

## PUTUSAN

Nomor 1207/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 dalam perkara Perlawanan Eksekusi antara:

**IWA R. KARMANA BIN KARMANA ADRAS HARDJANATA**, umur 71 tahun, agama Islam, pendidikan SLTA, pekerjaan Pensiunan, tempat kediaman di Jalan Bhisma III/6, RT 014 RW 015 Kelurahan Tegal Gundil Kecamatan Bogor Utara Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Timotius Minanga, S.H., M.H.** dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan HR. Rasuna Said Komplek RPI Nomor 5B RT 008 RW004 Kuningan Timur Kota Jakarta Selatan, sebagaimana Surat Kuasa Khusus tanggal 6 September 2021, sebagai Pelawan;

Melawan

1. **PT. BANK SINARMAS, Tbk.**, yang berkedudukan di Jakarta Pusat, beralamat di Jalan Teuku Cik Ditiro Nomor 29 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 Kompleks Ruko Daan Mogot Baru Blok LB5 Nomor 1 Kalideres Kota Jakarta Barat, sebagaimana Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2021, sebagai Terlawan I;
2. **NYI RADEN KARMAJUWITA RISWANA BINTI IWA R. KARMANA**, umur 37 tahun, agama Islam, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Bhisma III/6 RT. 014 RW. 015 Kelurahan Tegal Gundil Kecamatan Bogor Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Henry Sirina, S.H.**, dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Menara Anugrah, Kantor Taman E3.3 Unit B1, Jalan Mega Kuningan Lot 8.6 -8.7, Jakarta Selatan,

sebagaimana Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2021,  
sebagai Terlawan II;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Pelawan dan para Terlawan dan memeriksa alat-alat bukti Pelawan dan para 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 1207/Pdt.G/2021/PA.Bgr., mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Agama Bogor atas perintah Ketua Majelis dalam perkara Nomor 0004/Pdt.HT./2021/PA.Bgr. tanggal 28 Juli 2021 telah melakukan *aanmaning* kepada Pelawan sebagai Termohon Eksekusi II sehubungan dengan permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Law Office ELMA & Partners sebagai penerima kuasa dari Terlawan I terhadap Terlawan II dan Pelawan;
2. Bahwa Pelawan sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan seluas 153 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi) yang tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 3843/Tegal Gundil yang terletak di Jalan Bhisma III Nomor 6 RT 004 RW 015 Kelurahan Tegal Gundil Kecamatan Bogor Utara Kota Bogor sangat keberatan atas *aanmaning* Nomor 0004/Pdt.HT./2021/PA.Bgr. tanggal 28 Juli 2021 dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Agama Bogor Nomor 04/Pdt.Eks.HT./2021/PA.Bgr. tanggal 27 Agustus 2021 yang diterbitkan oleh Pengadilan Agama Bogor terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3843/Tegal Gundil dengan alasan Terlawan II tidak melaksanakan kewajibannya kepada Terlawan I berdasarkan kepada: (i) Akta Pembiayaan *Mudharabah* Nomor 167 tanggal 30 Agustus 2016; dan (ii) Akta *Wa'ad* Pembiayaan Nomor. 168/2016 tanggal 30 Agustus 2016;
3. Bahwa dalam dalil permohonan *aanmaning*, kuasa hukum dari Terlawan II menyebutkan jumlah hutang Terlawan I adalah sebesar Rp2.106.531.250,00

(dua miliar seratus enam juta lima ratus tiga puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- Pokok hutang sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
- Tunggakan *margin* sebesar Rp516.531.250,00 (lima ratus enam belas juta lima ratus tiga puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah);
- Tunggakan denda sebesar Rp690.000.000,00 (enam ratus sembilan puluh juta rupiah);

4. Bahwa jumlah hutang yang didalilkan oleh Terlawan I tersebut pada angka 3 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. Merujuk kepada Penjelasan Pasal 2 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Prinsip Syariah adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur (1) 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*); (2) *maisir*, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan; (3) *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; (4) haram, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah; atau (5) zalim, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya;
5. Bahwa berkenaan dengan Pasal 5 ayat (10) Akta Pembiayaan *Mudharabah* Nomor 167 tanggal 30 Agustus 2016, dapat diketahui hitungan denda keterlambatan yang disepakati dalam akad adalah sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan. Sehingga perhitungan denda sejak bulan Agustus 2017 sampai dengan diajukannya *aanmaning* pada Agustus 2021 atau selama 48 (empat puluh delapan bulan), dengan biaya keterlambatan

sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan adalah sebesar Rp240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah). Dengan demikian tuntutan denda keterlambatan yang didalilkan oleh Terlawan I kepada Terlawan II sebesar Rp690.000.000,00 (enam ratus sembilan puluh juta rupiah) adalah penambahan pendapatan yang tidak sah atau batil yang merupakan riba dan bertentangan dengan prinsip syariah;

6. Bahwa *mudharabah* merupakan salah satu bentuk pembiayaan syariah di mana pembagian hasil keuntungan dari sebuah usaha yang dijalankan antara bank sebagai pemilik modal/dana, dengan pengusaha sebagai pengelola usaha tersebut. Pemilik modal disebut sebagai *sahibul maal/rabbul maal* sedangkan pengelola biasa disebut *mudharib*. Bahwa Terlawan I adalah *sahibul maal* dan Terlawan II adalah *mudharib*. Bahwa berdasarkan prinsip *mudharabah*, apabila terjadi kerugian karena proses usaha, dan bukan karena kelalaian atau kecurangan pengelolaan, kerugian ditanggung sepenuhnya oleh *sahibul maal* atau Terlawan I. Bahwa sepengetahuan Pelawan, Terlawan II telah mengalami kesulitan dalam berusaha, hal mana telah diketahui oleh Terlawan I. Namun Terlawan I tetap menagihkan tunggakan *margin* secara penuh kepada Terlawan II. Tindakan ini merupakan zalim karena menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya yang bertentangan dengan prinsip syariah;
7. Bahwa Pelawan yang meminjamkan asetnya sebagai jaminan Terlawan II sesungguhnya telah menjaminkan hartanya atas nama Allah SWT sebagai *kafalah* sebagaimana disyaratkan oleh Allah SWT yang terbukti dalam firman-Nya sebagai berikut:

قَالَ لَنْ أُرْسِلَهُ مَعَكُمْ حَتَّى تُؤْتُونِ مَوْثِقًا مِّنَ اللَّهِ لِنَأْتِنَنِي بِهِ إِلَّا أَنْ يُحَاطَ بِكُمْ فَلَمَّا آتَوْهُ مَوْثِقَهُمْ قَالَ اللَّهُ عَلَىٰ مَا تَقُولُونَ وَكِيلٌ

