

PUTUSAN

Nomor 1206/Pdt.G/2021/PA.Bgr.



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara Perlawanan Eksekusi (Ekonomi Syariah) antara:

NYI RADEN KARMAJUWITA RISWANA binti IWA R. KARMANA, umur 37

tahun, agama Islam, pendidikan S1, pekerjaan Wiraswasta, tempat kediaman di Jalan Bhisma III Nomor 6 RT. 004 RW. 015 Kelurahan Tegal Gundil Kecamatan Kota Bogor Utara Kota Bogor., dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Henri Sirina, S.H.** dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Kantor Taman E.3.3 Lantai 4 Unit B1 Jalan Mega Kuningan Lot 8.6-8.7 Kota Jakarta Selatan, 12950, sebagaimana Surat Kuasa Khusus tanggal 6 September 2021, sebagai Pelawan;

Melawan

PT. BANK SINARMAS, Tbk, berkantor di Sinar Mas Land Plaza Tower 1 lantai 1

& 2 Jalan M.H. Thamrin Nomor 51 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dr. Saputra Lianta Indra, S.H., M.H., M.Kn., C.L.A.**, dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Ruko Daan Mogot Baru Blok LB 5 Nomor 1 Jakarta Barat, sebagaimana Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2021, sebagai Terlawan;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Pelawan, Terlawan dan memeriksa alat-alat bukti Pelawan dan Terlawan di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tertanggal 7 September 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bogor pada tanggal 8

September 2021 dengan register perkara Nomor 1206/Pdt.G/2021/PA.Bgr., mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan telah mendaftarkan Permohonan Pelaksanaan Eksekusi (*aanmaning*) Hak Tanggungan di Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A, pada tanggal 27 Juli 2021 dengan Nomor Registrasi 4/Pdt.HT/2021/PA.Bgr., dengan kedudukan Pelawan sebagai, Termohon Eksekusi I;
2. Bahwa pada tanggal 27 Agustus 2021, Ketua Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A, telah mengeluarkan Penetapan Nomor 4/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tentang Perintah Sita Eksekusi yang akan dilaksanakan pada tanggal 10 September 2021;
3. Bahwa benar antara Pelawan dengan Terlawan telah menandatangani Akta Pembiayaan *Mudharabah* Nomor 167/2016 dan Akta *Wa'ad* Nomor 168/2016 pada tanggal 30 Agustus 2016 yang kesemuanya dibuat di hadapan Notaris Hajjah Zun Nur Ain Fauzia, Notaris di Kota Tangerang Selatan;
4. Bahwa adapun jumlah pembiayaan sebagaimana akta *Mudharabah* Nomor : 167/2016 adalah sejumlah Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dengan kewajiban bagi hasil sebesar 15 % (lima belas persen) p.a., atau sekitar Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah);
5. Bahwa pada saat jatuh tempo pada tahun 2017, Terlawan telah melakukan pembayaran *margin* untuk tahun 2016, dan pada saat itu Terlawan telah mengajukan pembaharuan perjanjian atas pokok hutang yang belum dilunasi;
6. Bahwa permohonan Pelawan untuk mengajukan pembaharuan perjanjian ataupun novasi tidak ditanggapi oleh Terlawan, bahkan sebaliknya Terlawan telah memberikan surat peringatan sebanyak tiga kali yaitu, masing-masing pada tanggal 7 November 2017, tanggal 17 November 2017, dan tanggal 27 November 2017;
7. Bahwa atas adanya surat teguran tersebut, Pelawan menyampaikan jika Pelawan belum bisa melakukan pembayaran karena usaha yang dibiayai oleh Terlawan seperti Kerjasama *Interior Design* dan *Furniture* dengan Andara Resort tidak berjalan sebagaimana yang diharapkan karena sepi pengunjung dan adanya perubahan kebijakan terkait pemanfaatan *resort*

- oleh instansi pemerintah. Penyebab tidak berjalannya usaha yang dilakukan oleh Pelawan bukanlah kesalahan dari Pelawan dan tidak dapat diprediksi oleh Pelawan sejak awal, sehingga hal ini telah menjadi resiko usaha;
8. Bahwa pada bulan Oktober 2019, Terlawan telah mendatangi Pelawan untuk membicarakan permasalahan pembiayaan dan memberikan saran kepada Pelawan agar mengajukan surat kepada Terlawan dengan konsep surat yang terlebih dahulu disiapkan oleh Terlawan. Bahwa adapun isi surat antara lain untuk permohonan kebijaksanaan agar diberikan waktu serta keringanan pembayaran angsuran dengan nilai sebagai berikut:
 - a. Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) setiap bulan terhitung Oktober 2019 s.d Desember 2019;
 - b. Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) setiap bulan terhitung Januari 2020 s.d Desember 2020;
 - c. Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) terhitung Januari 2021;
 9. Bahwa pada tanggal 31 Oktober 2019, Pelawan telah melakukan pembayaran kepada Terlawan sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan saran dari Terlawan;
 10. Bahwa untuk mendapatkan kepastian dan pegangan buat Pelawan, selanjutnya Pelawan mengajukan permohonan kepada Terlawan untuk memperpanjang pembayaran pokok hutang namun pihak Terlawan tidak menanggapi dan Terlawan hanya menyuruh untuk melakukan pembayaran saja tanpa memberikan perhitungan yang menjadi dasar untuk melakukan pembayaran;
 11. Bahwa Terlawan juga tidak pernah memberikan opsi-opsi penyelesaian kepada Pelawan atas permasalahan yang ada sebagaimana layaknya prinsip pembiayaan *mudharabah*. Bahwa sebelum dibawa ke pengadilan, Terlawan harus menyelesaikan perkara nasabah yang *wanprestasi* dengan melakukan *Restrukturisasi* sesuai dengan Peraturan BI Nomor 10/18/PBI/2008 yaitu upaya bank syariah membantu nasabah untuk menyelesaikan kewajibannya, melalui: (i) Penjadwalan kembali (*rescheduling*); (ii) Persyaratan kembali (*reconditioning*); dan (iii) Penataan kembali (*restructuring*);

12. Bahwa sampai dengan diajukannya pelaksanaan eksekusi (*aanmaning*) Hak Tanggungan di Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A, pada tanggal 27 Juli 2021, Pelawan baru mengetahui jumlah hutang Pelawan ke semuanya berjumlah Rp2.106.531.250,00 (dua milyar seratus enam juta lima ratus tiga puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah) yang terdiri atas:
- a. Pokok Hutang Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
 - b. Tunggakan *Margin* Rp516.531.250,00 (lima ratus enam belas juta lima ratus tiga puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah);
 - c. Tunggakan Denda Rp690.000.000,00 (enam ratus sembilan puluh juta rupiah);
13. Bahwa Pelawan sangat kaget dan bingung atas jumlah hutang yang diajukan oleh Terlawan karena Terlawan tidak pernah menyampaikan dan memberikan pemberitahuan bagaimana perhitungan tiap komponen hutang tersebut, sementara di satu sisi Pelawan telah melakukan sejumlah pembayaran kepada Terlawan. Bahwa perhitungan jumlah hutang tersebut tidak benar dan mengada-ada dikarenakan antara Pelawan dengan Terlawan belum pernah melakukan pembicaraan bersama atas jumlah hutang tersebut;
14. Bahwa jumlah hutang yang didalilkan oleh Pelawan tanpa memberikan penjelasan yang detail terkait perhitungan hutang sangat bertentangan dengan prinsip syariah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang telah menegaskan Perbankan Syariah harus melakukan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Bahwa jumlah hutang yang diajukan oleh Terlawan sangatlah besar dan melebihi jumlah dana yang diterima adalah termasuk riba dan perbuatan zalim, sebagaimana Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Prinsip Syariah adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur:
- a. Riba, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (batil) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhli*), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan Nasabah Penerima Fasilitas

- mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasī'ah*);
- b. *Maisir*, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan;
 - c. *Gharar*, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah;
 - d. Haram, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah, atau;
 - e. Zalim, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya;
15. Bahwa Pelawan sangat keberatan atas permohonan eksekusi (*aanmaning*) Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Terlawan dikarenakan Terlawan telah melanggar prinsip-prinsip dalam konsep pembiayaan *Mudharabah*, antara lain yaitu Fatwa - Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor: 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah (Qiradh)*, antara lain:
- a. Dalam pembiayaan ini, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sebagai *shahibul maal* (pemilik dana) membiayai 100% kebutuhan suatu proyek (usaha), sedangkan pengusaha (nasabah) bertindak sebagai *mudharib* atau pengelola usaha;
 - b. LKS sebagai pemilik dana menanggung semua kerugian akibat dari *mudharabah* kecuali jika *mudharib* (nasabah) melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian;
 - c. Jaminan hanya dapat dicairkan apabila *mudharib* melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad;
 - d. Pada dasarnya, dalam *mudharabah* tidak ada ganti rugi, karena pada dasarnya akad ini bersifat amanah (*yad al-amanah*), kecuali akibat dari kesalahan yang disengaja, kelalaian atau pelanggaran kesepakatan;
 - e. Dalam hal usaha mengalami kerugian sementara pemilik modal berbeda pendapat atas kerugian tersebut, pengelola wajib membuktikan bahwa kerugian yang dialami bukan karena *ta'addi*, *tafrith* atau *mukhalafat al-syuruth*.
16. Bahwa Terlawan juga keliru dan sangat terburu-buru (*prematuur*) mengajukan permohonan eksekusi (*aanmaning*) Hak Tanggungan pada Pengadilan

Agama Bogor Kelas I A, dikarenakan antara Pelawan dengan Terlawan tidak pernah dilakukan musyawarah mufakat dalam menyelesaikan permasalahan; Bahwa dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor: 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah* telah disebutkan Penyelesaian sengketa di antara para pihak dapat dilakukan melalui musyawarah mufakat. Apabila musyawarah mufakat tidak tercapai, maka penyelesaian sengketa dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

17. Bahwa permohonan sita eksekusi yang diajukan oleh Terlawan tanpa melalui musyawarah mufakat juga melanggar ketentuan dalam buku Standar Produk *Mudharabah* yang disusun oleh Otoritas Jasa Keuangan dalam bagian 12.2 Ketentuan Umum Standar Perjanjian atau Akad *Mudharabah*, khususnya klausul 12.8.3 terkait Jaminan, disebutkan bahwa dalam perjanjian mengenai eksekusi jaminan dalam perjanjian *mudharabah* perlu disebutkan bahwa eksekusi harus berdasarkan kesepakatan para pihak apabila nasabah benar-benar tidak bisa lagi melakukan pelunasan atas pembiayaan yang diberikan dan tidak boleh dilakukan serta merta jika nasabah mengalami keterlambatan dalam membayar;
18. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 17 Akta Pembiayaan *Mudharabah* Nomor : 167/2016, telah diatur penyelesaian perselisihan yang timbul para pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Dalam hal tidak tercapai kesepakatan, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas);
19. Bahwa oleh karena dalam Akta Pembiayaan *Mudharabah* Nomor : 167/2016, telah disepakati Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) untuk menyelesaikan permasalahan antara Pelawan dengan Terlawan, maka Permohonan Pelaksanaan Eksekusi (*aanmaning*) Hak Tanggungan di Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A, pada tanggal 27 Juli 2021 dengan nomor registrasi 0004/Pdt.HT/2021/PA.Bgr, adalah sangat terburu-buru, prematur dan melanggar prinsip-prinsip dalam konsep pembiayaan *Mudharabah*. Bahwa dengan demikian Pengadilan Agama Bogor Kelas I A,

belum mempunyai kewenangan untuk mengabulkan permohonan eksekusi Hak Tanggungan tersebut;

