

## PUTUSAN

Nomor: 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn



### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Kota Madiun yang memeriksa dan mengadili perkara perdata Sengketa Ekonomi Syari'ah pada tingkat pertama, dalam persidangan Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan atas perkara antara:

1. UMI RAHAYU, S.KM, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Jenis Kelamin Perempuan, Umur 50 Tahun, Berdomisili di Desa Baron, RT.02 RW.03, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan, Propinsi Jawa Timur, disebut "Penggugat I";
2. Drs. HARYONO, M.M., Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Jenis Kelamin Laki-Laki, Umur 57 Tahun, Berdomisili di Desa Baron, RT.02 RW.03, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan, Propinsi Jawa Timur, disebut "Penggugat II"

Dalam hal ini dikuasakan kepada Drs. HARYONO, M.M. (Penggugat II), berdasarkan Surat Kuasa Insidentil yang telah terdaftar di register kuasa Pengadilan Agama Kota Madiun, Nomor: 051/Kuasa/V/2016/PA.Mn tanggal 04 Mei 2016, selanjutnya disebut "Penggugat";

m e l a w a n

1. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA di Jakarta, Cq. Menteri Keuangan RI di Jakarta, Cq. Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Pusat di Jakarta, Cq. Kakanwil Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN. Jawa Timur Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Madiun d/a Jalan Serayu Timur, Nomor 141, Kota Madiun, Propinsi Jawa Timur, dalam hal ini dikuasakan kepada R.B. Sigit Budi Prabowo, S.E., Muhammad Fais Mardian, S.H., Muh. Abdus Salam, S.H., Siti Rokhayah, S.H., Perwita Andy Safitri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-250/MK.6/2016

tertanggal 30 Maret 2016 yang telah terdaftar di register kuasa Pengadilan Agama Kota Madiun, Nomor: 048/Kuasa/IV/2016/PA.Mn tanggal 20 April 2016, selanjutnya disebut “Tergugat I”;

2. PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk., berkedudukan di Jakarta Cq. Pimpinan PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk. Cabang Kediri berkantor di Jalan Hasanudin, Nomor 26, Kediri, Propinsi Jawa Timur. dalam hal ini dikuasakan kepada Agung Beki Suprojo, Donny Dwi Sasongko, Muhammad Karunia W., Gilang Muzammil, Yudhy Machmud, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 014/BMI/KDR/III/2016 tertanggal 30 Maret 2016 yang telah terdaftar di register kuasa Pengadilan Agama Kota Madiun, Nomor: 047/Kuasa/IV/2016/PA.Mn tanggal 20 April 2016, selanjutnya disebut “Tergugat II”;

3. ABD.MUIN, mengaku sebagai pemenang lelang yang berdomisili di Jalan Pandan, Nomor 38, Kota Madiun, Propinsi Jawa Timur, dalam hal ini dikuasakan kepada Mohamad Arif Widodo, S.H. dan Handoko Setijo Joewono, S.H., M.H., pekerjaan Advokad, yang berkantor di Perum Bumi Mas, Blok AA, Nomor 6, Kota Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 April 2016 yang telah terdaftar di register kuasa Pengadilan Agama Kota Madiun, Nomor: 050/Kuasa/IV/2016/PA.Mn tanggal 20 April 2016, disebut “Turut Tergugat”;

Untuk selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dalam hal ini disebut “Para Tergugat”;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Setelah mendengar keterangan Para Penggugat dan Para Tergugat;

Setelah memeriksa bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 07 Maret 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Madiun dengan register

Nomor: 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn., tanggal 07 Maret 2016, dengan perubahan olehnya sendiri di depan sidang telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

#### **I. KOMPETENSI ABSOLUT :**

1. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Pertama Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Pasal 49 yang pada penjelasannya merinci sebagai berikut:
  - a. Bank Syariah; b. Lembaga Keuangan Mikro Syariah; c. Asuransi Syariah; d. Reasuransi Syariah; e. Reksadana Syariah; f. Obligasi Syariah dan Surat berharga berjangka menengah Syariah; g. Sekuritas Syariah; h. Pembiayaan Syariah; i. Pegadaian Syariah; j. Dana Pensiun Lembaga Keuangan Syariah dan k. Bisnis Syariah;
  - b. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 93/PUU/-X/2012 tanggal 22 September 2013 menegaskan bahwa penjelasan Pasal 52 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah telah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena bertentangan dengan UUD 1945 Pasal 55 ayat (1) menyatakan bahwa penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh Pengadilan di lingkungan Pengadilan Agama;