Artinya: “Ya'qub berkata, aku sekali-kali tidak akan melepaskannya (pergi) bersama-sama kamu, sebelum kamu memberikan kepadaku janji yang teguh atas nama Allah, bahwa kamu pasti akan membawanya kepadaku kembali (QS. Yusuf : 66);

8. Bahwa penjaminan yang dilakukan oleh Pelawan didasarkan atas nama Allah SWT sebagaimana pembiayaan yang diberikan oleh Terlawan I kepada Terlawan II dilakukan dengan akad syariah. Maka sudah sepatutnya pelaksanaan pembiayaan dilakukan oleh Terlawan I berdasarkan prinsip syariah. Dalam hal ini Terlawan I telah melakukan pembiayaan yang bertentangan dengan prinsip syariah karena mengandung riba dan zalim, sehingga bagaimana mungkin Pelawan yang melakukan penjaminan atas nama Allah SWT menjadi *kafalah* atas suatu akad yang bertentangan dengan prinsip syariah dan harus bertanggung jawab atas Terlawan I yang riba dan zalim?;
9. Bahwa dengan adanya pelanggaran atas prinsip syariah, sudah sepatutnya Terlawan I terlebih dahulu menyelesaikan perselisihan dan penyelesaian nilai tagihan dengan Terlawan II melalui mekanisme Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Akta Pembiayaan *Mudharabah* Nomor 167 tanggal 30 Agustus 2016. Lebih lanjut berdasarkan 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;
10. Bahwa Pelawan juga memohon kepada Ketua Pengadilan Agama Bogor *cq.* Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara perlawanan ini untuk turut memperhatikan buku Standar Produk *Mudharabah* yang disusun oleh Otoritas Jasa Keuangan dan *Islamic Banking* dalam bagian 12.2 Ketentuan Umum Standar Perjanjian atau Akad *Mudharabah*, khususnya klausul 12.8.3 terkait Jaminan yang telah tegas menyebutkan 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. Bahwa dalam hal ini tidak ada

kesepakatan dari Terlawan II sebagai *mudharib* dan Pelawan sebagai *kafalah* mengenai persetujuan eksekusi jaminan sehingga permohonan sita eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Terlawan I telah bertentangan dengan ketentuan Umum Standar Perjanjian atau Akad *Mudharabah*;

11. Bahwa dengan demikian telah beralasan secara hukum Pelawan mengajukan Perlawanan terhadap Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Agama Bogor Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tanggal 27 Agustus 2021 yang diterbitkan oleh Pengadilan Agama Bogor karena Pelawan adalah pihak ketiga yang memiliki kepentingan atas obyek eksekusi sebagai pemilik yang sah, beritikad baik, dan memiliki hak untuk mengajukan gugatan perlawanan berdasarkan kepada ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR terhadap Terlawan I dan Terlawan II.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Pelawan mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Bogor *cq.* Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagai berikut:

#### DALAM PROVISI

- Menangguhkan *reel* eksekusi terhadap Hak Tanggungan sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Agama Bogor Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tanggal 27 Agustus 2021 sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan Terlawan I sebaga *sahibul maal* adalah *sahibul maal* yang tidak beritikad baik karena mengajukan permohonan sita hak tanggungan dengan perhitungan nilai hutang yang melanggar prinsip syariah;
4. Membatalkan Penetapan Ketua Pengadilan Agama Bogor Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tanggal 27 Agustus 2021;

5. Memerintahkan Terlawan I untuk melakukan penyelesaian perselisihan dengan Terlawan II di Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas);
6. Menyatakan eksekusi hak tanggungan oleh Terlawan I terhadap Terlawan II harus didasarkan kepada hasil putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas);
7. Menghukum Terlawan I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Yang Mulia 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, Terlawan I dan Terlawan II telah hadir di persidangan;

Bahwa Majelis Hakim telah berusaha menasihati Pelawan dan para Terlawan serta telah berupaya keras memberi pandangan agar Pelawan dan Terlawan dapat menyelesaikan permasalahannya secara damai, akan tetapi tidak berhasil;

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

Bahwa kemudian dibacakan surat perlawanan Pelawan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bogor Nomor 1207/Pdt.G/2021/PA.Bgr yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan dengan tidak ada perubahan atau penambahan;

Bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I telah memberikan jawaban sebagai berikut:

#### I. DALAM EKSEPSI

##### A. EKSEPSI *DISKUALIFIKASI IN PERSON (LEGAL STANDING)*

Bahwa dalam posita perlawanan angka 11 Pelawan mendalilkan "...yang diterbitkan oleh Pengadilan Agama Bogor karena Pelawan adalah pihak ketiga yang memiliki kepentingan atas obyek eksekusi..." adalah dalil yang menyesatkan, hal mana perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak termasuk

ke dalam jenis perlawanan Pihak Ketiga (*derden verzet*) sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 195 ayat (6) *Herziene Inlandsch Reglement* (Selanjutnya disebut "*HIR*") dan Pasal 378-379 *Reglement op de Rechtsvordering* (Selanjutnya disebut "*Rv*").

Bahwa perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) merupakan hak yang diberikan pada seseorang yang tidak terlibat dalam suatu proses perkara untuk menentang suatu tindakan yang merugikan kepentingannya. Dan sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 185/Pdt.Plw./2010/PN.Slmn. menyebutkan "...berdasarkan Pasal 378 *Rv* dan Pasal 379 *Rv*, untuk dapat dikabulkannya perlawanan pihak ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur, yaitu adanya kepentingan dari pihak ketiga, secara nyata hak pihak ketiga dirugikan." Bahwa selanjutnya mengutip pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya dengan judul "Hukum Acara Perdata" dengan penerbit Sinar Grafika, Jakarta, tahun 2009 pada halaman 229 menyebutkan dalam penyelesaian suatu perkara, tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara. Prinsip kontrak partai (*party contract*) yang digariskan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya, berlaku juga dalam proses penyelesaian perkara, hanya mengikat pihak-pihak yang berperkara saja;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, perlu dipahami oleh Pelawan, hal mana *derden verzet* adalah perlawanan pihak ketiga terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan merugikan pihak ketiga. Perlawanan pihak ketiga dalam suatu perkara tidak diikutsertakan dalam persidangan pengadilan atau tidak ada sangkut pautnya dengan para pihak yang sedang bersengketa, akan tetapi barang-barang miliknya yang sah, baik terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak yang disita oleh pengadilan.