20. Bahwa berdasarkan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Tahun 2014 halaman 170 yang menyatakan bahwa Pengadilan Agama dalam memeriksa sengketa ekonomi syariah harus meneliti akta akad yang dibuat oleh para pihak, jika dalam akad tersebut termuat klausul yang berisi bahwa bila terjadi sengketa akan memilih diselesaikan oleh Badan Arbitase Syariah Nasional (Basyarnas), Maka Pengadilan Agama secara *ex officio* harus menyatakan tidak berwenang;
21. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka beralasan secara hukum jika Pelawan mengajukan perlawanan ini terhadap Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr tentang Sita Eksekusi karena bertentangan dengan prinsip-prinsip perbankan Syariah;
22. Bahwa agar Penetapan Sita Eksekusi Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tidak berlanjut, maka beralasan untuk meminta dalam provisi agar Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A *c.q.* Majelis Hakim yang memeriksa permohonan ini untuk mengeluarkan putusan sela yang menyatakan menunda lebih lanjut sita eksekusi sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum yang tetap;
23. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yang telah Pelawan uraikan tersebut di atas, maka Pelawan mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menunda lebih lanjut Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tanggal 27 Agustus 2021 tentang Sita Eksekusi sampai adanya putusan perlawanan ini yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan batal Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr tanggal 27 Agustus 2021 tentang Sita Eksekusi;
4. Memerintahkan Pelawan dan Terlawan untuk menyelesaikan permasalahan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) sesuai dengan akta *Mudharabah* Nomor 167/2016.
5. Memerintahkan kepada Jurusita Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A untuk mengangkat kembali Sita Eksekusi Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tanggal 27 Agustus 2021 terhadap asset jaminan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3843/Tegal Gundil yang terletak di Jalan Bhisma 3 Nomor 6 Kelurahan Tegal Gundil Kecamatan Kota Bogor Utara Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, Jawa Barat;
6. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara menurut hukum; Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*)

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Pelawan dan Terlawan hadir di persidangan, Majelis Hakim telah berusaha menasihati Pelawan dan Terlawan serta telah berupaya keras memberi pandangan agar Pelawan dan Terlawan mau damai menyelesaikan permasalahannya, akan tetapi tetap pada pendirian masing-masing;

Bahwa Pelawan dan Terlawan telah diperintahkan oleh Majelis Hakim untuk melaksanakan mediasi dengan dibantu oleh mediator, kemudian Mediator bernama H. Mumu, S.H., M.H telah berupaya mendamaikan para pihak. Namun berdasarkan laporan mediasi bertanggal 25 November 2021, proses mediasi tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya dibacakan surat Perlawanan Pelawan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan dengan tidak ada perubahan atau penambahan;

Bahwa atas Perlawanan Pelawan tersebut Terlawan telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi *Plurium Litis Consortium*.

1. Bahwa Iwa R. Karmana adalah pemilik dari 1 (*satu*) objek hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3843/Tegal Gundil sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 1757/1996 tertanggal 23 Mei 1996, seluas 153 (seratus lima puluh tiga) meter persegi, terdaftar atas nama Iwa R. Karmana, terletak di Jalan Bhisma 3 Nomor 6 Kelurahan Tegalgundil Kecamatan Bogor Utara Kota Bogor, untuk selanjutnya disebut "Objek Jaminan";
2. Bahwa Iwa R. Karmana telah memberi kuasa kepada Terlawan untuk membebaskan Hak Tanggungan Peringkat I terhadap Objek Jaminan tersebut guna menjamin pelunasan utang dari Pelawan sebagaimana termuat dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 169/2016 tertanggal 30 Agustus 2016, yang dibuat dihadapan Notaris Hj. Zun Nur Ain Fauzia, M., S.H., M.Kn., hal mana dalam melakukan tindakan hukum tersebut Iwa R. Karmana, telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang bernama Andhi Iriyani Riswana.
3. Bahwa di dalam perlawanan *a quo*, Pelawan mengajukan keberatan terhadap pelaksanaan eksekusi Objek Jaminan atas nama Iwa R. Karmana, sebagaimana yang telah dimohonkan eksekusi hak tanggungan oleh Terlawan melalui Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A, seperti yang dimaksud dalam Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr., dengan demikian jelas perlawanan *a quo* menjadi tidak sempurna dan mengandung cacat formil, karena Pelawan tidak ikut menyertakan Iwa R. Karmana, sebagai pihak di dalam perlawanan *a quo*, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 216 K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975 *jo.* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976 *jo.* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 878 K/ 1979 tanggal 19 Juni 1979 yang menyatakan : "*Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan a quo adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tapi belum digugat*".

4. Bahwa berdasarkan uraian di atas, Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan terbukti kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena tidak mengikutsertakan Iwa R. Karmana selaku pemilik Objek Jaminan yang telah dijaminan oleh Pelawan kepada Terlawan, sebagai pihak dalam perlawanan *a quo*, sehingga dengan demikian adalah layak dan patut apabila perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1566 K/Pdt/1983 tanggal 13 September 1984 yang menyatakan: “*gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat plurium litis consortium.....*”

B. Eksepsi *Obscuur Libel*

1. *Posita dan Petitum Saling Bertentangan*

- a. Bahwa di dalam posita perlawanan angka (22), Pelawan mendalilkan “.....menyatakan menunda lebih lanjut sita eksekusi sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap”. Sedangkan dalam Petitum angka (3) Pelawan memohon “.....menyatakan batal Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr tanggal 27 Agustus 2021 tentang Sita Eksekusi”. Dengan demikian hal tersebut jelas membuktikan adanya ketidakbersesuaian antara posita dan petitum.
- b. Bahwa selanjutnya dalam petitum perlawanan angka (5) Pelawan mendalilkan “Memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A untuk mengangkat kembali Sita Eksekusi Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tanggal 27 Agustus 2021 terhadap aset jaminan hak atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3843/Tegal Gundil yang terletak di Jalan Bhisma 3 Nomor 6 Kelurahan Tegal Gundil Kecamatan Bogor Utara Kota Bogor, Jawa Barat”, namun dalam posita Pelawan sama sekali tidak memuat atau menyinggung mengenai pengangkatan kembali Sita Eksekusi Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tanggal 27 Agustus

2021. Dengan demikian hal tersebut jelas membuktikan adanya ketidaksesuaian antara posita dan petitum;

- c. Bahwa agar dipahami oleh Pelawan, mengutip pendapat dari Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi kelima, Penerbit Liberty, Yogyakarta, tahun 1998, halaman 42 yang menyebutkan : "Maka oleh karena itu Penggugat harus merumuskan petitumnya dengan jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*, pasal 8 Rv). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "*obscuur libel*" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat, sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut."

Bahwa selain hal tersebut, terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 67 K/Pdt/1975 tertanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan:

"Petitum tidak sesuai dengan posita, maka permohonan kasasi dapat diterima dan Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan";

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 28 K/Sip/1973 tertanggal 28 Januari 1976 yang menyatakan:

"Penggugat mendalilkan bahwa tanah sengketa berasal dari pembelian bersama Penggugat dan Tergugat. Ternyata Tergugat telah menjualnya tanpa persetujuan Penggugat. Atas dasar itu, Penggugat menyatakan penjualan tersebut tidak sah. Akan tetapi, dalam petitum Penggugat meminta kepada pengadilan agar Tergugat dihukum membagi hasil penjualan. Petitum itu dianggap Mahkamah Agung sangat bertentangan dengan posita. Posita menyatakan penjualan tidak sah, tetapi petitum menuntut

pembagian hasil penjualan. Oleh karena itu gugatan menjadi kabur dan tidak jelas dan tidak dapat diterima”;

- d. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas perlawanan dari Pelawan terbukti *obscuur libel*, karena adanya pertentangan dan ketidakberesuaian antara posita dan petitum, sehingga sudah sepatutnya perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

2. Objek Sengketa Tidak Jelas

- a. Bahwa dalam posita perlawanan angka (15) Pelawan mendalilkan : “.....Pelawan sangat keberatan atas permohonan eksekusi (*aanmaning*) Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Terlawan.....”

Bahwa dalam posita perlawanan angka (16) Pelawan mendalilkan:“.....Terlawan juga keliru dan sangat terburu-buru (*premature*) mengajukan permohonan eksekusi (*aanmaning*).....”

Selanjutnya dalam posita perlawanan angka (21) Pelawan mendalilkan : “.....Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr tentang Sita Eksekusi karena bertentangan dengan prinsip-prinsip perbankan Syariah”;

Selanjutnya dalam posita perlawanan angka (22) Pelawan mendalilkan: “.....agar Penetapan Sita Eksekusi Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tidak berlanjut”;

Selanjutnya dalam petitum perlawanan angka (3) Pelawan memohon: “.....Menyatakan batal Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tanggal 27 Agustus 2021 tentang Sita Eksekusi”;

- b. Bahwa berdasarkan uraian di atas, menjadi tidak jelas objek sengketa di dalam perlawanan yang diajukan oleh Pelawan, Apakah Perihal Penetapan Aanmaning Nomor : 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. ataukah mengenai Penetapan Sita Eksekusi Nomor 04/Pdt.Eks.Ht/2021/PA.Bgr???. Hal ini jelas membuktikan objek

sengketa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak jelas, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan : “Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”;

- c. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas perlawanan dari Pelawan terbukti *obscuur libel*, karena ketidakjelasan objek sengketa yang dimaksudkan di dalam perlawanan *a quo*, sehingga sudah sepatutnya Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

C. Eksepsi *Diskualifikasi In Person (Legal Standing)*

1. Bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah termasuk ke dalam jenis perlawanan terhadap sita eksekusi (*partij verzet*), sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 207 *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)* dan Pasal 225 *Rechtsreglement Buitengewesten (RBg)*;
2. Bahwa Pasal 207 *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)* menyatakan :
 - (1) Perlawanan debitur terhadap pelaksanaan keputusan, baik dalam hal disitanya barang tak bergerak maupun dalam hal disitanya barang bergerak, harus diberitahukan oleh orang itu dengan surat atau dengan lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri tersebut pada Pasal 195 ayat (6), jika perlawanan itu diberitahukan dengan lisan, maka Ketua wajib mencatatnya atau menyuruh mencatatnya;
 - (2) Kemudian perkara itu oleh Ketua pada persidangan yang pertama sesudah itu, supaya diputuskan sesudah kedua belah pihak diperiksa atau dipanggil dengan sah;
 - (3) Perlawanan itu tidak dapat menahan orang memulai atau meneruskan pelaksanaan keputusan itu, kecuali jika Ketua memberi perintah, supaya hal itu ditangguhkan sampai Pengadilan Negeri mengambil keputusan;

3. Bahwa mengacu kepada ketentuan Pasal 207 *Herzien Indlandsch Reglement* (HIR) di atas, jelas diatur mengenai perlawanan debitur terkait disitanya barang tidak bergerak atau barang bergerak miliknya, sedangkan dalam perkara *a quo*, Pelawan bukan merupakan pemilik barang tidak bergerak yang diletakan sita oleh Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A, sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Sita Eksekusi Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tanggal 27 Agustus 2021.
4. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, hal mana termuat pada Hasil Rapat Kamar Perdata Sub Kamar Perdata Umum angka VII Tentang Perlawanan, menyebutkan :
 - a. Perlawanan pihak/*partij verzet* berdasarkan Pasal 207 HIR hanya dapat diajukan dengan alasan bahwa Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar putusan atau apabila terjadi kesalahan dalam prosedur penyitaan, misalnya kelebihan luas objek yang disita, vide Pasal 197 HIR.
 - b. *Dst.....*
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, jelas menunjukan Pelawan tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan perlawanan *a quo*, karena Pelawan bukan selaku pemilik barang tidak bergerak yang diletakan sita dan juga tidak ada kesalahan dalam prosedur penyitaan yang dilakukan oleh Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Sita Eksekusi Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tanggal 27 Agustus 2021 dan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tanggal 10 September 2021;
6. Bahwa oleh karena Pelawan tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) yang sah sebagai Pelawan dalam mengajukan perlawanan *a quo*, maka membuat perlawanan dari Pelawan menjadi cacat formil,

sehingga sudah sepatutnya dinyatakan perlawanan dari Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

