Gugatan dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT III yang menyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi, sama sekali tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan fakta dan bukti yang sebenarnya. Maka sudah sepantasnya jika Majelis Hakim yang terhormat berkenan menolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang TERGUGAT III kemukakan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan GUGATAN PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet onvenkelijke Verklaard).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet onvenkelijke Verklaard);
  2. Menyatakan PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang tidak benar dan beritikad buruk;
  3. Menyatakan TERGUGAT III adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum;
  4. Menyatakan TERGUGAT III TIDAK TERBUKTI MELAKUKAN WANPRESTASI sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT;
  5. Menghukum PENGGUGAT untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
  6. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Tergugat IV

**I. DALAM EKSEPSI**

**A. GUGATAN PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT IV SALAH ALAMAT  
(*ERROR IN PERSONA*)**

1. Bahwa secara keseluruhan permasalahan dalam perkara a quo adalah terkait perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat III,

sedangkan terhadap Tergugat IV tidak ada hubungan hukum yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV.

2. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan wanprestasi atas tindakan Tergugat III yang tidak memberikan salinan perjanjian kredit kepada Penggugat.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 *jo.* Pasal 1338 *jo.* Pasal 1340 KUHPerdata, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.
4. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan “...*suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima..*” (vide M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, hlm. 115).
5. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut diatas, sudah jelas bahwa Tergugat IV tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III.
6. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: “...*suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat...*”
7. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Tergugat IV dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru menarik Tergugat IV dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*).
8. Bahwa dengan demikian terbukti gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV salah alamat, karena Tergugat IV tidak ada kaitannya dengan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat III.

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dengan demikian, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Tergugat IV telah salah alamat (*error in persona*), oleh karenanya sepanjang dalil terhadap Tergugat IV, selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA

10. Bahwa dalil-dalil Tergugat IV yang telah dituangkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini.
11. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
12. Bahwa Tergugat IV adalah lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (UU OJK) sebagaimana dalam Pasal 1 angka 1.
13. Bahwa ruang lingkup tugas dan fungsi pengawasan OJK berdasarkan UU OJK telah ditentukan dalam Pasal 6 s.d. 9 UU OJK.
14. Bahwa dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, OJK juga memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*in casu* peraturan perundang-undangan di bidang perbankan dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut UU Perbankan Syariah).
15. Bahwa dalam melaksanakan tugas dan fungsinya Tergugat IV tidak terkait secara langsung dengan kegiatan operasional perbankan sehari-hari (*day to day operation*) atas setiap hubungan perjanjian kredit yang dilakukan oleh Bank dengan nasabahnya dalam hal ini adalah Penggugat dengan Tergugat III.
16. Bahwa Tergugat IV perlu menjelaskan pengaturan terkait penyaluran pembiayaan oleh Bank, yaitu berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UU

Perbankan Syariah, diatur bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah (BUS) meliputi:

- a. *menghimpun dana dalam bentuk simpanan berupa giro, tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad Wadi'ah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;*
- b. *menghimpun dana dalam bentuk investasi berupa deposito, tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad Mudharabah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;*
- c. *menyalurkan pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad Mudharabah, Akad Musyarakah, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;*
- d. *menyalurkan pembiayaan berdasarkan Akad Murabahah, Akad Salam, Akad Istishna', atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;*
- e. *menyalurkan pembiayaan berdasarkan Akad Qardh atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;*
- f. *menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan Akad Ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk Ijarah Muntahiya Bittamlik atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;*
- g. *melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad Hawalah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;*
- h. *melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;*
- i. *membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan prinsip syariah, antara lain, seperti Akad Ijarah, Musyarakah, Mudharabah, Murabahah, Kafalah, atau Hawalah;*