Bahwa dalam perkara perlawanan *a quo*, jelas Pelawan bukan merupakan pihak ketiga, melainkan pihak yang berperan dan terlibat dalam fasilitas pembiayaan *mudharabah* yang diberikan oleh Terlawan I kepada Terlawan II, hal mana Pelawan 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 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama Pelawan, terletak di :

- Provinsi : Daerah Tingkat I Jawa Barat
- Kabupaten: Daerah Tingkat II Bogor
- Kecamatan: Kota Bogor Utara
- Kelurahan : Tegal Gundil
- Jalan : Jalan Bhisma 3 Nomor 6

(Untuk selanjutnya disebut “Objek Jaminan”) dan terhadap objek jaminan tersebut Pelawan telah memberi kuasa kepada Terlawan I untuk membebaskan Hak Tanggungan Peringkat I guna menjamin pelunasan utang dari Terlawan II 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 Pelawan pun telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang bernama Andhi Iriyani Riswana;

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*);

#### B. Eksepsi Obscuur Libel

1. Objek Sengketa Tidak Jelas.
  - a. Bahwa dalam posita Perlawanan angka (2) Pelawan mendalilkan :  
“.....Pelawan sangat keberatan atas *aanmaning* Nomor 0004/Pdt.HT/2021/PA.Bgr. tanggal 28 Juli 2021...”. Bahwa dalam posita perlawanan angka (3),(4) dan (5) Pelawan mendalilkan :  
“3. Bahwa dalam dalil permohonan *aanmaning*...”,  
“4. Bahwa jumlah hutang yang didalilkan oleh Terlawan I tersebut pada angka (3) bertentangan dengan prinsip Syariah...”  
“5. Bahwa berkenaan dengan pasal 5 ayat (10) Akta Pembiayaan *Mudharabah* Nomor 167 tanggal 30 Agustus 2016, dapat

diketahui hitungan denda keterlambatan yang disepakati dalam akad adalah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per-bulan. Sehingga perhitungan denda sejak bulan Agustus 2017 sampai dengan diajukan *aanmaning* pada Agustus 2021 atau selama 48 (empat puluh delapan) bulan...”;

Bahwa dalam posita perlawanan angka (11) Pelawan mendalilkan : “.....Pelawan mengajukan perlawanan eksekusi hak tanggungan sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Agama Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tertanggal 27 Agustus 2021...”;

Selanjutnya dalam petitum perlawanan dalam provisi Pelawan memohon : “Menangguhkan *ree/* eksekusi terhadap Hak Tanggungan sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Agama Nomor 4/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tertanggal 27 Agustus 2021 sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.”;

Selanjutnya dalam petitum perlawanan dalam pokok perkara Pelawan memohon “Membatalkan Penetapan Ketua Pengadilan Agama Nomor 4/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tertanggal 27 Agustus 2021”;

- b. Bahwa berdasarkan uraian di atas, menjadi tidak jelas objek sengketa di dalam perlawanan yang diajukan oleh Pelawan, apakah perihal Penetapan *Aanmaning* Nomor : 4/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tertanggal 28 Juli 2021 ataukah mengenai Penetapan Sita Eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tertanggal 27 Agustus 2021 ? 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*);

2. Posita dan Petitum Saling Bertentangan

a. Bahwa dalam petitum perlawanan poin (2) Pelawan mendalilkan “Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik.”, namun dalam posita Pelawan sama sekali tidak membuktikan kebenaran dalil sebagai Pelawan yang benar dan beritikad baik, dengan demikian hal-hal tersebut jelas membuktikan adanya ketidakbessesuaian antara posita dan petitum;

b. Bahwa agar dipahami oleh Pelawan, mengutip pendapat dari Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Indonesia”, Edisi ke lima, 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 *“obsuur 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 Pelawan 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”;

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

#### C. 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 : 4/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 I memohon kepada yang mulia Majelis Hakim perkara *a quo*, yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk menolak perlawanan dari Pelawan atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat menerima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Terlawan I pada jawaban dalam eksepsi, merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara;
2. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan dalam perlawanannya, kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan I.
3. Bahwa benar dalam posita perlawanan angka (1), Ketua Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A telah memerintahkan kepada Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A untuk memanggil Pelawan dan Terlawan II agar dapat menghadap Ketua Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A pada hari Jumat tanggal 13 Agustus 2021 pada pukul 09.00 WIB untuk ditegor (*Aanmaning*), namun Pelawan tidak menghadiri panggilan tersebut.
4. Bahwa dalam posita perlawanan angka (2) yang pada intinya Pelawan selaku pemilik objek jaminan sangat keberatan terhadap Penetapan *Aanmaning* Nomor : 4/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tertanggal 28 Juli 2021 dan Penetapan Sita Eksekusi dengan Nomor : 4/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tertanggal 27 Agustus 2021 dengan alasan Terlawan II tidak melaksanakan kewajiban kepada Terlawan I adalah dalil yang mengada-ada, hal mana Pelawan sudah sangat memahami konsekuensi hukum dari pemberian kuasa kepada Terlawan I untuk membebaskan Hak Tanggungan Peringkat I terhadap objek jaminan sebagaimana dimaksud dalam maksud Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 169/2016 tertanggal 30 Agustus 2016, yang dibuat di hadapan Notaris Hj. Zun Nur Ain Fauzia, M, S.H., M.Kn., yakni guna

menjamin pelunasan utang dari Terlawan II apabila Terlawan II tidak melaksanakan kewajiban kepada Terlawan I;

Bahwa sangat ironis apabila pada saat Terlawan I melaksanakan kewenangannya sebagaimana dimaksud dalam maksud Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 169/2016 tertanggal 30 Agustus 2016, yang dibuat di hadapan Notaris Hj. Zun Nur Ain Fauzia, M., S.H., M.Kn., namun Pelawan keberatan bahkan mengajukan perlawanan dengan alasan-alasan yang tidak berdasar pada aturan hukum dan terkesan hanya untuk mengulur-ulur waktu, hal mana jelas membuktikan Pelawan bukan merupakan Pelawan yang benar dan beritikad baik.

Bahwa selain hal tersebut, terdapat hal lain juga yang membuktikan Pelawan bukan merupakan Pelawan yang benar dan beritikad baik, yakni Iwa R Karmana selaku principal tidak pernah sekalipun menghadiri agenda mediasi dengan alasan yang sah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 6 dan 7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan yang menyebutkan :

“Pasal 6 :

1. Para pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum.
2. Kehadiran para pihak melalui komunikasi audio visual jarak jauh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) dianggap sebagai kehadiran langsung.
3. Ketidakhadiran para pihak secara langsung dalam proses Mediasi hanya dapat dilakukan berdasarkan alasan sah.
4. Alasan sah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi antara lain:
  - a. kondisi kesehatan yang tidak memungkinkan hadir dalam pertemuan Mediasi berdasarkan surat keterangan dokter;
  - b. di bawah pengampunan;
  - c. mempunyai tempat tinggal, kediaman atau kedudukan di luar negeri; atau

d. menjalankan tugas negara, tuntutan profesi atau pekerjaan yang tidak dapat ditinggalkan.”