D. Eksepsi Non Adimpleti Contractus

1. Bahwa Pelawan selaku penerima pembiayaan dari Terlawan dan oleh karenanya telah terikat dalam Akta Pembiayaan *Mudharabah* dengan Nomor 167 tertanggal 30 Agustus 2016 dan Akta *Wa'ad* Pembiayaan dengan Nomor 168/2016, tanggal 30 Agustus 2016 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris Hj. Zun Nur Ain Fauzia.M, S.H., M.Kn. (selanjutnya disebut "Pembiayaan *Mudharabah*");
2. Bahwa Pelawan berkewajiban mengembalikan kepada Terlawan seluruh jumlah fasilitas pembiayaan dan membayar *margin* yang menjadi hak dari Terlawan sesuai jadwal yang telah ditetapkan dalam Pembiayaan *Mudharabah*, namun Pelawan tidak melaksanakan seluruh kewajiban tersebut kepada Terlawan sebagaimana diakui dan dibenarkan oleh Pelawan dalam posita perlawanan angka (7);
3. Bahwa untuk menjamin pengembalian seluruh jumlah fasilitas pembiayaan dan membayar margin yang menjadi hak dari Terlawan, hal mana Pelawan menyerahkan objek jaminan yang telah dibebankan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 169 tanggal 30 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan Hj. Zun Nur Ain Fauzia, M., S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang Selatan Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2016 tanggal 9 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Fiter Syamsurizal, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bogor, serta telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 967/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor dengan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa; Bahwa ketika Pelawan tidak melaksanakan kewajibannya, maka Terlawan memiliki hak untuk menjual Objek Jaminan tersebut sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) Akta Pembiayaan *Mudharabah*, ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan (3)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, serta ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2016 tertanggal 9 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Fiter Syamsurizal, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bogor;

Bahwa permohonan eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan adalah sebagai akibat dari perbuatan wanprestasi yang terlebih dahulu dilakukan oleh Pelawan, sehingga Terlawan wajib melaksanakan hak hukumnya yang dilindungi oleh peraturan perundang-undangan, dengan demikian sudah seharusnya Pelawan beritikad baik mematuhi hal tersebut. Namun, Pelawan justru mengajukan perlawanan yang bertujuan untuk menghalang-halangi /menghambat jalannya penegakan hukum sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tanpa alasan dan dasar hukum yang benar. Dengan demikian, jelas membuktikan Pelawan bukan merupakan Pelawan yang baik dan benar, sehingga patut dan layak apabila perlawanan dari Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

E. Eksepsi *Dilatoria*.

1. Bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan mengenai pelaksanaan sita eksekusi terlalu dini (*prematuur*), oleh karena perlawanan *a quo* didaftarkan oleh Pelawan melalui Kepaniteraan Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A pada tanggal 8 September 2021, sedangkan pelaksanaan sita eksekusi yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A adalah pada tanggal 10 September 2021 sebagaimana dimaksud dalam Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr.
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, menunjukkan perlawanan dari Pelawan terlalu dini (*prematuur*) karena kenyataannya pelaksanaan sita eksekusi baru dijalankan oleh Juru Sita Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A pada tanggal 10 September 2021, sehingga oleh sebab itu, sudah

sepatutnya perlawanan dari Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Berdasarkan uraian-uraian pada bagian dalam eksepsi di atas, perlawanan dari Pelawan terbukti tidak memenuhi persyaratan formil dalam hukum acara, sehingga oleh karena itu Terlawan memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Perkara *a quo*, yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk menolak perlawanan dari Pelawan atau setidaknya tidak menyatakan tidak dapat menerima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Terlawan pada Jawaban Dalam Eksepsi, merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan Jawaban Dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Terlawan menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan dalam perlawanannya, kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan;
3. Bahwa benar dalam posita perlawanan angka (3), antara Pelawan dengan Terlawan telah menandatangani Akta Pembiayaan *Mudharabah* dengan Nomor 167 tertanggal 30 Agustus 2016 dan Akta *Wa'ad* Pembiayaan dengan Nomor : 168/2016, tanggal 30 Agustus 2016, yang keduanya dibuat di hadapan Notaris Hj. Zun Nur Ain Fauzia, M., S.H., M.Kn.;
4. Bahwa benar dalam posita perlawanan angka (4), jumlah pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Akta Pembiayaan *Mudharabah* dengan Nomor 167 tertanggal 30 Agustus 2016 adalah sejumlah Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dengan kewajiban bagi hasil/*margin*/imbalan sebesar Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) atau setara 15 % (lima belas persen) per tahun;
5. Bahwa dalam posita perlawanan angka (5) tertanggal 7 September 2021 Pelawan mendalilkan : "...pada saat jatuh tempo pada tahun 2017, Terlawan telah melakukan pembayaran *margin* untuk tahun 2016, dan pada saat itu Terlawan telah mengajukan pembaharuan perjanjian atas pokok hutang yang belum dilunasi..." Jelas membuktikan Pelawan tidak

teliti dan asal-asalan dalam membuat dan menyusun perlawanan *a quo*, hal mana perlu digarisbawahi Terlawan tidak melakukan pembayaran *margin* atau mengajukan pembaharuan perjanjian dikarenakan Terlawan selaku *shahibul maal*/pemilik dana.

Bahwa Pelawan mengajukan Perbaikan perlawanan pada persidangan tertanggal 22 Desember 2021, hal mana dalam posita perlawanan angka (5), Pelawan mengganti kata "Terlawan" menjadi "Pelawan", berdasarkan hal tersebut dengan ini Terlawan menanggapi dalil tersebut adalah sebagai berikut Pelawan sudah menerima secara penuh fasilitas pembiayaan *mudharabah* yang diberikan oleh Terlawan, sehingga sesuai dengan pembiayaan *mudharabah* yang wajib dibayarkan oleh Pelawan selain margin juga pokok termasuk denda keterlambatan (apabila ada keterlambatan), namun faktanya sebelum jangka waktu pembiayaan berakhir pun Pelawan sudah terlambat melakukan pembayaran *margin*, termasuk pokok pun tidak pernah dibayarkan sama sekali oleh Pelawan. Berdasarkan hal tersebut jelas membuktikan Pelawan telah beritikad buruk dan tidak dapat dikategorikan sebagai Pelawan yang baik dan benar.

Bahwa tidak benar dalil Pelawan dalam posita perlawanan angka (6) yang mendalilkan permohonan pembaharuan perjanjian yang dimohonkan oleh Pelawan tidak ditanggapi oleh Terlawan, agar diketahui permohonan pembaharuan perjanjian bukan merupakan hal yang wajib dilakukan dalam upaya penyelesaian permasalahan kredit, tetapi merupakan kebijakan berdasarkan pertimbangan dari Bank. Apabila Bank menganggap permohonan pembaharuan perjanjian tidak layak untuk dilakukan, maka bank selaku kreditor mempunyai hak untuk melakukan upaya penyelesaian permasalahan kredit dengan cara langsung melaksanakan lelang eksekusi Objek Jaminan (*Parate Executie*) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), namun hal tersebut tidak serta merta langsung dilaksanakan oleh Bank dalam hal ini Terlawan, dikarenakan Terlawan masih ingin memberi kesempatan kembali kepada Pelawan dengan harapan pada

tahap *Aanmaning* dan/atau sita eksekusi dan/atau sebelum dilaksanakan lelang Pelawan dapat menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan secara kekeluargaan/damai, namun Pelawan justru tidak pernah memberikan kepastian dan hanya mengemukakan janji-janji belaka serta melakukan perlawanan yang bertujuan untuk menghalang-halangi/menghambat jalannya penegakan hukum tanpa alasan dan dasar hukum yang benar. Berdasarkan hal tersebut jelas membuktikan Pelawan telah beritikad buruk dan tidak dapat dikategorikan sebagai Pelawan yang baik dan benar;

6. Bahwa benar dalam posita perlawanan angka (7) Pelawan mendalilkan Terlawan telah memberikan surat peringatan sebanyak 3 (*tiga*) kali, hal tersebut wajib dilakukan oleh Terlawan dikarenakan Pelawan sudah mengalami keterlambatan dalam pembayaran kewajiban kepada Terlawan sebelum jangka waktu pembiayaan berakhir, yakni tanggal 30 September 2017. Selanjutnya Terlawan secara *persuasif* terus melakukan tindakan upaya penagihan, akan tetapi tidak pernah membuahkan hasil bahkan Pelawan menunjukkan sikap tidak *kooperatif*, sehingga kemudian Terlawan memberikan 3 (*tiga*) surat peringatan kepada Pelawan, yakni sebagaimana dimaksud dalam :
 - a. Surat Peringatan I Nomor : 348/2017/FiSO/KCS-SCD tertanggal 7 November 2017;
 - b. Surat Peringatan II Nomor : 353/2017/FiSO/KCS-SCD tertanggal 17 November 2017;
 - c. Surat Peringatan III Nomor : 359/2017/FiSO/KCS-SCD tertanggal 27 November 2017;

Kesemuanya meminta Pelawan untuk segera melaksanakan kewajibannya, akan tetapi hingga saat ini Pelawan tetap tidak menjalankan kewajibannya kepada Terlawan;

Bahwa selanjutnya masih dalam posita perlawanan angka (7) yang mana Pelawan mendalilkan “.....atas adanya surat teguran tersebut, Pelawan menyampaikan jika Pelawan belum bisa melakukan pembayaran karena usaha yang dibiayai oleh Terlawan seperti

kerjasama *interior design* dan *furniture* dengan *Andara Resort* tidak berjalan sebagaimana diharapkan.....” Hal tersebut jelas membuktikan Pelawan sendiri mengakui tidak melaksanakan kewajibannya kepada Terlawan sebagaimana dimaksud dalam Pembiayaan *Mudharabah*;

7. Bahwa dalam posita perlawanan angka (8) Pelawan mendalilkan “pada bulan Oktober 2019, Terlawan telah mendatangi Pelawan untuk membicarakan permasalahan pembiayaan...” jelas membuktikan Pelawan tidak memiliki itikad baik, padahal sudah lebih dari 2 (*dua*) tahun sejak Pelawan menunggak pembayaran, namun Pelawan tetap tidak melunasi seluruh kewajiban Pelawan kepada Terlawan, padahal Terlawan sudah memberikan banyak toleransi kepada Pelawan;
8. Bahwa benar dalam posita perlawanan angka (9) Pelawan melakukan pembayaran kepada Terlawan sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), namun pembayaran tersebut dilakukan setelah Pelawan menunggak pembayaran lebih dari 2 (*dua*) tahun dan setelah Terlawan mendatangi Pelawan sebagaimana yang telah diuraikan dalam angka (7) tersebut di atas, sehingga semakin memperjelas Pelawan hanya sekedar mengulur-ulur waktu dan tidak memiliki itikad yang baik sepenuhnya dalam rangka penyelesaian kewajiban pembayarannya kepada Terlawan;
9. Bahwa dalil Pelawan dalam posita perlawanan angka (10) dan (11) adalah dalil yang menyesatkan, karena faktanya Terlawan sudah beberapa kali menawarkan beberapa solusi kepada Pelawan, hal mana ketika Terlawan meminta agar Pelawan memenuhi beberapa dokumen yang diperlukan guna menjalankan solusi tersebut, namun Pelawan maupun kuasa hukumnya tidak memenuhi permintaan dari Terlawan dan terkesan mengulur-ulur waktu sampai akhirnya, baik Pelawan maupun kuasa hukumnya tidak bisa dihubungi lagi oleh Terlawan;
10. Bahwa Pelawan dalam posita perlawanan angka (12) yang mendalilkan “.....baru mengetahui jumlah hutang Pelawan ke semuanya berjumlah Rp2.106.531.150,00....” Selanjutnya, Pelawan dalam posita perlawanan angka (13) yang mendalilkan “.....Pelawan sangat kaget dan bingung

atas jumlah hutang yang diajukan oleh Terlawan karena Terlawan tidak pernah menyampaikan dan memberikan pemberitahuan.....” adalah dalil yang mengada-ada, hal mana mengenai pokok hutang, tunggakan *margin*, tunggakan denda, semuanya telah disepakati dan dimuat serta terikat dalam Akta Pembiayaan *Mudharabah*, sehingga sangat tidak wajar apabila Pelawan menyatakan kaget dan bingung mengenai pokok hutang, tunggakan *margin*, serta tunggakan denda, oleh karena itu bersama ini Terlawan kembali mengingatkan Pelawan mengenai pokok hutang, tunggakan *margin*, tunggakan denda yaitu sebagai berikut:

Pasal 2

FASILITAS PEMBIAYAAN DAN JANGKA WAKTU PENGGUNAAN

1. Bank bersedia menyediakan Fasilitas Pembiayaan kepada nasabah sejumlah Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) bersifat *Uncommitted* dan *Non Revolving* sesuai dengan permintaan nasabah yang semata-mata akan dipergunakan untuk tujuan usaha dengan rencana realisasi pembiayaan yang disiapkan oleh nasabah dan disetujui bank, yang dilampirkan pada dan karenanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akad ini;
2. Pembiayaan yang dimaksud dalam Akad ini berlangsung
 - Jangka waktu pembiayaan adalah 1 (satu) tahun dari pencairan pembiayaan;
 - Jangka waktu penarikan adalah 1 (satu) tahun dari pengikatan pembiayaan.