- j. membeli surat berharga berdasarkan prinsip syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia;*
  - k. menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antarpihak ketiga berdasarkan prinsip syariah;*
  - l. melakukan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu akad yang berdasarkan prinsip syariah;*
  - m. menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan prinsip syariah;*
  - n. memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah berdasarkan prinsip syariah;*
  - o. melakukan fungsi sebagai wali amanat berdasarkan Akad Wakalah;*
  - p. pemberian fasilitas letter of credit atau bank garansi berdasarkan prinsip syariah; dan*
  - q. melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*
17. Bahwa dalam pelaksanaan kegiatan usahanya, termasuk salah satunya dalam pemberian pembiayaan, BUS harus menerapkan prinsip kehati-hatian dan pengelolaan risiko sebagaimana diatur dalam UU Perbankan Syariah:
- a. Pasal 35 ayat (1):  
*“Bank Syariah dan UUS dalam melakukan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian.”*
  - b. Pasal 36:  
*“Dalam menyalurkan pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, Bank Syariah dan UUS wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan Bank Syariah dan/atau UUS...”*
  - c. Pasal 38 ayat (1):

*“Bank Syariah dan UUS wajib menerapkan prinsip manajemen risiko, prinsip mengenal nasabah...”*

18. Bahwaberdasarkan ketentuan tersebut diatas maka suatu BUSwajibmemiliki dan melaksanakan kebijaksanaan pembiayaan bank yang pada pokoknyabertujuan agar pemberian pembiayaan oleh bank dapat dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian dan prinsip syariah.
19. Bahwa kebijakan penilaian untuk memberikan atau tidak memberikan fasilitas pembiayaan beserta tata cara dan rincian perhitungan nilai bagi hasil dan angsuran kepada nasabah sepenuhnya merupakan kewenangan BUS yang sepatutnya tercantum dalam pedoman kebijakan dan prosedur perkreditan yang sering disebut sebagai *Standard Operating Procedure (SOP)*, **dan bukan padaTergugat IV selaku Otoritas Pengawas dan Pengatur Perbankan.**
20. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa ruang lingkup pengawasan OJK hanyalah terhadap kegiatan di dalam sektor jasa keuangan, yang masing-masing sektor jasa keuangan dimaksud memiliki undang-undang tersendiri (antara lain: disektor Perbankan didasarkan atas UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah/UU Perbankan dan Peraturan Pelaksanaannya), sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 5 dan Pasal 6 jo. Pasal 7 UU OJK.
21. Bahwa setelah mencermati isi gugatan, telah jelas terlihat bahwa permasalahan yang menjadi pokok perkara dalam gugatan *a quo* adalah terkait perjanjian dengan antara Penggugat dengan Tergugat III.
22. Bahwa terkait hal tersebut, Tergugat IVperlu menjelaskan pengaturan terkaitperjanjian pembiayaan dengan Bank, yaitu berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur bahwa salah satu usaha bank syariah umum diantaranya adalah menyalurkan pembiayaan berdasarkan Akad

*mudharabah*, Akad *musyarakah* dan atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.

23. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka suatu bank umum wajib memiliki dan melaksanakan kebijaksanaan perkreditan bank yang pada pokoknya bertujuan agar pemberian kredit oleh bank dapat dilaksanakan berdasarkan azas-azas perkreditan yang sehat.
24. Bahwa perlu Tergugat IV sampaikan, dalam hal Penggugat sebagai konsumen merasa dirugikan oleh tindakan sebuah lembaga jasa keuangan, dalam hal ini perbankan (i.c Tergugat III), maka Tergugat IV menyediakan mekanisme perlindungan konsumen yang pengaturannya telah dituangkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut POJK Perlindungan Konsumen).
25. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan OJK tersebut, Pelaku Jasa Keuangan memiliki kewajiban untuk memiliki dan melaksanakan mekanisme pelayanan dan penyelesaian pengaduan bagi Konsumen yang wajib diberitahukan kepada Konsumen (*vide* Pasal 32 ayat (1) dan (2) POJK Perlindungan Konsumen).
26. Bahwa faktanya, sampai saat ini Tergugat IV belum pernah menerima pengaduan dari Penggugat dalam bentuk apapun terkait dengan perkara *a quo*.
27. Bahwa dapat kami sampaikan kepada Majelis Hakim, dalam hal Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK No. 1/POJK.07/2013, Tergugat IV tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen (*vide* Pasal 41 huruf d POJK Perlindungan Konsumen).
28. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah terbukti Tergugat IV telah melaksanakan fungsi dan kewenangannya serta tidak lalai dalam melakukan pengawasan kepada Tergugat III, sehingga seluruh dalil dan petitum Penggugat kepada Tergugat IV sudah selayaknya ditolak.