“Pasal 7 :

1. Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya wajib menempuh Mediasi dengan iktikad baik.
2. Salah satu pihak atau para pihak dan/atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak beriktikad baik oleh Mediator dalam hal yang bersangkutan :
  - a. tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;
  - b. menghadiri pertemuan Mediasi pertama, tetapi tidak pernah hadir pada pertemuan berikutnya meskipun telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan sah;
  - c. ketidakhadiran berulang-ulang yang mengganggu jadwal pertemuan mediasi tanpa alasan sah;
  - d. menghadiri pertemuan Mediasi, tetapi tidak mengajukan dan/atau tidak menanggapi *resume* perkara pihak lain ; dan/atau
  - e. tidak menandatangani konsep kesepakatan perdamaian yang telah disepakati tanpa alasan sah.”
5. Bahwa dalam posita perlawanan angka 3, Pelawan mendalilkan :

“...kuasa hukum dari Terlawan II menyebutkan jumlah hutang Terlawan I adalah sebesar Rp2.106.531.250,00 ...” Dengan demikian jelas membuktikan Pelawan tidak teliti dan asal-asalan dalam membuat dan menyusun perlawanan *a quo*, hal mana perlu digarisbawahi, Terlawan I tidak pernah berhutang kepada Terlawan II dikarenakan Terlawan selaku *shahibul maal*/pemilik dana.
6. Bahwa dalil Pelawan dalam posita perlawanan angka (4) dan (5) serta (8) adalah dalil yang tidak berdasar hukum, 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 Terlawan II kepada Terlawan I tidak dapat dikategorikan sebagai riba maupun perbuatan zalim, hal mana mengenai pokok hutang, tunggakan *margin*, tunggakan denda semuanya telah disepakati oleh Terlawan I dan Terlawan II sebagaimana dimuat dan terikat dalam Akta Pembiayaan *Mudharabah* dengan Nomor 167 tertanggal 30 Agustus 2016. Ada pun isi kesepakatan antara Terlawan I dan Terlawan II mengenai pokok hutang, tunggakan margin, tunggakan denda adalah 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 melalui jawaban Terlawan I, dengan ini kami sampaikan kembali terkait perhitungan pembiayaan *mudharabah* agar dapat dipahami oleh Pelawan adalah sebagai berikut:

Total kewajiban Pelawan kepada Terlawan adalah sebesar Rp2.106.531.250,00 (dua milyar seratus enam juta lima ratus tiga puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah) dengan komposisi sebagai berikut :

- a. Pokok Hutang = Rp900.000.000,00
- b. Tunggakan Margin = Rp516.531.250,00
- c. Tunggakan Denda = Rp690.000.000,00

A. Pokok Hutang = Rp900.000.000,00

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

<b>Tahap 1</b>	
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 Agustus 2017 sampai dengan 6 Agustus 2021 adalah 1378 hari (tanggal jatuh tempo sampai dengan tanggal pendaftaran perlawanan);

Perhitungan Tunggakan Bagi Hasil Tahap 1  $Rp225.000.000,00 \times 15\% \times 1378 / 360 = Rp129.187.500,00$  (Nilai Nominal x prosentase margin x waktu keterlambatan / 360 hari);

Perhitungan Denda Keterlambatan Tahap 1  $Rp5.000.000,00 \times 46$  bulan =  $Rp230.000.000,00$  (Nominal denda keterlambatan x bulan keterlambatan);

<b>Tahap 2</b>	
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, tanggal 30 Agustus 2017 sampai dengan 6 Agustus 2021 adalah 1378 hari (Tanggal jatuh tempo sampai dengan tanggal pendaftaran perlawanan);

Perhitungan Tunggakan Bagi Hasil Tahap 2  $Rp600.000.000,00 \times 15\% \times 1378 / 360 = Rp344.500.000,00$  (Nilai Nominal x prosentase margin x waktu keterlambatan / 360 hari);

Perhitungan Denda Keterlambatan Tahap 2  $Rp5.000.000,00 \times 46$  bulan =  $Rp230.000.000,00$  (Nominal denda keterlambatan x bulan keterlambatan

<b>Tahap 3</b>	
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 tanggal 6 September 2017 sampai dengan 6 Agustus 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)

7. Bahwa dalil Pelawan dalam posita perlawanan angka (6) adalah dalil yang mengada-ada dan membuktikan tidak memahami konsep pembiayaan *Mudharabah*, hal mana Terlawan II selaku *mudharib* wajib menanggung kerugian dikarenakan telah menyalahi perjanjian atau melakukan pelanggaran kesepakatan, hal tersebut sesuai sebagaimana 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."

Selanjutnya dalam angka 4 huruf c Rukun dan Syarat Pembiayaan :

"Penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari *mudharabah*, dan pengelola tidak boleh menanggung kerugian apapun kecuali diakibatkan dari kesalahan, disengaja, kelalaian, atau pelanggaran kesepakatan"

8. Bahwa Pelawan dalam posita perlawanan angka (9) 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 Terlawan II telah melakukan *wanprestasi* terhadap Terlawan I, hal mana eksekusi hak tanggungan merupakan hak dari Terlawan I 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 I guna mendapatkan kembali haknya manakala Terlawan II benar-benar telah cidera janji (*wanprestasi*).

Bahwa Terlawan I melakukan upaya hukum dengan mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan berdasarkan kekuasaan dan kewenangan hukum yang diberikan oleh Pelawan sebagaimana dimaksud 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. dan berdasarkan kesepakatan dan kekuasaan serta kewenangan hukum yang diberikan oleh Terlawan II sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2016 tertanggal 09 Desember 2016 yang dibuat dihadapan 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, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 169/2016, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2016 tertanggal 09 Desember 2016, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan juga diatur pada ketentuan Pasal 11 ayat (2) Akta Pembiayaan *Mudharabah* juga 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 di bawah 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”;

9. Bahwa tidak benar dalil Pelawan dalam posita perlawanan angka (10), karena Buku Standar Produk *Mudharabah* pemberlakuannya harus sejalan

dan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa Terlawan I dan Terlawan II 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 I sebagai pihak yang paling dirugikan sebagai akibat *wanprestasi* yang dilakukan oleh Terlawan II, 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 cidera janji (*wanprestasi*) hanya dapat dikenakan apabila:
- a. Pihak yang melakukan cidera janji setelah dinyatakan cidera janji, tetap melakukan cidera janji;
  - b. Sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilewatinya;
  - c. Pihak yang cidera janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan cidera janji itu karena keadaan memaksa yang berada di luar kuasanya (*force majeure*);
- 12.11.6. Bila Nasabah melakukan cidera 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 milik Pelawan dikarenakan Terlawan II 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 milik Pelawan, hal mana Pelawan bukan merupakan Pelawan yang benar dan beritikad baik serta pada azasnya perlawanan *a quo* tidak menanggukkan eksekusi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 207 ayat (3) HIR dan Pasal 227 RBg;

10. Bahwa dalam posita perlawanan angka 11 Pelawan mendalilkan "...yang diterbitkan oleh Pengadilan Agama Bogor karena Pelawan adalah pihak ketiga yang memiliki kepentingan atas obyek eksekusi..." adalah dalil yang menyesatkan, hal mana perlawanan yang diajukan oleh Pelawan bukan termasuk ke dalam jenis perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 195 ayat (6) *Herziene Inlandsch Reglement* (Selanjutnya disebut "*HIR*") dan Pasal 378-379 *Reglement op de Rechtvordering* (Selanjutnya disebut "*Rv*").