Pasal 4

PEMBAGIAN HASIL USAHA

1. Para Pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa *nisbah* bagi hasil untuk masing-masing pihak adalah sebagai berikut : *Nisbah* Bagi Hasil berupa *presentase* yang merupakan pembagian pendapatan usaha yang merupakan hak bank dan hak nasabah atas pengelolaan modal dalam setiap periode

usaha, yang baru dapat ditentukan pada saat dilakukan penarikan yang dicantumkan dalam “Nota Komitmen Proyeksi Pendapatan Margin (NKPPM)” yang harus ditandatangani dalam setiap melakukan realisasi serta merupakan bagian yang integral (satu kesatuan) dan tidak terpisahkan dari perjanjian ini atau dihitung berdasarkan *Expected Bank Return* (EBR) dan Proyeksi Pendapatan Nyi Raden Karmajuwita Riswana (nasabah) setiap tahun dalam jangka waktu fasilitas pembiayaan dengan pendekatan *Revenue Sharing*, setara 15 % (lima belas persen) efektif per anum;”

2. Dst.....

Pasal 5

TATA CARA PEMBAYARAN

10. Keterlambatan

- Keterlambatan pembayaran angsuran akan dikenakan biaya administrasi keterlambatan *payment* sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan;

Bahwa selain kesepakatan mengenai pokok hutang, tunggakan *margin*, tunggakan denda, bersama ini kami sampaikan kembali kepada Terlawan terkait perhitungan pembiayaan *Mudharabah* adalah sebagai berikut :

a. Pokok Hutang = Rp900.000.000,00

Bahwa pokok hutang dicairkan dalam 3 (tiga) tahap, yakni :

Tahap 1	
Nominal Pencairan	Rp225.000.000,00
Tanggal Pencairan	30 Agustus 2016
Tanggal Jatuh Tempo	30 Agustus 2017
Waktu Keterlambatan	1378 hari / 46 bulan
Tunggakan Bagi Hasil	Rp129.187.500,00
Denda Keterlambatan	Rp230.000.000,00

Perhitungan Waktu Keterlambatan

30/08/2017 sampai dengan 06/08/2021 adalah 1378 hari
(Tanggal jatuh tempo sampai dengan tanggal pendaftaran perlawanan);

Perhitungan Tunggakan Bagi Hasil Tahap 1

$$\text{Rp}225.000.000,00 \times 15 \% \times 1378 / 360 = \text{Rp}129.187.500,00$$

(Nilai Nominal x prosentase *margin* x waktu keterlambatan / 360 hari)

Perhitungan Denda Keterlambatan Tahap 1

$$\text{Rp}5.000.000,00 \times 46 \text{ bulan} = \text{Rp}230.000.000,00$$

(Nominal denda keterlambatan x bulan keterlambatan)

Tahap 2	
Nominal Pencairan	Rp600.000.000,00
Tanggal Pencairan	31 Agustus 2016
Tanggal Jatuh Tempo	30 Agustus 2017
Waktu Keterlambatan	1378 hari / 46 bulan
Tunggakan Bagi Hasil	Rp344.500.000,00
Denda Keterlambatan	Rp230.000.000,00

Perhitungan Waktu Keterlambatan

30/08/2017 sampai dengan 06/08/2021 adalah 1378 hari
(Tanggal jatuh tempo sampai dengan tanggal pendaftaran perlawanan);

Perhitungan Tunggakan Bagi Hasil Tahap 2

$$\text{Rp}600.000.000,00 \times 15 \% \times 1378 / 360 = \text{Rp}344.500.000,00$$

(Nilai Nominal x prosentase *margin* x waktu keterlambatan / 360 hari)

Perhitungan Denda Keterlambatan Tahap 2

$$\text{Rp}5.000.000,00 \times 46 \text{ bulan} = \text{Rp}230.000.000,00$$

(Nominal denda keterlambatan x bulan keterlambatan)

Tahap 3	
Nominal Pencairan	Rp75.000.000,00
Tanggal Pencairan	6 September 2016
Tanggal Jatuh Tempo	6 September 2017
Waktu Keterlambatan	1371 hari / 46 bulan
Tunggakan Bagi Hasil	Rp42.843.750,00
Denda Keterlambatan	Rp230.000.000,00

Perhitungan Waktu Keterlambatan

06/09/2017 sampai dengan 06/08/2021 adalah 1371 hari
(Tanggal jatuh tempo sampai dengan tanggal pendaftaran perlawanan);

Perhitungan Tunggakan Bagi Hasil Tahap 3

$Rp75.000.000,00 \times 15 \% \times 1371 / 360 = Rp42.843.750,00$

(Nilai Nominal x prosentase margin x waktu keterlambatan / 360 hari)

Perhitungan Denda Keterlambatan Tahap 3

$Rp5.000.000,00 \times 46 \text{ bulan} = Rp230.000.000,00$

(Nominal denda keterlambatan x bulan keterlambatan)

b. Tunggakan Bagi Hasil = Rp516.531.250,00

$Rp129.187.500,00 + Rp344.500.000,00 + Rp42.843.750,00$

(Tunggakan Bagi Hasil Tahap 1 + Tahap 2 + Tahap 3)

c. Tunggakan Denda Keterlambatan = Rp690.000.000,00

$Rp230.000.000,00 + Rp230.000.000,00 + Rp230.000.000,00$

(Tunggakan Denda Keterlambatan Tahap 1 + Tahap 2 + Tahap 3)

11. Bahwa Pelawan dalam posita perlawanan angka (14) yang mendalihkan “.....jumlah hutang yang diajukan oleh Terlawan sangatlah besar dan melebihi jumlah dana yang diterima adalah termasuk riba dan perbuatan zalim.....” adalah dalil yang tidak berdasar, hal mana Terlawan dalam menjalankan usahanya selalu mengedepankan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, prinsip kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;

Bahwa perhitungan jumlah hutang Pelawan kepada Terlawan tidak dapat dikategorikan sebagai riba maupun perbuatan zalim, hal mana mengenai pokok hutang, tunggakan *margin*, tunggakan denda semuanya telah disepakati dan dimuat serta terikat dalam Akta Pembiayaan *Mudharabah* sebagaimana yang telah Terlawan uraikan dalam jawaban angka (10) tersebut di atas;

12. Bahwa tidak benar dalil Pelawan dalam posita perlawanan angka (15) yang mendalilkan “.....Terlawan telah melanggar prinsip-prinsip dalam konsep pembiayaan *Mudharabah*, antara lain Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor : 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Mudharabah (Qiradh)*.....” bersama ini Terlawan *mensomir* Pelawan untuk membuktikan kebenaran dalil-dalinya, sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 163 *HIR/283 RBG* yang menyebutkan “Barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau suatu peristiwa, ia harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu”. Karena faktanya Terlawan sudah memenuhi segala ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Mudharabah (Qiradh)* menyebutkan:

“Ketentuan Pembiayaan :

1. Pembiayaan *Mudharabah* adalah pembiayaan yang disalurkan oleh LKS kepada pihak lain untuk suatu usaha yang produktif.
2. Dalam pembiayaan ini LKS sebagai *shahibul maal* (pemilik dana) membiayai 100 % kebutuhan suatu proyek (usaha), sedangkan pengusaha (nasabah) bertindak sebagai *mudharib* atau pengelola usaha.
3. Jangka waktu usaha, tatacara pengembalian dana, dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak (LKS dengan pengusaha);
4. *Mudharib* boleh melakukan berbagai macam usaha yang telah disepakati bersama dan sesuai dengan syari’ah dan LKS tidak

- dengan ikut serta dalam manajemen perusahaan atau proyek tetapi mempunyai hak untuk melakukan pembinaan dan pengawasan;
5. Jumlah dana pembiayaan harus dinyatakan dengan jelas dalam bentuk tunai dan bukan piutang;
 6. LKS sebagai penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari *mudharabah* kecuali jika *mudharib* (nasabah) melakukan kesalahan yang disengaja, lalai, atau menyalahi perjanjian;
 7. Pada prinsipnya, dalam pembiayaan *mudharabah* tidak ada jaminan, namun agar *mudharib* tidak melakukan penyimpangan LKS dapat meminta jaminan dari *mudharib* atau pihak ketiga. Jaminan ini hanya dapat dicairkan apabila *mudharib* terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad;
 8. Kriteria pengusaha, prosedur pembiayaan, dan mekanisme pembagian keuntungan diatur oleh LKS dengan memperhatikan fatwa DSN;
 9. Biaya operasional dibebankan kepada *mudharib*;
 10. Dalam hal penyandang dana (LKS) tidak melakukan kewajiban atau melakukan pelanggaran terhadap kesepakatan, *mudharib* berhak mendapat ganti rugi atau biaya yang telah dikeluarkan”;
13. Bahwa menanggapi dalil Pelawan dalam posita perlawanan angka (16), hal mana antara Pelawan dan Terlawan telah saling sepakat dan tunduk pada ketentuan Pasal 11 ayat (2) Akta Pembiayaan *Mudharabah*, ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2016 tertanggal 9 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Fiter Syamsurizal, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bogor termasuk ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Bahwa agar dipahami oleh Pelawan, hal mana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Penetapan Nomor 4/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. dikarenakan Pelawan telah melakukan *wanprestasi* terhadap Terlawan, hal mana eksekusi hak tanggungan

merupakan hak dari Terlawan yang dilindungi oleh undang-undang, dalam hal ini Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Sebagaimana diketahui, makna hukum dari DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yakni dalam ketentuan:

Pasal 14 ayat (2) :

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Pasal 14 ayat (3) :

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah”;

Lebih lanjut dapat dilihat dalam Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT : “Irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”.

Bahwa “Irah-irah” yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 967/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor tersebut dipersamakan dengan suatu “Putusan Pengadilan” yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), sehingga telah memberikan kepastian hukum bagi Terlawan guna mendapatkan kembali haknya manakala

Pelawan benar-benar telah cidera janji (*wanprestasi*), sehingga apa yang dilakukan oleh Terlawan, yaitu melakukan upaya hukum dengan mengajukan permohonan sita eksekusi, sudah sesuai serta berdasarkan kekuasaan dan kewenangan hukum yang diberikan oleh Pelawan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2016 tertanggal 9 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Fiter Syamsurizal, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bogor yang menyebutkan :

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

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi ;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang nasabah tersebut di atas ; dan

Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

Selain ketentuan dalam UUHT dan ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2016 tertanggal 09 Desember 2016, pada ketentuan Pasal 11 ayat (2) Akta Pembiayaan *Mudharabah* jelas menyebutkan : "Dalam hal setelah lewatnya jangka waktu yang diberikan bank kepada nasabah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini

nasabah tidak dapat memenuhi, melaksanakan dan memulihkan keadaan, maka bank tanpa pemberitahuan terlebih dahulu berhak untuk menjual harta benda/barang jaminan yang dijaminan oleh nasabah dan/atau Penjamin kepada bank sebagaimana diuraikan dalam dokumentasi jaminan, baik dibawah tangan dengan harga yang disetujui nasabah maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh bank, dan untuk itu nasabah/ penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh fasilitas pembiayaan/kewajiban nasabah kepada bank dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada nasabah dan/atau Penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminan kepada bank, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban nasabah kepada bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban nasabah kepada bank dan wajib dibayar nasabah dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh bank”;

14. Bahwa tidak benar dalil Pelawan dalam posita perlawanan angka (17), karena Buku Standar Produk *Mudharabah* pemberlakuannya harus sejalan dan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa perlu dipahami antara Pelawan dan Terlawan telah saling sepakat dan tunduk pada ketentuan Pasal 11 ayat (2) Akta Pembiayaan *Mudharabah*, ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2016 tertanggal 9 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Fiter Syamsurizal, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bogor termasuk ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

Bahwa Pelawan tidak membaca Buku Standar Produk *Mudharabah* secara komprehensif, hal mana seharusnya Pelawan membaca

ketentuan selanjutnya di dalam Buku Standar Produk *Mudharabah*, yakni ketentuan angka 12.8 mengenai Klausul Jaminan point 12.8,4 menyebutkan : “Jika point 11.8.2 tidak terpenuhi, maka barang jaminan hanya dapat dieksekusi/dilikuidasi apabila nasabah sebagai *mudharib* terbukti secara nyata dan sah sesuai hukum yang berlaku melakukan tindakan penyimpangan perilaku (*moral hazard*), sebagai berikut:

- a. *Ta’addi (ifrath)*, yaitu melakukan sesuatu yang tidak semestinya dilakukan;
- b. *Taqshir (tafrith)*, yaitu tidak melakukan sesuatu yang semestinya dilakukan; atau
- c. *Mukhalafat al-syurut*, yaitu melanggar ketentuan (yang tidak bertentangan dengan prinsip dan nilai syariah) yang disepakati oleh pihak-pihak yang berakad”;

Selanjutnya, Pelawan dalam perlawanan *a quo* selalu memposisikan sebagai pihak yang paling dirugikan, padahal justru Terlawan sebagai pihak yang paling dirugikan sebagai akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Pelawan, hal tersebut sebagaimana dimaksud dalam Buku Standar Produk *Mudharabah* angka 12.11 Klausul Cidera Janji (Wanprestasi) menyebutkan :

“12.11.1 Wanprestasi atau cidera janji merupakan kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sehingga menimbulkan kerugian yang diderita oleh pihak yang haknya tidak terpenuhi;

12.11.2 Cidera janji atau wanprestasi dalam suatu akad diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 36, dengan kriteria yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

- 12.11.3 Apabila terjadi wanprestasi atau kelalaian nasabah, Bank Syariah berhak mendapatkan ganti rugi.
- 12.11.4 Ganti rugi dibatasi yaitu hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi.
- 12.11.5 Sanksi terhadap terjadinya peristiwa cedera janji (wanprestasi) hanya dapat dikenakan apabila:
- a. Pihak yang melakukan cedera janji setelah dinyatakan cedera janji, tetap melakukan cedera janji;
 - b. Sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilewatinya;
 - c. Pihak yang cedera janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan cedera janji itu karena keadaan memaksa yang berada di luar kuasanya (*force majeure*).
- 12.11.6 Bila nasabah melakukan cedera janji dan dapat dibuktikan secara sah menurut hukum, sehingga Bank Syariah harus menggunakan jasa penasihat hukum untuk menagihnya, maka biaya jasa penasihat hukum dapat dibebankan kepada nasabah”;

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan dikarenakan Pelawan sebagai *mudharib* terbukti secara nyata dan sah sesuai hukum yang berlaku telah melanggar ketentuan yang telah disepakati (*wanprestasi*) dalam Akta Pembiayaan *Mudharabah*, sehingga sah dan layak apabila Ketua Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A melanjutkan eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan, hal mana Pelawan bukan merupakan Pelawan yang benar dan beritikad baik serta pada azasnya Pelawanan *a quo* tidak menangguhkan eksekusi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 207 ayat (3) *HIR* dan Pasal 227 *RBg*;

15. Bahwa Pelawan dalam posita perlawanan angka (18) jelas membuktikan Pelawan tidak memahami ketentuan dalam Pasal 17 Akta Pembiayaan *Mudharabah*, hal mana penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah

Nasional (Basyarnas) dilakukan apabila terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Akta Pembiayaan *Mudharabah* atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akta Pembiayaan *Mudharabah* tetapi tidak dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat;

Bahwa hal tersebut berbeda dengan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Penetapan Nomor : 4/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr, hal mana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dikarenakan Pelawan telah melakukan wanprestasi terhadap Terlawan, hal mana eksekusi hak tanggungan merupakan hak dari Terlawan yang dilindungi oleh undang-undang, dalam hal ini Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Sebagaimana diketahui, makna hukum dari DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yakni dalam ketentuan:

Pasal 14 ayat (2) :

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";

Pasal 14 ayat (3):

“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah”;

Lebih lanjut dapat dilihat dalam Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT : “Irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila

debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”.

Bahwa "*Irah-irah*" yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 967/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor tersebut dipersamakan dengan suatu putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), sehingga telah memberikan kepastian hukum bagi Terlawan guna mendapatkan kembali haknya manakala Pelawan benar-benar telah cidera janji (*wanprestasi*), sehingga apa yang dilakukan oleh Terlawan, yaitu melakukan upaya hukum dengan mengajukan permohonan sita eksekusi, sudah sesuai serta berdasarkan kekuasaan dan kewenangan hukum yang diberikan oleh Pelawan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2016 tertanggal 09 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Fiter Syamsurizal, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bogor yang menyebutkan :

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

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi ;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ;

e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang nasabah tersebut di atas, dan;

Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

Selain ketentuan dalam UUHT dan ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2016 tertanggal 9 Desember 2016, pada ketentuan Pasal 11 ayat (2) Akta Pembiayaan *Mudharabah* jelas menyebutkan : “Dalam hal setelah lewatnya jangka waktu yang diberikan bank kepada nasabah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini nasabah tidak dapat memenuhi, melaksanakan dan memulihkan keadaan, maka bank tanpa pemberitahuan terlebih dahulu berhak untuk menjual harta benda/barang jaminan yang dijaminan oleh nasabah dan/atau Penjamin kepada bank sebagaimana diuraikan dalam dokumentasi jaminan, baik dibawah tangan dengan harga yang disetujui nasabah maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh bank, dan untuk itu nasabah/Penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh fasilitas pembiayaan/kewajiban nasabah kepada bank dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada nasabah dan/atau Penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminan kepada bank, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban nasabah kepada bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban nasabah kepada bank dan wajib dibayar nasabah dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh bank”;

16. Bahwa Pelawan dalam posita perlawanan angka (19) jelas membuktikan Pelawan tidak memahami mengenai *Aanmaning*, hal mana *Aanmaning* bukanlah “produk hukum” yang dapat dijadikan “obyek sengketa”, karena secara hukum *Aanmaning* harus dilalui sebagai prosedur administrasi untuk persiapan eksekusi yang dalam hal ini bersumber dari “Sertipikat Hak Tanggungan” yang ber “Irah-irah” DEMI KEADILAN BERDASARKAN

KETUHANAN YANG MAHA ESA dan telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional setempat serta telah dipublikasikan, sehingga secara hukum dapat dipersamakan dengan suatu Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang secara hukum langsung mengandung kekuatan hukum eksekutorial.

Bahwa penerbitan Penetapan *Aanmaning* merupakan tugas dan kewenangan yang diberikan Undang-Undang kepada Ketua Pengadilan dalam perkara *a quo* adalah Ketua Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A yang akan melakukan eksekusi Objek Jaminan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan, sebagaimana diuraikan di atas. *Aanmaning* merupakan teguran dan pemberian ruang (*waktu*) kepada pihak yang akan dieksekusi (Pelawan) untuk kemungkinannya dapat memenuhi kewajibannya kepada Pemohon Eksekusi (Terlawan) secara sukarela dalam batas waktu tertentu.

Bahwa dipandang dari asas kepastian hukum, Pelawan yang "*notabene*" adalah nasabah/debitur/*mudharib* dari Terlawan sejak awal telah memberikan Objek Jaminan guna pelunasan utang, hal mana pemilik Objek Jaminan juga telah memberikan kuasa kepada *Terlawan* sebagaimana dimaksud dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 169/2016 tertanggal 30 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Hj. Zun Nur Ain Fauzia, M, S.H., M.Kn., hingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 967/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor tersebut dipersamakan dengan suatu putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang secara hukum langsung mengandung kekuatan hukum eksekutorial;

17. Bahwa Pemohon dalam posita perlawanan angka (20) mengutip tentang "Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Tahun 2014 halaman 170 yang menyatakan bahwa Pengadilan Agama dalam memeriksa sengketa ekonomi syariah harus meneliti akta akad yang dibuat oleh para pihak, jika dalam akad tersebut

termuat klausula yang berisi bahwa bila terjadi sengketa akan memilih diselesaikan oleh Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas), maka Pengadilan Agama secara *ex officio* harus dinyatakan tidak berwenang.”, padahal sepanjang yang Terlawan ketahui dalam Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Tahun 2014 halaman 170, berisi tentang teknis peradilan pada pengadilan hubungan industrial bukan sebagaimana yang didalilkan oleh Pelawan;

18. Bahwa dalil Pelawan dalam angka (21) dan (22) yang pada intinya mendalilkan Penetapan Nomor : 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tentang Sita Eksekusi karena bertentangan dengan prinsip-prinsip perbankan syariah, sehingga beralasan untuk ditunda, merupakan dalil yang sangat bertentangan dengan aturan hukum yang ada, dikarenakan pada azasnya perlawanan tersebut tidak menanggukhan eksekusi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 207 (3) *Herzien Indlandsch Reglement / 227 Rechtsreglement Buitengewesten*, Selanjutnya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, hal mana termuat pada Hasil Rapat Kamar Perdata Sub Kamar Perdata Umum angka VIII menyebutkan :
“Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak”

Berdasarkan hal tersebut dan sebagaimana yang telah Terlawan sampaikan tersebut di atas, Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. sudah benar dan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku, justru memberikan dasar dan kepastian hukum kepada Terlawan sebagai lembaga perbankan syariah guna menjalankan hak-haknya yang dilindungi dan dijamin oleh undang-undang, dan dengan adanya perlawanan dari Pelawan, jelas membuktikan Pelawan bukanlah sebagai Pelawan yang benar dan beritikad baik, dikarenakan Pelawan hanya berusaha menghalang-halangi upaya jalannya penegakan hukum sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/

2021/PA.Bgr. tanpa alasan dan dasar hukum yang sah. Perlu dipahami, fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Terlawan kepada Pelawan merupakan dana yang dihimpun dari masyarakat dan harus dipertanggungjawabkan oleh Terlawan selaku pengelola jasa perbankan; Berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta hukum di atas, terbukti dalil-dalil Pelawan tidak terbukti sama sekali kebenarannya. Oleh karena itu, Terlawan memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI

- Menolak provisi dari Pelawan untuk seluruhnya;

II. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dan tidak beritikad baik;
3. Menyatakan Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tertanggal 27 Agustus 2021 sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tertanggal 10 September 2021 adalah sah dan berharga serta mengikat secara hukum;
4. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila yang mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Agama Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap jawaban Terlawan tersebut, Pelawan telah memberikan tanggapan dalam repliknya dan terhadap replik Pelawan, Terlawan telah

menanggapi dalam duplikny, replik dan duplik tersebut tertuang dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat dari PT Bank Sinarmas Tbk. Unit Usaha Syariah Nomor 080/SPP/2016/FISO/KCS-SCD, perihal Surat Penawaran Pembiayaan *Mudharabah* kepada Ibu Nyi Rd. Karmajuwita Riswana, tertanggal 30 Agustus 2016, yang telah bermaterai cukup dan *dinazegelen*, bukti ini fotokopi dari fotokopinya karena yang aslinya dipegang oleh pihak bank Sinarmas, kemudian oleh Ketua diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Akta Pembiayaan *Mudharabah* Nomor 167 tanggal 30 Agustus 2016, dibuat di hadapan Hj. Zun Nur Ain Fauzia, M, S.H., M.Kn., Notaris & PPAT di Tangerang, yang telah bermaterai cukup dan *dinazegelen*, bukti ini fotokopi dari fotokopinya karena yang aslinya dipegang oleh pihak bank Sinarmas, kemudian oleh Ketua diberi tanda P.2;
3. Fotokopi bukti transfer rekening PT. Bank Sinarmas atas nama Ibu Karmajuwita Riswana, Nomor Rekening 9924164163 sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tanggal 31 Oktober 2019 yang telah bermaterai cukup dan *dinazegelen*, bukti ini fotokopi dari fotokopinya karena yang aslinya dipegang oleh pihak bank Sinarmas, kemudian oleh Ketua diberi tanda P.3;
4. Fotokopi peraturan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan, Seri Standar Produk Perbankan Syariah 5, Standar Produk *Mudharabah*, yang telah bermaterai cukup dan *dinazegelen*, bukti ini fotokopi dari fotokopinya, kemudian oleh Ketua diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Akta Pembiayaan *Murabahah* Nomor 37 tanggal 10 Februari 2017, dibuat di hadapan Hj. Zun Nur Ain Fauzia. M, SH., MKn Notaris & PPAT di Tangerang, yang telah bermaterai cukup dan *dinazegelen* bukti ini fotokopi dari fotokopinya karena yang aslinya dipegang oleh pihak bank Sinarmas, kemudian oleh Ketua diberi tanda P.5;
6. Fotokopi Surat dari PT Bank Sinarmas Tbk – Unit Usaha Syariah Nomor 010/SPP/ 2017/FISO/KCS-SCD, perihal Surat Penawaran Pembiayaan