29. Bahwa dengan demikian, berdasarkan fakta dan ketentuan-ketentuan hukum tersebut diatas, terbukti bahwa dalil Penggugat adalah tidak berdasar dan keliru sehingga mohon Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menolak seluruh dalil Penggugat terhadap Tergugat IV.
30. Bahwa dalam kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III, Tergugat IV terbukti tidak ada kaitannya secara hukum. Dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat IV dikeluarkan dari perkara ini, sebagaimana asas *point d'interet point d'action* yang berarti bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat IV memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

1. Menerima seluruh Eksepsi Tergugat IV;
2. Menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima dan mengeluarkan Tergugat IV sebagai Pihak dari perkara *a quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak gugatan Penggugat kepada Tergugat IV;
2. Menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima dan mengeluarkan Tergugat IV sebagai Pihak dari perkara *a quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

atau

*ex aequo et bono* (mohon putusan yang seadil-adilnya).

Bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat juga telah mengajukan duplik yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini;

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

1. Fotokopi Sertifikat nomor 3332 yang bermeterai cukup dan telah sesuai

dengan aslinya (Bukti P.1);

2. Fotokopi Sertifikat nomor 3337 yang bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti P.2);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

Tergugat I menyerahkan bukti berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah nomor 3332 yang bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.1.1);
2. Fotokopi Sertifikat nomor 3337 yang bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.1.2);

Tergugat II mengajukan bukti-butir surat berupa :

1. Fotokopy Permohonan Penetapan Lelang Ulang No. SLS/04/302/R tanggal 14 Agustus 2015 yang bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.II.1);
2. Fotokopy Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Ulang No. S-548/WKN/.09/KNL.02/2015 tanggal 10 September 2015 bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.II.2);
3. Fotokopy Koran yang memuat Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.II.3);
4. Fotokopy Surat Keterangan Pendaftaran tanah nomor : 317/2015 tanggal 11 Agustus 2015 bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.II.4);
5. Fotokopy Surat Keterangan Pendaftaran tanah nomor : 318/2015 tanggal 11 Agustus 2015 bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.II.5);
6. Fotokopy Risalah Lelang nomor : 1149/2015 tanggal 11 Agustus 2015 bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.II.6);
7. Fotokopy Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor : 720/2014 tanggal 19 Juni 2014 bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.II.7);

Tergugat III menyerahkan bukti-butir surat berupa :

1. Fotokopy Pembiayaan Murabahah nomor : SLS/061//2014/MURABAHAH Griya tanggal 29 April 2014 yang bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.III.1);
2. Fotokopy Sertifikat Hak milik nomor : 3332/Bulurejo atas nama Wiratno yang bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.III.2);
3. Fotokopy Sertifikat Hak milik (SHM) no.3387/Bulurjo atas nama Wiratmoyang bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.III.3);
4. Fotokopy Sertifikat Hak Tangungan (SHT) Peringkat I no. 3977/2014 yang bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.III.4);
5. Fotokopy Surat Somasi No. SLS/07/1251 tanggal 9 Oktober 2014 perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara yang bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.III.5);
6. Fotokopy Surat Somasi No. SLS/07/1413 tanggal 14 November 2014 perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara yang bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.III.6);
7. Fotokopy Surat Somasi No. SLS/07/107 tanggal 28 Januari 2015 perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara yang bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.III.7);
8. Fotokopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang No. SLS/04/346/R tanggal 15 September 2015 yang bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.III.8);
9. Fotokopy Risalah Lelang nomor 1149/2015 tanggal 21 September 2015 yang bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (Bukti T.III.9);