Bahwa Perlawanan Pihak Ketiga (*derden verzet*) merupakan hak yang diberikan pada seseorang yang tidak terlibat dalam suatu proses perkara untuk menentang suatu tindakan yang merugikan kepentingannya. Dan sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor : 185/Pdt.Plw/2010/PN.Slmn. menyebutkan "...berdasarkan Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv, untuk dapat dikabulkannya perlawanan pihak ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur, yaitu adanya kepentingan dari pihak ketiga, secara nyata hak pihak ketiga dirugikan."

Bahwa mengutip pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya dengan judul "Hukum Acara Perdata" dengan penerbit Sinar Grafika, Jakarta, tahun 2009 pada halaman 229 menyebutkan dalam penyelesaian suatu perkara, tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara. Prinsip kontrak partai (*party*

*contract*) yang digariskan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya, berlaku juga dalam proses penyelesaian perkara, hanya mengikat pihak-pihak yang berperkara saja.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, perlu dipahami oleh Pelawan, hal mana *derden verzet* adalah perlawanan pihak ketiga terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan merugikan pihak ketiga. Dalam perlawanan pihak ketiga dalam suatu perkara tidak diikutsertakan dalam persidangan pengadilan atau tidak ada sangkut pautnya dengan para pihak yang sedang bersengketa, akan tetapi barang-barang miliknya yang sah, baik terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak yang disita oleh pengadilan.

Bahwa dalam perkara perlawanan *a quo*, jelas Pelawan bukan merupakan pihak ketiga, melainkan pihak yang berperan dan terlibat dalam fasilitas pembiayaan *mudharabah* yang diberikan oleh Terlawan I kepada Terlawan II, bahkan Pelawan 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 23-05-1996, seluas 153 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama Pelawan, terletak di :

- Provinsi : Daerah Tingkat I Jawa Barat
- Kabupaten: Daerah Tingkat II Bogor
- Kecamatan: Kota Bogor Utara
- Kelurahan : Tegal Gundil
- Jalan : Jalan Bhisma 3 Nomor 6

(Untuk selanjutnya disebut "Objek Jaminan") dan terhadap objek jaminan tersebut Pelawan telah memberi kuasa kepada Terlawan I untuk membebaskan Hak Tanggungan Peringkat I guna menjamin pelunasan utang dari Terlawan II sebagaimana termuat dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 169/2016 tertanggal 30 Agustus 2016, yang dibuat di hadapan Notaris Hj. Zun Nur Ain Fauzia.M, S.H., M.Kn., hal mana dalam melakukan tindakan hukum tersebut Pelawan juga

telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang bernama Andhi Iriyani Riswana;

Berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta hukum di atas, terbukti dalil-dalil Pelawan tidak terbukti sama sekali kebenarannya. Oleh karena itu, Terlawan I 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 I 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 ini berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap perlawanan Pelawan, Terlawan II telah memberikan jawaban yang pada pokoknya Terlawan II tidak membantah seluruh dalil-dalil yang dibuktikan oleh Pelawan dan mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

tersebut, Terlawan I telah memberikan tanggapan dalam dupliknya. Replik dan duplik tersebut tertuang lengkap dalam berita acara sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Penawaran Pembiayaan *Mudharabah* Nomor 80/SPP/2016/FiSO/ KCS-SCD tertanggal 30 Agustus 2016, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen*, dan telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Akta Pembiayaan *Mudharabah* Nomor 167 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 oleh Ketua Majelis diberi tanda P.2;
3. Fotokopi bukti transfer ke rekening PT Bank Sinarmas atas nama ibu Karmajuwita Riswana dengan Nomor Rekening 9924164163 sejumlah Rp150.000.000,00 pada tanggal 31 Oktober 2019, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen*, dan bukti merupakan fotokopi dari fotokopi karena Pelawan tidak memperlihatkan aslinya sehingga dapat dicocokkan dengan aslinya, kemudian bukti tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda P.3;
4. Fotokopi buku pedoman dari Otoritas Jasa Keuangan tentang Standar Produk Perbankan Syariah 5, Standar Produk *Mudharabah*, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen*, dan bukti merupakan fotokopi dari fotokopi karena Pelawan tidak memperlihatkan aslinya sehingga dapat dicocokkan dengan aslinya, kemudian bukti tersebut oleh Ketua Majelis diberi tanda P.4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti yang diajukan oleh Pelawan tersebut, Terlawan I dan Terlawan II menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Terlawan I telah mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Permohonan dari Terlawan II kepada Terlawan I tertanggal 25 Agustus 2016, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen*, dan telah dicocokkan dengan aslinya kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1-1;

2. Fotokopi Surat Penawaran Pembiayaan *Mudharabah* Nomor 80/SPP/2016/FISO/ KCS-SCD tertanggal 30 Agustus 2016, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen*, dan telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Kesanggupan tertanggal 30 Agustus 2016. yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen*, dan telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1-3;
4. Fotokopi Akta Pembiayaan *Mudharabah* Nomor 167 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 oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1-4;
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 *dinazegelen*, dan telah dicocokkan dengan aslinya kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1-5;
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 *dinazegelen*, dan telah dicocokkan dengan aslinya kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1-6;
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 oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1-7;
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 oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1-8;
9. Bukti T.1-9 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, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen*, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1-10;
  11. *Screen Shot* percakapan via *WhatsApp* dari Staff Terlawan kepada Pelawan tertanggal 23 Juni 2020, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen*, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1-11;
  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 oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1-12;
  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 oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1-13;
  14. Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr tertanggal 10 September 2021, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen*, dan telah dicocokkan dengan aslinya kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1-14;
  15. Fotokopi Salinan Penetapan Lelang Nomor : 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr tertanggal 8 Desember 2021, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen*, dan telah dicocokkan dengan aslinya kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1-15;

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

Bahwa Terlawan telah diberikan kesempatan untuk mengajukan bukti, akan tetapi Terlawan II menyatakan tidak akan mengajukan bukti sama sekali;