Murabahah kepada Ibu Nyi Rd. Karmajuwita Riswana, tertanggal 6 Februari 2017, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegele*n bukti ini fotokopi dari fotokopinya karena yang aslinya dipegang oleh pihak bank Sinarmas, kemudian oleh Ketua diberi tanda P.6;

Bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Pelawan tersebut, Terlawan tidak keberatan dan membenarkannya;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Terlawan telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Permohonan dari Pelawan kepada Terlawan tertanggal 25 Agustus 2016, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegele*n, dan telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian diberi tanda T.1;
2. Fotokopi Surat Penawaran Pembiayaan *Mudharabah* Nomor 80/SPP/2016/FiSO/ KCS-SCD tertanggal 30 Agustus 2016, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegele*n, dan telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian diberi tanda T.2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Kesanggupan tertanggal 30 Agustus 2016 yang telah bermeterai cukup dan *dinazegele*n, dan telah dicocokkan dengan aslinya kemudian diberi tanda T.3;
4. Fotokopi Akta Pembiayaan *Mudharabah* Nomor 167 tertanggal 30 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Hj. Zun Nur Ain Fauzia, M. S.H., M.Kn. yang telah bermeterai cukup dan *dinazegele*n, dan telah dicocokkan dengan aslinya kemudian diberi tanda T.4;
5. Fotokopi Akta *Wa'ad* Pembiayaan Nomor : 168/2016 tertanggal 30 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan Hj. Zun Nur Ain Fauzia, M, S.H., M.Kn. yang telah bermeterai cukup dan *dinazegele*n, dan telah dicocokkan dengan aslinya kemudian diberi tanda T.5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3843/Tegal Gundil sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor : 1757/1996 tertanggal 23 Mei 1996, seluas 153 (seratus lima puluh tiga) meter persegi, terdaftar atas nama Iwa R. Karmana, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegele*n, dan telah dicocokkan dengan aslinya kemudian diberi tanda T.6;

7. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 169/2016 tertanggal 30 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan Hj.Zun Nur Ain Fauzia. M, S.H., M.Kn, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen*, dan telah dicocokkan dengan aslinya kemudian diberi tanda T.7;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 967/2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor tertanggal 30 Maret 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2016 yang dibuat di hadapan Fiter Syamsurizal, S.H., M.Kn., yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen*, dan telah dicocokkan dengan aslinya kemudian diberi tanda T.8;
9. Bukti T-9 yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen*, dan telah dicocokkan dengan aslinya, buktinya sebagai berikut:
 - Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 348/2017/FiSO/KCS-SCD tertanggal 07 November 2017 beserta tanda terima;
 - Fotokopi Surat Peringatan II Nomor : 353/2017/FiSO/KCS-SCD tertanggal 17 November 2017 beserta tanda terima;
 - Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 359/2017/FiSO/KCS-SCD tertanggal 27 November 2017 beserta tanda terima;
10. *Screen Shot* percakapan via *WhatsApp* antara Kuasa dari Pelawan dengan Staff Terlawan tertanggal 15 Juli 2020, 17 Juli 2020, 14 Desember 2020, 29 Desember 2020, 21 Januari 2021;
11. *Screen Shot* percakapan via *WhatsApp* dari Staff Terlawan kepada Pelawan tertanggal 23 Juni 2020;
12. Fotokopi Surat Penawaran Pembiayaan *Murabahah* Nomor 011/SPP/2017/FiSO/KCS-SCD tertanggal 8 Februari 2017, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen*, dan telah dicocokkan dengan aslinya kemudian diberi tanda T.12;
13. Fotokopi Surat Keterangan Berkas Nasabah dengan Nomor K 1424/S-Ket/N/XII/2019 dari Notaris Hj. Zun Nur Ain Fauzia, S.H., M.Kn. yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen*, dan telah dicocokkan dengan aslinya kemudian diberi tanda T.13;
14. Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr tertanggal 10 September 2021, yang telah bermeterai cukup dan

dinazegele, dan telah dicocokkan dengan aslinya kemudian diberi tanda T.14;

15. Fotokopi Salinan Penetapan Lelang Nomor : 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr tertanggal 8 Desember 2021, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegele*, dan telah dicocokkan dengan aslinya kemudian diberi tanda T.15;

Bahwa terhadap bukti yang diajukan oleh Terlawan, Pelawan menyatakan tidak kebaratan dan membenarkannya;

Bahwa Pelawan telah menyampaikan kesimpulan yang pada pokoknya tetap dengan perlawanannya dan Terlawan juga telah menyampaikan kesimpulannya yang pada pokoknya bermohon agar perlawanan Pelawan ditolak, pada akhirnya kedua belah pihak berperkara mohon agar perkara ini diputus;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini majelis hakim menunjuk hal-hal yang tercantum dalam Berita Acara Sidang perkara ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan kewenangan Pengadilan Agama Bogor untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa perkara yang diajukan Pelawan pada pokoknya adalah Perlawanan Eksekusi dan berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf i berikut penjelasan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009, maka Pengadilan Agama berwenang menerima dan memeriksa perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa sesuai dengan maksud Pasal 118 HIR yaitu gugatan/perlawanan bisa diajukan kepada Pengadilan pada tingkat pertama yang wilayah hukumnya meliputi tempat kediaman Terlawan atau wilayah

dimana barang sengketa atau objek sengketa terletak, dan atau di wilayah kediaman Penggugat apabila alamat Tergugat sudah tidak diketahui. Oleh karena objek yang menjadi sengketa perlawanan terletak di wilayah Bogor maka perkara *a quo* merupakan kewenangan Pengadilan Agama Bogor Klas IA untuk memeriksa, mengadili dan menyelesaikannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang keabsahan surat kuasa khusus yang diberikan oleh kedua belah pihak berperkara dalam perkara ini dan tentang keabsahan penerima kuasa yang dalam surat kuasa tersebut berprofesi sebagai Advokat, ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa kuasa hukum para pihak mempunyai hak untuk mewakili kepentingan hukum para pihak berperkara;

Menimbang, bahwa pihak Pelawan dan Terlawan dalam persidangan mengajukan surat kuasa yang didalamnya Pelawan dan Terlawan memberi kuasa kepada Advokat, dan kuasa hukum pihak tersebut melampirkan fotokopi kartu Advokat yang masih berlaku dan fotokopi berita acara sumpah dari Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa Surat Kuasa Khusus Pelawan Nomor 9/IX/I/Pdt.G.S/2021/PA.Bgr., tanggal 8 September 2021 dan Surat Kuasa Khusus Terlawan Nomor 28/X/1206/Pdt.G/2021/PA.Bgr., tanggal 27 Oktober 2021, ternyata telah sesuai dengan ketentuan Pasal 123 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, dan Majelis Hakim telah pula memeriksa Kartu Tanda Pengenal Advokat (KTPA) Kuasa Hukum Pelawan dan Kuasa Hukum Terlawan, dan ternyata telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat kuasa khusus dari pihak Pelawan dan Terlawan tersebut telah memenuhi persyaratan surat kuasa khusus serta kuasa hukum pihak Pelawan dan Terlawan telah memenuhi syarat untuk bertindak sebagai Advokat, karenanya kuasa hukum pihak Pelawan dan Terlawan berhak mewakili pihak untuk beracara di muka persidangan perkara *a quo* sebagai advokat profesional;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan dengan cara memberikan nasihat pada setiap persidangan kepada pihak Pelawan dan Terlawan agar dapat menyelesaikan perkaranya secara kekeluargaan, namun tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga berulang kali memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menempuh upaya damai secara sendiri oleh prinsipal langsung di luar persidangan dan di luar mediasi, namun upaya tersebut juga tetap tidak berhasil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat ketentuan Pasal 130 HIR, telah terpenuhi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 7 dan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016, telah ditunjuk Mediator Non Hakim atas nama H. Mumu, S.H., M.H. sebagai Mediator, sebagaimana ternyata dalam Penetapan Nomor 1206/Pdt.G/2021/PA.Bgr. tanggal 27 Oktober 2021, ternyata setelah dilakukan upaya mendamaikan Pelawan dengan Terlawan melalui mediasi tidak diperoleh kesepakatan damai atau proses mediasi gagal, sebagaimana Laporan Hasil Mediasi tanggal 25 November 2021. Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat ketentuan yang terkandung dalam Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, juga telah terpenuhi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Terlawan dalam jawabannya di samping menyampaikan tanggapan dalam pokok perkara juga menyampaikan Eksepsi, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai Provisi dan Eksepsi Terlawan sebagai berikut;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Pelawan dalam tuntutan provisinya bermohon agar menunda lebih lanjut Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tanggal 27 Agustus 2021 tentang Sita Eksekusi sampai adanya putusan perlawanan ini yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat, pada saat perlawanan ini diajukan pada tanggal 8 September 2021, sita eksekusi belum dilakukan oleh Pengadilan Agama Bogor dan barulah tanggal 10 September 2021, sita eksekusi dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Agama Bogor. Dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat tuntutan provisi Pelawan harus dinyatakan ditolak;
DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa Terlawan dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi *Plurium Litis Consortium*.

Menimbang, bahwa Terlawan mengajukan eksepsi dengan alasan bahwa perlawanan dari Pelawan kekurangan pihak karena perlawanan tersebut tidak mengikutsertakan Iwa R Karmana sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan tersebut, Pelawan telah memberikan jawaban yang pada pokoknya menolak dan membantahnya karena menurut Pelawan, Iwa R Karmana telah mengajukan perlawanan tersendiri dalam perkara yang berbeda sebagai pihak ketiga;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan dan jawaban Pelawan atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pembiayaan *Mudharabah* Nomor 167 tanggal 30 Agustus 2016 dan Akta *Wa'ad* Nomor 168 tanggal 30 Agustus 2016 di mana Pelawan sebagai pihak yang terkait langsung sebagai nasabah yang mendapat dana pembiayaan dari Terlawan sebagai pihak bank, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa hanya Pelawan dan Terlawan yang dapat dijadikan pihak dalam perkara ini karena masing-masing mengikatkan diri dalam perjanjian *mudharabah* tersebut. Dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi Terlawan tentang *plurium litis consortium* harus dinyatakan ditolak;

2. Eksepsi *Obscuur Libel*

Menimbang, bahwa Terlawan telah mengajukan eksepsi dengan mengatakan antara posita dan petitum perlawanan Pelawan saling bertentangan dan eksepsi objek sengketa dari perlawanan Pelawan tidak jelas. Pelawan telah memberikan jawaban yang pada pokok agar eksepsi tersebut dikesampingkan karena Pelawan telah menjelaskan di dalam posita Pelawan nomor 22 tentang

tuntutan provisi sesuai dengan kepentingannya berdasarkan Pasal 180 HIR dan Pasal 55 Rv, yang pada intinya agar Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/P.Bgr tentang sita eksekusi dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa Terlawan mengajukan eksepsi dengan mengatakan objek sengketa dari perlawanan Pelawan tidak jelas. Terhadap dalil eksepsi tersebut, Pelawan telah memberikan jawaban yang pada pokoknya agar Majelis Hakim menolak eksepsi Terlawan tersebut karena perlawanan yang Pelawan ajukan sudah jelas perlawanan terhadap sita eksekusi sebagaimana penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. Dalam hal ini Pelawan juga perlu mengemukakan tentang adanya *aanmaning* karena sita eksekusi merupakan rangkaian proses *aanmaning* dalam proses eksekusi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan yang berkaitan dengan *obscuur libel* ini, Majelis Hakim berpendapat, oleh karena eksepsi Terlawan tentang hal ini berkaitan dengan pokok perkara, maka eksepsi Terlawan tentang *obscuur libel* ini akan dipertimbangkan lebih lanjut dan bersamaan dengan pertimbangan pokok perkara;