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala yang dicatat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari penetapan ini;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak berperkara baik secara langsung dalam persidangan sebagaimana diamanatkan Pasal 82 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang dirubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 jo. Undang-Undang nomor 50 Tahun 2009, maupun melalui proses mediasi sesuai PERMA no. 1 Tahun 2016 dengan mediator Drs. H. Amat Tazal, S.H., namun tidak berhasil dan para pihak tetap pada pendirian masing-masing karenanya proses pemeriksaan dilanjutkan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat P.1 dan P.2, berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 3332 Surat Ukur No. 00944/Bulurejo/2011 tanggal 7 Juli 2011 dan Sertifikat Hak Milik No.3387 Surat Ukur No.00920/Bulurejo/2011 tanggal 12 Maret 2012. Bukti-bukti tersebut sekalipun berupa fotokopi, namun bersesuaian dengan bukti T.I.1, T.I.2, T.III.2 dan T.III.3 yang sudah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, maka bukti-bukti surat tersebut merupakan bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.

Menimbang, bahwa bukti T.III.1, berupa Akad Pembiayaan Murabahah nomor: SLS/061//2014/MURABAHAH Griya tanggal 29 April 2014 yang di buat oleh Penggugat dan Tergugat III berhubungan erat dengan bukti T.III.4 berupa Sertifikat Hak Tangungan (SHT) Peringkat I no. 3977/2014 tanggal 16 Juli 2014, bukti T.III.5 berupa Surat Somasi Pertama No. SLS/07/1251 tanggal 9 Oktober 2014 perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Penggugat, bukti T.III.6 berupa Surat Somasi Kedua No. SLS/07/1413 tanggal 14 November 2014 perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Penggugat, bukti T.III.7 berupa Surat Somasi Ketiga No. SLS/07/107 tanggal 28 Januari 2015 perihal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Penggugat, bukti T.III.8 berupa Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang No. SLS/04/346/R tanggal 15 September 2015, dan bukti T.III.9 berupa Risalah Lelang nomor 1149/2015 tanggal 21 September 2015. Bukti-bukti tersebut tidak disangkal kebenarannya oleh Penggugat sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan bukti T.II.1 berupa Permohonan Penetapan Lelang Ulang No. SLS/04/302/R tanggal 14 Agustus 2015, bukti T.II.2 berupa Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Ulang No. S-548/WKN/.09/KNL.02/ 2015 tanggal 10 September 2015, bukti T.II.3 berupa Fotokopy Koran yang memuat Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, bukti T.II.4 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah nomor : 317/2015 tanggal 11 Agustus 2015, bukti T.II.5 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 318/2015 tanggal 11 Agustus 2015, bukti T.II.6 berupa Risalah Lelang No. 1149/2015 tanggal 11 Agustus 2015, dan bukti T.II.7 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 720/2014 tanggal 19 Juni 2014. Bukti-bukti tersebut juga tidak dibantah kebenarannya oleh Penggugat sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi tentang kompetensi absolut yang pada pokoknya menurut Tergugat Pengadilan Agama Karanganyar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, dengan alasan dalam Pasal 4 APHT Nomor 720/2014, berbunyi bahwa "Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri di Kabupaten Karanganyar" (bukti T.II.7), bahwa Penggugat dalam posita surat gugatan halaman 4 angka 15, juga telah mengakui pasal 4 APHT tersebut. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, maka sudah seharusnya gugatan didaftarkan melalui kepaniteraan di Pengadilan Negeri Kabupaten Karanganyar bukan di Pengadilan Agama Kabupaten Karanganyar;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolute tersebut, Penggugat dalam repliknya telah memberikan jawaban bahwa kecuali jawaban eksepsi Tergugat II tersebut di atas Penggugat kan melakukan gugatan kepada KANTOR ATR/PERTANAHAN KAB. KARANGANYAR, sebagaimana azas ditentukan azas actor sequitur forum rei (pasal 118 HER. ayat 1, 142 ayat 1 Rbg) yang menjelaskan gugatan harus diajukan kepada Pengadilan di tempat Tergugat Tinggal dalam hal ini sebagai Tergugat I adalah KANTOR ATR/PERTANAHAN KAB. KARANGANYAR, menjelaskan oleh karena

berdasarkan fakta jawaban eksepsi huruf a dan b tersebut di atas, maka gugatan Penggugat telah benar diajukan di Pengadilan Negeri Karanganyar, sedangkan BNI Syariah berkedudukan sebagai Tergugat II:

Menimbang, bahwa Tergugat III mengajukan eksepsi tentang kompetensi relative yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah keliru dalam mengajukan gugatan dalam perkara a quo untuk diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Agama Karanganyar, dikarenakan berdasarkan Pasal 18 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: SLS/061/2014/MURABAHAH GRIYA tanggal 29 April 2014, Penggugat dan Tergugat III sepakat untuk penyelesaian perselisihan melalui Pengadilan Agama Surakarta. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerduta menegaskan: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", karenanya PENGGUGAT dan TERGUGAT III waiib mentaati dan melaksanakan isi dari Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: SLS/061/2014/MURABAHAH GRIYA tanggal 29 April 2014 dengan itikad baik. Pemilihan Pengadilan Agama Karanganyar sebagai tempat untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo telah melanggar kompetensi relatif yang seharusnya diadili oleh Pengadilan Agama Surakarta. Oleh karena gugatan telah melanggar yurisdiksi (kompetensi) relatif dan gugatan mengandung cacat formil sehingga Pengadilan Agama Karanganyar dalam perkara a quo harus dengan jelas dan tegas menyatakan TIDAK BERWENANG MENGADILI dan/atau menyatakan GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa tentang Eksepsi kewenangan relatif tersebut, Penggugat telah memberikan jawaban yang pada pokoknya Penggugat menolak dengan tegas dalil eksepsi Tergugat III, Penggugat beralasan bahwa Penggugat dan Tergugat III telah melanggar kesepakatan yang telah di tandatangai bersama sebagaimana pada pasal 4 APHT yang berbunyi "Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar " dalam perjanjian yang ditanda tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) oleh kedua belah pihak, maka antara Tergugat III

dengan Penggugat wajib mematuhi " semua persetujuan yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi atau tangkisan adalah jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara atau kongkritnya adalah jawaban dari segi formalitas dari surat gugatan/perlawanan;

Menimbang, bahwa eksepsi yang dibenarkan menurut hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 121 HIR adalah eksepsi berkenaan dengan ada atau tidaknya kewenangan (kompetensi) pengadilan untuk memeriksa perkara a quo, baik menyangkut kewenangan absolut maupun kewenangan relatif pengadilan;

Menimbang, bahwa meskipun eksepsi Tergugat diajukan pada jawaban pertama, namun karena eksepsi tersebut terikat dengan bukti-bukti maka proses pemeriksaan dilanjutkan sampai tahap pembuktian;

Menimbang, bahwa mengenai kompetensi absolute Pengadilan Agama terkait kewenangan mengadili sengketa ekonomi syariah, diatur dalam Pasal 49 huruf (i) UU No.3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Walaupun dalam penjelasan Pasal 55 ayat (2) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah mengatur *choice of forum* tentang penyelesaian perselisihan antara nasabah dan pihak bank dengan cara mencantumkan kesepakatan di dalam akad sehingga memungkinkan sengketa ekonomi syariah yang dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip syariah antara pihak bank dan nasabah diadili di Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum, namun penjelasan Pasal 55 ayat (2) UU No. 21 Tahun 2008 tersebut sudah dibatalkan oleh putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012. Mahkamah Konstitusi berpendapat perjanjian atau akad yang mencantumkan penyelesaian sengketa Perbankan Syari'ah melalui pengadilan umum seperti diatur Penjelasan Pasal 55 ayat (2) UU Perbankan Syari'ah bertentangan dengan konstitusi. Sebab, bertentangan dengan prinsip pemisahan kewenangan absolut yang ditentukan Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 dan UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perselisihan antara pihak bank dan nasabah