Bahwa Pelawan telah menyampaikan kesimpulan secara lisan yang pada pokoknya menyatakan tetap pada perlawanannya, begitu juga dengan Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan kesimpulan secara lisan yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya;

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, 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 di mana 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 selanjutnya 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-pihak tersebut telah 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 11/IX/2/Pdt.G.S/2021/PA.Bgr., tanggal 8 September 2021, dan Surat Kuasa Khusus Terlawan I Nomor 29/X/1207/Pdt.G/2021/PA.Bgr., tanggal 27 Oktober 2021, serta Surat Kuasa Khusus Terlawan II Nomor 4/XI/1207/Pdt.G/2021/PA.Bgr., tanggal 3 November 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 I dan Terlawan II, 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 I dan Terlawan II tersebut telah memenuhi persyaratan surat kuasa khusus serta kuasa hukum pihak Pelawan dan Terlawan I dan Terlawan II telah memenuhi syarat untuk bertindak sebagai Advokat, karenanya kuasa hukum pihak Pelawan dan Terlawan I dan Terlawan II 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 I serta Terlawan II 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 1207/Pdt.G/2021/PA.Bgr. tanggal 3 November 2021, ternyata setelah dilakukan upaya mendamaikan Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II 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 adapun alasan-alasan perlawanan Pelawan pada pokoknya agar penetapan sita eksekusi Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Bogor tanggal 28 Agustus 2021 ditanggihkan pelaksanaannya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I dalam jawabannya di samping menyampaikan tanggapan dalam pokok perkara juga menyampaikan Eksepsi, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai Eksepsi Terlawan I sebagai berikut;

#### DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Pelawan dalam tuntutan provisinya bermohon agar reel eksekusi terhadap Hak Tanggungan sebagaimana Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tanggal 27 Agustus 2021 tentang Sita Eksekusi

ditangguhkan 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 I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa Terlawan I mengajukan eksepsi dengan alasan bahwa Pelawan tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan perlawanan ini karena Pelawan tidak termasuk ke dalam jenis perlawanan pihak ketiga (*darden verzet*) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR dan Pasal 378-379 Rv;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan I tersebut, Pelawan telah memberikan tanggapan repliknya yang menyatakan bahwa Pelawan merupakan pemilik dari harta atau objek berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3843/Tegal Gundil. Oleh karena itu Pelawan merupakan Pelawan yang benar dan mempunyai kepentingan dalam mengajukan perlawanan ini. Dengan demikian eksepsi Terlawan I tentang hal ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi yang diajukan Terlawan I ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena eksepsi ini berkaitan dengan apakah Pelawan merupakan Pelawan yang benar dan mempunyai kepentingan terhadap perkara ini. Majelis Hakim berpendapat, oleh karena eksepsi ini sangat berkaitan dengan pokok perkara maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi ini dalam pokok perkara;

B. Eksepsi *Obscuur Libel*

Menimbang, bahwa Terlawan I 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 pokoknya agar eksepsi tersebut dikesampingkan karena Pelawan telah menjelaskan di dalam posita perlawanan Pelawan bahwa antara Penetapan Nomor 04/Pdt.GEks.HT/2021/PA.Bgr. tanggal 28 Juli 2021 dan Penetapan 04/Pdt.GEks.HT/2021/PA.Bgr. tanggal 27 Agustus 2021 merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dan petitum Pelawan sangat jelas agar Penetapan 04/Pdt.GEks.HT/2021/PA.Bgr. tanggal 27 Agustus 2021 dibatalkan karena Terlawan I tidak beritikad baik karena menggunakan perhitungan nilai hutang yang melanggar syariah;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan I dan tanggapan Pelawan atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat oleh karena eksepsi ini sangat berkaitan dengan pokok perkara maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi ini dalam pokok perkara;

### C. Eksepsi *Diltoira*.

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam eksepsinya telah menyatakan bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan terlalu dini (*prematur*) 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 I tersebut, Pelawan telah memberikan 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 I tersebut dan jawaban Pelawan atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa perlawanan yang diajukan Pelawan tidak *prematur* 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 POKOK 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 perkara bantahan oleh Pelawan terhadap Penetapan Sita Eksekusi yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Agama Bogor Nomor 04/Pdt.Eks.HT/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 melaksanakan eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Terlawan I dan bukan yang terkait dengan materi pokoknya, dengan arti kata bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan lagi hal-hal yang terkait dengan Akta Pembiayaan Mudharabah Nomor 167/2016 dan Akta *Wa'ad* Nomor 168/2016 serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 169/2016;

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-pertimbangan sebagai berikut;

1. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II 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 dalam proses pembiayaan akad *mudharabah* antara Terlawan II dengan Terlawan I menjadikan harta milik Pelawan berupa Sertifikat Hak Milik Pelawan Nomor 3843/Tegal Gundil yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 1757/1996 tanggal 13 Mei 1996 seluas 153 (seratus lima puluh tiga) meter persegi, terletak di Jalan Bhisma III Nomor 6 RT 04 RW 015 Kelurahan Tegal Gundil Kecamatan Bogor Utara Kota Bogor, sebagai jaminan atas pembiayaan yang diberikan oleh Terlawan I kepada Terlawan II;
4. Bahwa oleh karena cicilan Terlawan II sebagai debitur dari Terlawan I telah jatuh tempo pada tahun 2017 sehingga Terlawan II mengajukan pembaharuan perjanjian atas pokok hutang yang belum dilunasi, akan tetapi yang didapatkan oleh Terlawan II adalah surat peringatan sebanyak tiga kali, yaitu tanggal 7 November 2017, tanggal 17 November 2017 dan tanggal 27 November 2017;
5. Bahwa setahu Pelawan, Terlawan II tidak sanggup melakukan pembayaran tagihan yang dilakukan oleh pihak bank sebagai kreditur karena pada saat itu usaha Terlawan II tengah mendapatkan masalah sehingga usaha *interior design* dan *furniture* yang merupakan kerjasama dengan *Andara Resort* tidak berjalan sebagaimana mestinya, dengan arti kata penyebab tidak berjalannya usaha bukan dilakukan oleh Terlawan II atau kesalahan Terlawan II yang tidak dapat diprediksi dari awal sehingga menjadi resiko usaha, akan tetapi Terlawan I tetap saja menagih tunggakan *margin* secara penuh kepada Terlawan II dan tindakan Terlawan I merupakan perbuatan zalim dan tidak sesuai prinsip syariah;
6. Bahwa setahu Pelawan, Terlawan II sudah beberapa kali mencoba melakukan pendekatan kepada pihak kreditur untuk memperpanjang pembayaran pokok hutang namun Terlawan I sama sekali tidak memberikan opsi-opsi penyelesaian kepada Terlawan II;
7. Bahwa sesuai dengan isi kesepakatan dalam Akta *Mudharabah* Nomor 167 tahun 2016 dan Akta *Wa'ad* Nomor 168 tahun 2016 disebutkan 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*.