3. Eksepsi *Diskualifikasi in Person (Legal Standing)*.

Menimbang, bahwa Terlawan telah mengajukan eksepsi yang menyatakan bahwa Pelawan bukan merupakan pemilik barang tidak bergerak yang diletakkan sita oleh Pengadilan Agama Bogor sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Sita Eksekusi Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. Tanggal 27 Agustus 2021, oleh karena itu Pelawan bukanlah pihak yang mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) yang sah sebagai Pelawan dalam mengajukan perlawanan *a quo* sebagaimana dimaksud Pasal 207 HIR yang menyebutkan bahwa perlawanan debitur terhadap pelaksanaan keputusan, dalam hal disitanya barang tak bergerak maupun dalam hal disitanya barang bergerak, harus diberitahukan oleh orang itu dengan surat.....dan seterusnya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Terlawan tersebut, Pelawan telah memberikan jawaban yang pada pokoknya bahwa Terlawan sangat keliru dalam menafsirkan Pasal 207 HIR karena sesungguhnya Pasal 207 HIR tersebut mengatur tentang prosedur untuk mengajukan perlawanan terkait pelaksanaan keputusan bukan terkait tentang kepemilikan objek sita;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Terlawan tersebut dan jawaban Pelawan atas eksepsi Terlawan tersebut, Majelis Hakim berpendapat, bahwa oleh karena eksepsi tersebut berkaitan dengan status Pelawan sebagai Pelawan yang benar atau tidak atau mempunyai legal standing atau tidak, ditambah lagi eksepsi tersebut berkaitan dengan pokok perkara maka eksepsi tersebut akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

4. Eksepsi Non Adimpleti Contrantus.

Menimbang, bahwa Terlawan dalam eksepsinya ini menyatakan bahwa Pelawan telah melakukan wanprestasi atas kesepakatan yang tertuang dalam Akta Pembiayaan *Mudharabah* Nomor 167 tanggal 30 Agustus 2016 dan Akta *Wa'ad* Pembiayaan dengan Nomor 168 tanggal 30 Agustus 2016. Seharusnya Pelawan memberikan *margin* kepada Terlawan sebagaimana yang tertuang dalam akad tersebut akan tetapi Pelawan tidak melaksanakannya, malah justru pelawan mengajukan perlawanan dengan tujuan menghambat penegakan hukum dengan eksekusi. Hal ini mencerminkan Pelawan bukanlah Pelawan yang baik dan benar sehingga patut perlawanan tersebut tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan tersebut, Pelawan telah memberikan jawaban yang pada pokoknya bahwa dalam suatu perjanjian timbal balik atau kontrak, masing-masing pihak yang terikat dengan perjanjian tersebut berkewajiban untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati. Dalam hal ini, Terlawan sebagai kreditur tidak pernah membawa persoalan kepada Badan Musyawarah Nasional (Basyarnas) terkait perbedaan perhitungan hutang Pelawan, ditambah lagi bahwa Terlawan tidak pernah memberi tahu Pelawan atas kewajiban atau sisa hutang dan margin kepada Pelawan. Oleh karena itu eksepsi Terlawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan dan jawaban Pelawan atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena eksepsi ini berkaitan dengan pokok perkara, maka eksepsi Terlawan tentang hal ini akan diputus bersamaan dengan pokok perkara;

5. Eksepsi Diltoira.

Menimbang, bahwa Terlawan dalam eksepsinya telah menyatakan bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan terlalu dini (*prematuur*) karena

perlawanan yang diajukan oleh Pelawan pada tanggal 8 September 2021 sedangkan pelaksanaan sita eksekusi dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Agama Bogor pada tanggal 10 September 2021. Oleh karena itu sepatutnya perlawanan dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan tersebut, Pelawan telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya bahwa yang menjadi objek perlawanan Pelawan adalah penetapan sita eksekusi yang dikeluarkan Pengadilan Agama Bogor dan Pelawan telah mengetahui adanya penetapan tersebut dalam surat pemberitahuan sita eksekusi yang diterbitkan oleh Pengadilan Agama Bogor;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan dan jawaban Pelawan atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa perlawanan yang diajukan Pelawan tidak *prematuur* karena perlawanan Pelawan memohon agar pelaksanaan sita setelah dilakukan *aanmaning* ditunda karena pelaksanaan sita eksekusi akan dilaksanakan pada tanggal 10 September 2021. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi Terlawan tentang hal ini harus dinyatakan ditolak;

DALAM DUDUK PERKARA

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

Menimbang, bahwa pada pokoknya Pelawan mengajukan perlawanan atas Penetapan Sita Eksekusi yang dikeluarkan Ketua Pengadilan Agama Bogor dengan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. Tanggal 27 Agustus 2021;

Menimbang bahwa Perkara ini merupakan bantahan terhadap Penetapan Sita Eksekusi yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Agama Bogor Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr., untuk itu Majelis Hakim berpendapat sebagaimana Yurisprudensi MA-RI dalam Putusan Nomor 1038.K /Sip/1973, tanggal 1 Agustus 1973, maka yang harus diperiksa dan diadili lebih lanjut dalam perkara *a quo* adalah hal-hal yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Terlawan dan

bukan yang terkait dengan materi pokok akad yang dibuat oleh Pelawan dan Terlawan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalil-dalil pokok perlawanan dari Pelawan tersebut beralasan secara hukum, yaitu apakah Pelawan mempunyai kepentingan dan apakah hak Pelawan secara nyata dirugikan, dengan pertimbangan sebagai berikut;

1. Bahwa Pelawan dan Terlawan telah menandatangani Akta Pembiayaan *Mudharabah* Nomor 167 tahun 2016 dan Akta *Wa'ad* Nomor 168/2016 pada tanggal 30 Agustus 2016 dibuat di hadapan Notaris Hj. Hajjah Zur Nur Ain Fauzia, Notaris di Kota Tangerang Selatan;
2. Bahwa jumlah pembiayaan dalam Akta *Mudharabah* Nomor 167 tahun 2016 dan Akta *Wa'ad* Nomor 168/2016 pada tanggal 30 Agustus 2016 adalah Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dengan kewajiban bagi hasil sebagaimana Akta *Mudharabah* Nomor 167 tahun 2016 dan Akta *Wa'ad* Nomor 168/2016 pada tanggal 30 Agustus 2016;
3. Bahwa oleh karena cicilan Pelawan sebagai debitur telah jatuh tempo pada tahun 2017 sehingga Pelawan mengajukan pembaharuan perjanjian atas pokok hutang yang belum dilunasi, akan tetapi yang didapatkan oleh Pelawan adalah surat peringatan sebanyak tiga kali dari Terlawan, yaitu surat peringatan tanggal 7 November 2017, tanggal 17 November 2017 dan tanggal 27 November 2017;
4. Bahwa Pelawan memang tidak sanggup melakukan pembayaran tagihan yang dilakukan oleh pihak kreditur karena pada saat itu usaha Pelawan tengah tidak berjalan lancar, sehingga usaha *interior design* dan *furniture* yang merupakan kerjasama dengan *Andara Resort* tidak berjalan sebagaimana mestinya, dengan arti kata penyebab tidak berjalannya usaha Pelawan bukan dilakukan oleh Pelawan atau kesalahan Pelawan yang tidak dapat diprediksi dari awal sehingga menjadi resiko usaha;
5. Bahwa Pelawan sudah beberapa kali mencoba melakukan pendekatan kepada pihak kreditur untuk memperpanjang pembayaran pokok hutang

namun Terlawan sama sekali tidak memberikan opsi-opsi penyelesaian kepada Pelawan.

6. Bahwa sesuai dengan isi kesepakatan dalam Akta *Mudharabah* Nomor 167 tahun 2016 dan Akta *Wa'ad* tahun 2016 dinyatakan bahwa apabila terjadi perselisihan antara nasabah dengan bank yang memberikan pembiayaan, maka perselisihan tersebut dapat diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan dan apabila musyawarah tersebut belum menghasilkan solusi penyelesaian maka dapat dilakukan upaya penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas). Hal ini juga sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *mudharabah*. Begitu juga berdasarkan Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI tentang pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Tahun 2014 yang menyatakan bahwa Pengadilan Agama dalam memeriksa sengketa ekonomi syari'ah harus meneliti akad yang dibuat oleh para pihak. Jika dalam akad tersebut termuat *klausul* yang berisi bahwa bila terjadi sengketa akan memilih diselesaikan oleh Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas), maka Pengadilan Agama secara *ex officio* harus menyatakan tidak berwenang;
7. Bahwa oleh karena Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tentang sita eksekusi bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah maka perlawanan Pemohon sangat beralasan hukum eksekusi terhadap objek hak tanggungan sebagaimana tertera dalam Akad *Mudharabah* Nomor 167 tahun 2016 dapat ditunda dan dibatalkan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara cermat dan saksama perlawanan yang diajukan oleh Pelawan, serta jawab-jawab antara Pelawan dengan Terlawan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi pokok sengketa antara Pelawan dengan Terlawan mengenai pelaksanaan sita eksekusi yang merupakan rangkaian pelaksanaan eksekusi oleh Pengadilan Agama Bogor sebagaimana register perkara eksekusi hak tanggungan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. terhadap objek hak tanggungan berupa Sertifikat

Hak Milik Nomor 3843/Tegal Gundil yang terletak di Jalan Bhisma 3 Nomor 6 Kelurahan Tegal Gundil Kecamatan Bogor Utara Kota Bogor;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan telah memberikan jawaban yang pada pokoknya membantah dalil-dalil perlawanan Pelawan dengan dalil-dalil jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan dapat dikategorikan sebagai Pelawan yang beriktikad tidak baik dan tidak benar karena Pelawan sebagai *mudharib* telah menerima secara penuh fasilitas pembiayaan *mudharabah* dari Terlawan sebagai *shahibul mall* sebagaimana Akta Pembiayaan *Mudharabah* Nomor 167 tahun 2016 tanggal 30 Agustus 2016 dan Akta *Wa'ad* Pembiayaan Nomor 168 tahun 2016 tanggal 30 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Hj. Zun Nur Ain Fauzia, M., S.H., M.Kn. Di dalam akta tersebut telah disepakati antara Pelawan dengan Terlawan mengenai pembayaran pokok dan *margin* dengan jangka waktu pembiayaan 1 (satu) tahun dari pencairan pembiayaan dan waktu penarikan 1 (satu) tahun dari pengikatan pembiayaan. Akan tetapi, faktanya sebelum jangka waktu pembiayaan berakhir, Pelawan sudah terlambat melakukan pembayaran *margin* termasuk pokok pun tidak pernah dibayar sama sekali;
2. Bahwa oleh karena Pelawan telah melakukan *wanprestasi* atas akta pembiayaan *mudharabah* maka Terlawan sebagai kreditur berhak untuk melakukan upaya penyelesaian kredit debitur yang bermasalah dalam hal Pelawan, dengan cara langsung melaksanakan lelang eksekusi objek jaminan hak tanggungan (*parate executie*) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), namun hal itu tidak Terlawan lakukan karena Terlawan masih ingin memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan secara kekeluargaan/damai. Pelawan tidak memberikan kepastian dan hanya mengumbar janji-janji belaka bahkan sekarang mengajukan perlawanan dengan tujuan untuk menghalang-halangi dan menunda jalannya penegakan hukum tanpa alasan yang dibenarkan secara hukum;
3. Bahwa begitu jangka waktu pembiayaan berakhir pada tanggal 30 September 2017, Terlawan sudah tiga kali memberikan surat peringatan kepada Pelawan

yaitu tanggal 7 November 2017, tanggal 17 November 2017 dan tanggal 27 November 2017, namun Pelawan tetap tidak menjalankan kewajibannya kepada Terlawan;