#### **II. DASAR HUKUM**

1. Bahwa, PARA PENGGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat ke Pengadilan Agama Madiun berdasarkan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia yang menyatakan (1).*“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan Hukum”*;
2. Bahwa, PARA PELAWAN mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat ke Pengadilan Agama Madiun berdasarkan Pasal 28G ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia yang menyatakan (1).*“Setiap orang berhak atas Perlindungan diri pribadi, Keluarga, Kehormatan, Martabat dan Harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari*

*ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”;*

3. Bahwa, Ketentuan tentang eksekusi tersebut menurut Pasal 26 UUHT dan Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT “dinyatakan belum berlaku selama belum ada peraturan pelaksanaannya”;
4. Bahwa, Menurut Pasal 10 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, bentuk peraturan pelaksanaan yang dimaksud Pasal 26 UUHT adalah Peraturan Pemerintah (PP) yang mengatur Ketentuan tentang eksekusi;
5. Bahwa, Eksekusi obyek HT oleh Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) diatur secara sistematis dan terpadu. Dilihat dari segi prosedur ada tiga jenis eksekusi obyek HT, yaitu 1. Eksekusi parat [Pasal 20 (11.a) *jis.* Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e UUHT], 2. Eksekusi pertolongan hakim [Pasal 20 (1) b UUHT *jo.* Pasal 14 (2) dan (3) UUHT], 3. [Pasal 20 (2) dan (3) UUHT];
6. Bahwa, seluruh ketentuan UUHT tentang eksekusi (termasuk Pasal 6 UUHT) peraturan pelaksanaannya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 26 UUHT adalah Peraturan Pemerintah (PP), belum ada, sehingga eksekusi hak tanggungan seharusnya belum dapat dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);
7. Bahwa Dengan demikian pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I atas permohonan TERGUGAT II atas dua bidang tanah dan bangunan dengan bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2108, luas 217M<sup>2</sup> atas Nama Umi Rahayu, S.KM., Jalan Sumatra, RT.03 RW.06, Kelurahan Kepolorejo, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00187, luas 228 M<sup>2</sup> atas Nama Umi Rahayu, S.KM. terletak di Perum Pondok Magetan Indah, Blok B-12, Desa Baron, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan, Propinsi Jawa Timur, milik PENGGUGAT-I berdasar Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah Cacat hukum, akibatnya pelaksanaan eksekusi tersebut tidak sah;

### **III. Adapun mengenai duduk perkaranya adalah sebagai berikut:**

1. Bahwa PENGGUGAT I adalah Nasabah dari TERGUGAT II dengan fasilitas pembiayaan Al Murabahah dan Musrasah Mustanaqisah wal Ijarah;
2. Bahwa antara Penggugat I dan Tergugat II telah menandatangani Perjanjian pembiayaan dengan system Skim Pembiayaan: Al Murabahah dan Musrasah Mustanaqisah wal Ijarah;
3. Bahwa Penggugat I tidak pernah digugat Pembatalan Perjanjian apabila dinyatakan telah melakukan ingkar janji dan Penggugat tidak pernah memberi izin kepada siapapun terkait Pelelangan atas dua bidang tanah dan bangunan dengan bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2108, luas 217 M<sup>2</sup> atas Nama Umi Rahayu, S.KM. Jalan Sumatra, RT.03 RW.06, Kelurahan Kepolorejo, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00187, luas 228 M<sup>2</sup> atas Nama Umi Rahayu, S.KM. terletak di Perum Pondok Magetan Indah, Blok B-12, Desa Baron, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan, Propinsi Jawa Timur, milik PENGGUGAT I;
4. Bahwa Para Penggugat sangat terkejut dan mengalami stress yang berkepanjangan setelah mendapat surat pemberitahuan jadwal lelang dari Terlawan II yang isinya Terlawan I akan melaksanakan Pelelangan atas dua bidang tanah dan bangunan dengan bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2108, luas 217 M<sup>2</sup> atas Nama Umi Rahayu, S.KM. Jalan Sumatra, RT.03 RW.06, Kelurahan Kepolorejo, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00187, luas 228 M<sup>2</sup> atas Nama Umi Rahayu, S.KM. terletak di Perum Pondok Magetan Indah, Blok B-12, Desa Baron, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan, Propinsi Jawa Timur, milik PENGGUGAT I pada hari Jumat, tanggal 04 September 2015 pukul 10.00 WIB. bertempat di Kantor KPKNL Madiun Jalan Serayu Timur, Nomor 141, Kota Madiun;
5. Bahwa sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor: 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Pebruari 2001 yang menyatakan bahwa