8. Bahwa oleh karena Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tentang sita eksekusi bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah maka perlawanan Pelawan sangat beralasan hukum sehingga eksekusi terhadap objek hak tanggungan sebagaimana tertera dalam Akad *Mudharabah* Nomor 167 tahun 2016 dan Akta *Wa'ad* Nomor 168 tahun 2016, dapat ditunda dan dibatalkan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara cermat dan saksama perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dalam perkara ini, serta jawab-jawaban antara Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok sengketa antara Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II adalah mengenai pelaksanaan sita eksekusi yang diajukan oleh Terlawan I terhadap objek jaminan yang merupakan hak milik Pelawan sehingga Pelawan merupakan pihak ketiga yang berkepentingan dan merasa dirugikan oleh penetapan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I 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 keberatan atas Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tanggal 28 Juli 2021 tentang *Aanmaning* dan Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks.HT/2021/PA.Bgr. tanggal 28 Agustus 2021 tentang Penetapan Sita Eksekusi yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama dan keberatan Pelawan tersebut tidak berdasar. Pelawan telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 169/2016 tanggal 30 Agustus 2016 sebagai bentuk persetujuan Pelawan dalam menjadikan hak miliknya sebagai jaminan dalam akad pembiayaan *mudharabah* yang dilakukan oleh Terlawan II dengan Terlawan I;

2. Bahwa tidak benar dikatakan bahwa Terlawan I tidak menjalankan prinsip syariah sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, karena kesepakatan itu telah disetujui oleh pihak yang melakukan akad pembiayaan *mudharabah* yaitu Terlawan I dan Terlawan II sebagaimana Akta Pembiayaan *Mudharabah* Nomor 167 tahun 2016 tanggal 30 Agustus 2016;
3. Bahwa Terlawan II telah melakukan *wanprestasi* atas akta pembiayaan *mudharabah* maka Terlawan I sebagai kreditur berhak untuk melakukan upaya penyelesaian kredit dari debitur yang bermasalah dalam hal ini Terlawan II, 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 I lakukan karena Terlawan I masih ingin memberikan kesempatan kepada Terlawan II untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan I secara kekeluargaan/damai. Terlawan II tidak memberikan kepastian dan hanya mengumbar janji-janji belaka bahkan sekarang Terlawan II juga mengajukan perlawanan dengan tujuan untuk menghalang-halangi dan menunda jalannya penegakan hukum tanpa alasan yang dibenarkan secara hukum;
4. Bahwa dalil Pelawan yang mengatakan bahwa kerugian yang dialami oleh Terlawan II sebagai *mudharib* harusnya ditanggung oleh Terlawan I sebagai *shahibul maal*, Terlawan I sangat keberatan dengan dalil Pelawan tersebut karena menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah* telah ditegaskan bahwa LKS sebagai penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari *mudharabah* kecuali jika *mudharib* (nasabah) melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian. Dalam hal ini, Terlawan telah menyalahi perjanjian dan melakukan *wanprestasi*;
5. Bahwa Terlawan I keberatan dengan dalil Pelawan yang mengatakan apabila terjadi perselisihan dan perbedaan pendapat antara debitur (Terlawan II) dengan kreditur (Terlawan I) maka perselisihan itu dapat diselesai melalui musyawarah atau harus diselesaikan oleh Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas);

6. Bahwa Terlawan I mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Agama Bogor merupakan hak dari Terlawan I 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 kata “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 I dan Terlawan II;
7. 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 I sebagai lembaga perbankan syariah guna menjalankan hak-haknya yang dilindungi dan dijamin oleh undang-undang karena fasilitas pembiayaan yang Terlawan I berikan kepada Terlawan II, merupakan dana yang dihimpun dari masyarakat dan harus dipertanggungjawabkan oleh Terlawan I selaku pengelola jasa perbankan. Sementara perlawanan yang diajukan oleh Pelawan justru dilakukan untuk menghalang-halangi upaya penegakan hukum tanpa alasan yang benar karena Pelawan bukanlah Pelawan yang benar dan oleh karena itu perlawanan Pelawan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil perlawanan Pelawan dibantah oleh Terlawan I sedangkan Terlawan II tidak membantahnya, 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, dan P.4 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.4 yang

telah diberi meterai secukupnya dan telah *dinazegelen* di kantor pos, dan Terlawan I dan Terlawan II 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,P.2 dan P.3, Pelawan tidak bisa menunjukkan aslinya karena aslinya ada pada Terlawan I dan Terlawan I 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. Sementara itu bukti P.4 merupakan fotokopi buku tentang standar produk pembiayaan *mudharabah* yang dikeluarkan Otoritas Jasa Keuangan;

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

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis yang diajukan oleh Terlawan I adalah berupa fotokopi yang telah diberi tanda T.1-1 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 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 Terlawan II telah mendapatkan pembiayaan dari Terlawan I 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 bukti tersebut bukan merupakan bukti akta otentik maka bukti tersebut hanya dapat difungsikan sebagai bukti yang dapat memberikan penjelasan dan informasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.1-1 sampai dengan T.1-5 harus dinyatakan terbukti bahwa Terlawan II sebagai nasabah telah mengajukan permohonan pembiayaan *mudharabah* kepada Terlawan I (PT. Bank Sinarmas) dan Terlawan II akan menyanggupi untuk membayar pokok, biaya bagi hasil dan biaya lainnya, dan Terlawan I telah mengabulkan permohonan Terlawan II 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.1-6 harus dinyatakan terbukti bahwa dalam pembiayaan *mudharabah* sebagaimana Akta *Mudharabah* Nomor 167 tahun 2016, Terlawan telah menjaminkan objek jaminan berupa sertifikat Hak Milik Nomor 3843/Tegal Gundil atas nama pemiliknya yaitu Pelawan (Iwa R. Karmana);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.1-7 dan T.1-8 membuktikan bahwa Pelawan (Iwa R. Karmana) dengan persetujuan istrinya telah memberi kuasa kepada Terlawan I (PT. Bank Sinarmas) untuk membebaskan hak tanggungan peringkat I untuk menjamin pelunasan hutang Terlawan II dan hak tanggungan tersebut telah dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor tanggal 30 Maret 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13 tahun 2016 yang dibuat di depan Notaris Fiter Syamsurizal, S.H., M.Kn;

Menimbang, berdasarkan bukti T.1-9 harus dinyatakan terbukti bahwa Terlawan II telah diberikan peringatan sebanyak tiga kali dengan memberikan informasi perincian kewajiban yang harus dilunasi oleh Terlawan II;