4. Bahwa tidak benar dikatakan Terlawan telah berlaku zalim terhadap Pelawan karena baik mengenai pokok hutang, tunggakan *margin* dan tunggakan denda, semuanya telah disepakati dan dimuat serta terikat dalam akta pembiayaan *mudharabah*;
5. Bahwa Terlawan mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Agama Bogor merupakan hak dari Terlawan yang dilindungi oleh undang-undang, khususnya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hal ini juga dikuatkan dengan kalimat “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sebagai irah-irah yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 967/2017 tanggal 30 Maret 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor dipersamakan dengan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan tetap sehingga telah memberikan kepastian hukum bagi Terlawan;
6. Bahwa Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Bogor sudah benar dan tidak melanggar hukum yang berlaku, justru memberikan dasar dan kepastian hukum kepada Terlawan sebagai lembaga perbankan syariah guna menjalankan hak-haknya yang dilindungi dan dijamin oleh undang-undang karena fasilitas pembiayaan yang Terlawan berikan kepada Pelawan, merupakan dana yang dihimpun dari masyarakat dan harus dipertanggungjawabkan oleh Terlawan selaku pengelola jasa perbankan. Sementara perlawanan Pelawan justru dilakukan untuk menghalang-halangi upaya penegakan hukum tanpa alasan yang benar, oleh karena itu perlawanan Pelawan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil perlawanan Pelawan dibantah oleh Terlawan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR, Pelawan dibebankan untuk membuktikan dalil perlawanannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti tertulis P.1, P.2, P.3, P.4, P.5 dan P.6 yang penilaiannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis yang diajukan oleh Pelawan adalah berupa fotokopi yang telah diberi tanda P.1 sampai dengan P.6 yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dinazegelen di kantor pos, dan Terlawan membenarkan bukti tersebut, hal mana sesuai dengan maksud Pasal 2 Ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2000 dan terakhir Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020, maka surat-surat bukti tersebut secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis P.1 sampai dengan P.6, Pelawan tidak bisa menunjukkan aslinya karena aslinya ada pada Terlawan dan Terlawan dalam persidangan membenarkannya, bukti tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah *dinazegelen* di Kantor Pos, hal mana sesuai dengan maksud Pasal 2 Ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2000, maka alat bukti tersebut secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya atas perlawanan Pelawan, Terlawan telah mengajukan bukti tertulis T.1, T.2, T.3, T.4, T.5, T.6, T.7, T.8, T.9, T.10, T.11, T.12 T.13,T.14, dan T.15 yang penilaiannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis yang diajukan oleh Terlawan adalah berupa fotokopi yang telah diberi tanda T.1 sampai dengan T.15 yang telah diberi meterai secukupnya dan telah *dinazegelen* di kantor pos, dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T.10, T.11 dan T.13 dan pihak Pelawan membenarkan bukti Terlawan tersebut, hal mana sesuai dengan maksud Pasal 2 Ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2000 dan terakhir Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020, maka surat-surat bukti tersebut secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 dan P.2 harus dinyatakan terbukti bahwa Pelawan telah mendapatkan pembiayaan dari Terlawan sejumlah Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dengan akad *mudharabah* sebagaimana Akta Pembiayaan Mudharabah Nomor 167/2016 tanggal 30 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.3 harus dinyatakan terbukti bahwa Pelawan telah melakukan pembayaran margin sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 31 Oktober 2019 melalui rekening PT. Bank Sinarmas (Terlawan);

Menimbang, bahwa bukti P.4 merupakan buku pedoman pembiayaan *mudharabah* yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan. Oleh karena bukti tersebut bukan merupakan bukti akta otentik maka bukti tersebut hanya dapat difungsikan sebagai bukti yang dapat memberikan penjelasan dan informasi;

Menimbang, bahwa bukti P.5 dan P.6 yang diajukan oleh Pelawan, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti tersebut memberikan informasi bahwa Pelawan juga mempunyai pembiayaan yang terkait dengan Terlawan dalam bentuk pembiayaan *murabahah*, maka Majelis Hakim menilai, oleh karena bukti tersebut tidak terkait langsung dengan pokok perkara yang diajukan oleh Pelawan, oleh karenanya bukti tersebut harus dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.1 sampai dengan T.5 harus dinyatakan terbukti bahwa Pelawan sebagai nasabah telah mengajukan permohonan pembiayaan *mudharabah* kepada Terlawan (PT. Bank Sinarmas) dan Pelawan akan menyanggupi untuk membayar pokok, biaya bagi hasil dan biaya lainnya, dan Terlawan telah mengabulkan permohonan Pelawan tersebut dengan ditandatangani Akta Pembiayaan *Mudharabah* Nomor 167 tahun 2016 tanggal 30 Agustus 2016 serta Akta *Wa'ad* Pembiayaan Nomor 168 tahun 2016 tanggal 30 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.6 harus dinyatakan terbukti bahwa dalam pembiayaan *mudharabah* sebagaimana Akta *Mudharabah*

Nomor 167 tahun 2016, Pelawan telah menjaminkan objek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3843/Tegal Gundil atas nama Iwa R. Karmana;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.7 dan T.8 membuktikan bahwa Iwa R. Karmana dengan persetujuan istrinya telah memberi kuasa kepada Terlawan (PT Bank Sinarmas) untuk membebaskan hak tanggungan peringkat I untuk menjamin pelunasan hutang Pelawan;

Menimbang, berdasarkan bukti T.9 harus dinyatakan terbukti bahwa Pelawan telah diberikan peringatan sebanyak tiga kali dengan memberikan informasi perincian kewajiban yang harus dilunasi oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa bukti T.10 dan T.11 memberikan gambaran bahwa antara Pelawan dengan Terlawan telah terjalin komunikasi yang baik dalam rangka penyelesaian kewajiban Pelawan terhadap Terlawan atas pembiayaan mudharabah yang dilakukan oleh Pelawan dengan Terlawan;

Menimbang, bahwa bukti T.12 dan bukti T.13 yang diajukan oleh Terlawan memberikan informasi bahwa Pelawan juga mempunyai pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Sinarmas. Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena bukti tersebut tidak terkait dengan perkara ini, maka bukti tersebut harus dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti T.14 dan T.15 memberikan informasi dan pemberitahuan bahwa tahapan sita eksekusi hak tanggungan akan dilaksanakan oleh Pengadilan Agama Bogor tanggal 10 September 2021 dan akan dilanjutkan pada tahap pelelangan di Kantor KPKNL;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim mendapatkan fakta-fakta sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan sebagai nasabah atau *mudharib* telah mendapatkan pembiayaan *mudharabah* dari Terlawan sebagai kreditur dalam hal ini PT. Bank Sinarmas dan pembiayaan tersebut telah dituangkan dalam akad *mudharabah* yang disetujui oleh Pelawan;
2. Bahwa sebelum jatuh tempo pembayaran pembiayaan sebagaimana yang telah disepakati, Pelawan tidak mampu lagi membayar sisa kewajibannya kepada Terlawan;

3. Bahwa Terlawan sudah memberikan peringatan kepada Pelawan agar melunasi kewajibannya dengan mencantumkan dalam surat peringatan tentang besaran kewajiban yang harus dilunasi oleh Pelawan;
4. Bahwa Terlawan telah mengajukan permohonan sita eksekusi dan lelang kepada Pengadilan Agama Bogor dan terhadap sita eksekusi, Pelawan mengajukan keberatan dan perlawanan ke Pengadilan Agama Bogor;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.2 dan T.4, Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Pelawan dengan Terlawan telah sepakat mengikatkan diri dalam suatu akad *mudharabah* (bagi hasil) dengan nilai pembiayaan Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) ditambah dengan *margin* dan biaya lainnya termasuk denda apabila terjadi keterlambatan pembayaran oleh nasabah dalam hal ini Pelawan. Dengan diterbitkannya Akta *Mudharabah* Nomor 167 tahun 2016 secara hukum kedua pihak (Pelawan dan Terlawan) terikat dengan undang-undang dibuat secara bersama-sama. Bahkan sebelum penandatanganan akad *mudharabah* tersebut, Pelawan sebagai nasabah telah diberitahu dengan konsekwensi-konsekwensi yang akan timbul kemudian hari termasuk adanya denda apabila terjadi keterlambatan. Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat alasan Pelawan tidak tahu dan merasa kaget dengan adanya uraian tagihan kewajiban sebagaimana diuraikan dalam surat peringatan sebanyak tiga kali sebagaimana bukti T.9, tidak dapat dibenarkan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dalil Pelawan yang menjelaskan bahwa Pelawan telah mengajukan permohonan restrukturisasi (penjadwalan kembali) kepada pihak bank dalam hal ini PT. Bank Sinarmas, akan tetapi Pelawan tidak mengajukan bukti-bukti yang dapat mendukung dalilnya tersebut. Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat, dalil perlawanan Pelawan tentang hal itu harus dinyatakan tidak terbukti dan oleh karenanya harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa semenjak tahun 2017 di saat pembayaran pembiayaan oleh Pelawan mengalami kemacetan dengan alasan usaha yang dijalankan oleh Pelawan berupa *interior design* dan *furniture* dengan Andara Resort, baru

kemudian tahun 2019 Pelawan sebagai nasabah membayar *margin* kepada Terlwan setelah Terlwan mendatangi Pelawan dan setelah itu Pelawan kembali berjanji akan melakukan pembayaran, akan tetapi semuanya tidak dilakukan oleh Pelawan, hanya sekedar janji-janji belaka. Terhadap alasan Pelawan tidak melakukan pembayaran kepada Terlwan dengan alasan usahanya tidak berjalan, Pelawan tidak mengajukan bukti-bukti tentang hal itu, oleh karena itu dalil Pelawan bahwa usaha Pelawan sudah tidak berjalan tidak dapat dibenarkan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dalil Pelawan yang mengatakan bahwa perselisihan antara Pelawan dengan Terlwan ini harus dimusyawarhkan dan diselesaikan dalam forum Badan Musyawarah Nasional Syariah (Basyarnas) sebagaimana amanah Pasal 17 Akta Pembiayaan Mudharabah Nomor 167 tahun 2016. Menurut Majelis Hakim, Majelis Hakim berpendapat bahwa permasalahan yang dihadapi oleh Pelawan dengan Terlwan dalam perkara ini tidak lagi terkait dengan isi akad *mudharabah* akan tetapi pokok perkara ini menyangkut pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan arti kata pengengketaan antara Pelawan dengan Terlwan sudah berada pada tataran pelaksanaan putusan (eksekusi hak tanggungan) dan bukan lagi dalam tataran sengketa terkait isi kesepakatan (akad pembiayaan *mudharabah*). Oleh karena itu, petitum Pelawan yang mengatakan perkara ini terlebih dahulu harus dimusyawarhkan dalam forum basyarnas, harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan merupakan pihak yang terlibat langsung dalam perjanjian pembiayaan akad *mudharabah* sesuai bukti P.2 yang mana Pelawan telah menjadikan objek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3843/Tegalgundil atas nama Iwa R Karmana secara sukarela kepada Terlwan melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 169/2016 yang dibuat di hadapan Notaris Hj. Zun Nur Ain Fauziah, M., S.H., M.Kn, tanggal 30 Agustus 2016, sementara itu pembayaran kewajiban sudah tidak dilakukan lagi oleh Pelawan, maka Majelis Hakim berpendapat, Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dan tidak beriktikad baik;

Menimbang, bahwa Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. Tanggal 27 Agustus 2021 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama sebagai

jawaban atas permohonan sita eksekusi yang diajukan oleh Terlawan sebagai *shahibul maal*, Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan bukti T.14 dan T.15, penetapan tersebut telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, sita eksekusi yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Agama Bogor harus dinyatakan sah dan berharga serta dapat dipertahankan. Dengan demikian, petitum Pelawan yang berkaitan dengan penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat dalil-dalil perlawanan Pelawan tidak beralasan karena tidak terbukti dan harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan ditolak dan Pelawan berada di pihak yang kalah, maka sesuai dengan maksud Pasal 182 HIR, Pelawan dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan akan segala peraturan perundang-undangan yang berlaku serta ketentuan-ketentuan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

DALAM PROVISI.

- Menolak tuntutan provisi Pelawan.

DALAM EKSEPSI.

- Menolak eksepsi Terlawan seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dan tidak beritikad baik;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp770.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada hari Rabu tanggal 6 April 2022 Masehi, bertepatan dengan tanggal 4 Ramadhan 1443 Hijriyah oleh Drs. Amril Mawardi, S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis, Dra. Hj. Mukasipa, M.H. dan Dra. Hj. Medang, M.H. sebagai Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada

hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh Hermansyah, S.H.I. sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Pelawan/Kuasanya dan Terlawan/Kuasanya;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Dra. Hj. Mukasipa, M.H.

Drs. Amril Mawardi, S.H., M.H.

Hakim Anggota,

Dra. Hj. Medang, M.H.

Panitera Pengganti,

Hermansyah, S.H.I.

Perincian biaya :

- Pendaftaran	: Rp	30.000,00
- Biaya Proses	: Rp	50.000,00
- Panggilan	: Rp	650.000,00
- PNBP Panggilan	: Rp	20.000,00
- Redaksi	: Rp	10.000,00
- Meterai	: Rp	<u>10.000,00</u>
J u m l a h	: Rp	770.000,00

(tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah);