mengenai akad yang berdasarkan prinsip-prinsip syariah menjadi kewenangan absolut Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa masalah pokok dalam perkara ini adalah mengenai Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: SLS/061/2014/MURABAHAH GRIYA tanggal 29 April 2014 yang dibuat berdasarkan prinsip-prinsip syariah oleh Penggugat dan Tergugat III. Berdasarkan teori *maqashid asy-syri'ah* keberadaan akad pembiayaan yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat tersebut bersifat *dharuriyat* (prinsip) di dalam transaksi ekonomi syariah. Sedangkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 720/2014 tanggal 16 Juli 2014 merupakan derivasi dari adanya akad pembiayaan tersebut dan sifatnya *hajiyat* (dibutuhkan). Sesuatu yang bersifat *hajiyat* harus tunduk kepada yang *dharuriyat*, maka tidaklah tepat bila sesuatu yang sifatnya *hajiyat* dijadikan dasar dalam menentukan kewenangan absolute pengadilan. Lagi pula menetapkan pilihan penyelesaian perkara (*choice of forum*) pada yang tidak berwenang, sama artinya dengan membebaskan sesuatu yang tidak dapat dilaksanakan (*taklif ma la yutaq*) sehingga karenanya Majelis berpendapat eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolute tersebut tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai kompetensi relative. Sebagaimana pertimbangan di muka bahwa Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: SLS/061/2014/MURABAHAH GRIYA tanggal 29 April 2014 yang dibuat berdasarkan prinsip-prinsip syariah oleh Penggugat dan Tergugat III bersifat *dharuriyat* yang harus dipatuhi, pada pasal 18 akad pembiayaan tersebut, terbukti Penggugat dan Tergugat III telah memilih tempat penyelesaian perkara (*choice of forum*) apabila terjadi perselisihan sehubungan dengan akad tersebut akan diselesaikan di Pengadilan Agama Surakarta. Sesuai ketentuan Pasal 44 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, menegaskan bahwa akad yang dibuat secara sah berlaku sebagai nash syari'ah bagi mereka yang mengadakan akad yang wajib dipatuhi. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, eksepsi Tergugat tentang kompetensi relative yang menyatakan Pengadilan Agama

Karanganyar tidak berwenang mengadili perkara a quo dinyatakan beralasan hukum, sehingga karenanya patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat mengenai kewenangan relative Pengadilan Agama Karanganyar, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa Pengadilan Agama Karanganyar tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa mengenai permohonan sita persamaan dari Penggugat, oleh karena sampai dijatuhkannya putusan ini tidak ada bukti seperti yang dikhawatirkan Penggugat, maka oleh karenanya permohonan sita tersebut dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan, maka seluruh biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini dibebankan kepada Penggugat (vide Pasal 54 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan yang kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama jo. Pasal 181 (1) HIR;

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

### **MENGADILI**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Karanganyar tidak berwenang mengadili perkara No. 0613/Pdt.G/2019/PA.Kra;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 2.501.000,- (dua juta lima ratus satu ribu rupiah);

Demikianlah putusan ini dijatuhkan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 09 Desember 2019 Masehi, bertepatan dengan tanggal 12 Rabiul Akhir 1441H, oleh kami Dr. Drs. Mudara, MSI. sebagai Hakim Ketua Majelis dan Drs. M. Muslih, M.H. serta Hadi Suyoto,

S.Ag., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh majelis tersebut, dengan dibantu oleh Suminah, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti dan tanpa dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat;

Ketua Majelis Hakim,

ttd

**Dr. Drs. Mudara, MSI.**

Hakim Anggota

ttd

**Hadi Suyoto, S.Ag., M.Hum.**

Hakim Anggota

ttd

**Muhamad Imron, S.Ag., M.H.**

Panitera Pengganti :

ttd

**Suminah, S.H. M.H.**

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran:	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp. 50.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp.2.355.000,-
4. Materai	: Rp. 6.000,-
5. Redaksi	: Rp. 10.000,-
6. PNBP	: Rp. 50.000,-
Jumlah	<u>Rp.2.501.000,-</u>

Disalin sesuai dengan aslinya  
Oleh

Panitera Pengadilan Agama Karanganyar



**Mohamad Sukiyanto, S.H., M.H.**

Putusan ini telah Berkekuatan Hukum Tetap  
Tanggal :