Menimbang, bahwa bukti T.1-10 dan T.1-11 memberikan gambaran bahwa antara Terlawan II dengan Terlawan I telah terjalin komunikasi yang baik dalam rangka penyelesaian kewajiban Terlawan II terhadap Terlawan I atas pembiayaan *mudharabah* yang diberikan oleh Terlawan I kepada Terlawan II;

Menimbang, bahwa bukti T.1-12 dan bukti T.1-13 yang diajukan oleh Terlawan memberikan informasi bahwa Terlawan II juga mempunyai pembiayaan *murabahah* yang lain 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.1-14 dan T.1-15 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 Terlawan II sebagai nasabah atau *mudharib* telah mendapatkan pembiayaan *mudharabah* dari Terlawan I sebagai kreditur dalam hal ini PT. Bank Sinarmas dan pembiayaan tersebut telah dituangkan dalam akad *mudharabah* yang ditandatangani oleh Terlawan II dan Terlawan I;
2. Bahwa sebelum jatuh tempo pembayaran pembiayaan sebagaimana yang telah disepakati, Terlawan II tidak mampu lagi membayar sisa kewajibannya kepada Terlawan I;
3. Bahwa Terlawan I sudah memberikan peringatan kepada Terlawan II agar melunasi kewajibannya dengan mencantumkan dalam surat

peringatan tentang besaran kewajiban yang harus dilunasi oleh Terlawan II;

4. Bahwa Terlawan I telah mengajukan permohonan sita eksekusi dan lelang kepada Pengadilan Agama Bogor dan terhadap sita eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Pengadilan Agama Bogor, Pelawan mengajukan keberatan dan perlawanan karena Pelawan merasa sebagai pihak ketiga yang dirugikan atas pelaksanaan sita eksekusi tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.2 dan T.1-4, Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Terlawan I dengan Terlawan II 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 dan Akta Wa'ad Nomor 168 tahun 2016, secara hukum kedua pihak (Terlawan I dan Terlawan II) terikat dengan undang-undang yang dibuat secara bersama-sama. Bahkan sebelum penandatanganan akad *mudharabah* tersebut, Terlawan II sebagai nasabah telah diberitahu tentang konsekwensi-konsekwensi yang akan timbul kemudian hari termasuk adanya denda apabila terjadi keterlambatan.

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal yang sama yaitu tanggal 30 Agustus 2016, Pelawan dengan suka rela telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 169/2016 tanggal 30 Agustus 2016 (bukti T.1-7) bahkan dengan persetujuan isteri, Pelawan telah memberikan kuasa kepada Terlawan I untuk membebaskan hak tanggungan peringkat 1 terhadap objek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3843/Tegal Gundil yang terletak di Jalan Bhisma III Nomor 6 RT 004 RW 015 Kelurahan Tegal Gundil Kecamatan Bogor Utara Kota Bogor (bukti T.1-6).

Menimbang, bahwa dengan kesediaan dan kerelaan Pelawan sebagai penjamin atas pembiayaan *mudharabah* yang diberikan oleh Terlawan I kepada Terlawan II, berarti Pelawan merupakan pihak ikut terlibat langsung dan bertindak sebagai penjamin apabila pembayaran pembiayaan *mudharabah* oleh Terlawan II kepada Terlawan I mengalami kemacetan. Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat alasan Pelawan bahwa Pelawan merupakan sebagai pihak ketiga yang dirugikan karena sita eksekusi dan lelang yang akan dilaksanakan oleh Pengadilan Agama Bogor, tidak terbukti;

Menimbang, bahwa semenjak tahun 2017 di saat pembayaran pembiayaan oleh Terlawan II mengalami kemacetan dengan alasan usaha yang dijalankan oleh Terlawan II berupa *interior design* dan *furniture* dengan Resort Andara, baru kemudian tahun 2019 Terlawan II sebagai nasabah membayar *margin* kepada Terlawan I setelah Terlawan I mendatangi Terlawan II dan setelah itu Terlawan II kembali berjanji akan melakukan pembayaran, akan tetapi semuanya tidak dilakukan oleh Terlawan II, hanya sekedar janji-janji belaka. Terhadap alasan Pelawan bahwa Terlawan II tidak melakukan pembayaran lagi kepada Terlawan I dengan alasan usahanya tidak berjalan, sementara itu Pelawan tidak mengajukan bukti-bukti tentang hal itu, oleh karena itu dalil Pelawan bahwa usaha Terlawan II bangkrut dan tidak berjalan, tidak dapat dibenarkan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dalil Pelawan yang mengatakan bahwa perselisihan antara Terlawan II dengan Terlawan I harus dimusyawarahkan dan diselesaikan dalam forum Badan Musyawarah Syariah Nasional (Basyarnas) sebagaimana amanah Pasal 17 Akta Pembiayaan *Mudharabah* Nomor 167 tahun 2016. Menurut Majelis Hakim, permasalahan yang dihadapi oleh Terlawan II sebagai *mudharib* (debitur) dengan Terlawan I sebagai *shahibul maal* (kreditur) tidak lagi terkait dengan isi akad *mudharabah* akan tetapi permasalahannya sudah menyangkut pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, dengan arti kata pengengketaan antara Terlawan II dengan Terlawan I 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 dimusyawarahkan dalam forum basyarnas, harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan merupakan pihak yang terlibat langsung dalam perjanjian pembiayaan akad *mudharabah* sebagai penjamin apabila Terlawan II mengalami kemacetan dalam pembayaran cicilannya, maka sesuai bukti P.2 yang mana Terlawan II atas persetujuan dan kerelaan Pelawan telah menjadikan objek jaminan milik Pelawan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3843/Tegal Gundil atas nama Iwa R Karmana secara sukarela kepada Terlawan I 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 pembayaran kewajiban sudah tidak dilakukan lagi oleh Terlawan II, maka Majelis Hakim berpendapat, Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar sebagai pihak ketiga yang mempunyai kepentingan untuk mengajukan perlawanan dan Pelawan adalah Pelawan yang tidak beritikad 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 I sebagai *shahibul maal*, Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan bukti T.1-14 dan T.1-15 penetapan telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, sita eksekusi yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Agama Bogor dinyatakan sah dan berharga dan dapat dipertahankan. Dengan demikian petitum Pelawan yang berkaitan dengan penetapan ini 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 I 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 Rp1.180.000,00 (satu juta seratus delapan 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	1.050.000,00
- PNPB Panggilan	: Rp	30.000,00
- Redaksi	: Rp	10.000,00
- Meterai	: Rp	<u>10.000,00</u>
J u m l a h	: Rp	1.180.000,00

(satu juta seratus delapan puluh ribu rupiah);