*“....yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden verzet”;*

6. Bahwa kedua Tanah berikut bangunan yang akan dilelang tersebut bukan milik Tergugat II melainkan adalah milik Penggugat-I sesuai dengan Bukti Hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2108, luas 217 M<sup>2</sup> atas Nama Umi Rahayu, S.KM. Jalan Sumatra, RT.03 RW.06, Kelurahan Kepolorejo, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00187, luas 228 M<sup>2</sup> atas Nama Umi Rahayu, S.KM. terletak di Perum Pondok Magetan Indah, Blok B-12, Desa Baron, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan, Propinsi Jawa Timur;
7. Bahwa berdasarkan, pasal 200 (1) HIR, pasal 216 RBG. Penjualan lelang dilakukan dengan perantara kantor lelang, tatacara pelaksanaan dilakukan sesuai dengan LN. Tahun 1908 Nomor 189 dan bersambung dengan LN. Tahun 1940 Nomor 58 Tentang pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi pengadilan buku II yang disebut pedoman pelaksanaan tugas buku II, sebagai pelaksanaan MARI, untuk pelaksanaan lelang;
8. Bahwa peraturan lelang Nomor 189 Tahun 1908, yang diubah dengan peraturan Nomor 58 Tahun 1940 tersebut tidak berdiri sendiri, tapi ada beberapa aturan pelaksanaan yang dikeluarkan oleh MENKEU dan Dirjen Piutang Negara (DJPLN), sehingga ada 11 sumber rujukan lelang tapi muaranya tetap berdasarkan pada PS 200 (1) HIR;
9. Bahwa dalam PS 200 (1) HIR jo. PS 215 RBG. Mengatakan pelaksana penjualan lelang adalah Pengadilan Negeri dengan melalui perantaraan kantor lelang, Jadi jelas pelaksana lelang menurut PS Nomor 200 (1) HIR jo. PS. 215 RBG, BUKAN KANTOR LELANG, tapi Pengadilan Negeri setempat, maka berdasarkan hal tersebut di atas maka, lelang terhadap harta milik Penggugat-I yang telah dilakukan oleh PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Cq. Pimpinan PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk. Cabang Kediri berkantor di Jalan Hasanudin, Nomor 26, Kediri – Jawa Timur, sebagai Pemohon penjualan

lelang dengan melalui perantara KPKNL Madiun tidak sah dan harus dibatalkan;

10. Bahwa PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Cq. Pimpinan PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk. Cabang Kediri berkantor di Jalan Hasanudin, Nomor 26, Kediri – Jawa Timur, yang menjual lelang harta milik Penggugat-I melalui KPKNL Madiun adalah tidak benar dan berlawanan dengan undang-undang, maka harus dinyatakan batal demi hukum;
11. Bahwa lelang (atau penjualan dimuka umum atas barang milik Penggugat-I, harus terlebih dahulu disita oleh Pengadilan Negeri setempat, sebelum adanya putusan atau penetapan, Pengadilan Negeri Setempat (Lq PS. 200 (1) HIR jo 215 RBG);
12. Bahwa Jelas dalam hal ini pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Para TERGUGAT atas harta milik Penggugat I tidak saja telah menyimpang pelaksanaannya, tapi juga telah menyimpang prosedur pelaksanaannya. Karena sebelum dijual lelang oleh PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk. berkedudukan di Jakarta Cq. Pimpinan PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk. Cabang Kediri berkantor di Jalan Hasanudin, Nomor 26, Kediri – Jawa Timur sendiri melalui KPKNL Madiun tanpa terlebih dahulu dilakukan sita atas harta benda pelawan oleh Pengadilan yang menjadi syarat pokok pada lelang eksekusi;
13. Bahwa sebelumnya juga tidak ada atau belum ada pejabat Pengadilan Negeri Ngawi atau Pejabat Pengadilan Negeri lainnya yang datang kerumah pelawan untuk melakukan sita atas harta benda pelawan, karena hal tersebut menjadi syarat pokok yang melekat pada lelang eksekusi . (LQ. PS 200 (1) HIR/RBG), hingga gugatan perlawanan lelang ini diajukan pada Pengadilan Agama Ngawi di mana obyek sengketa a quo berada;
14. Bahwa oleh karena gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) ini diajukan dengan alas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka Para Penggugat selain mohon dinyatakan sebagai Para Penggugat yang baik dan benar (*allegoed opposant*);

15. Bahwa Penggugat-I sebagai pemilik sah atas tanah beserta bangunan di atasnya dengan Bukti Hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2108, luas 217 M<sup>2</sup> atas Nama Umi Rahayu, S.KM Jalan Sumatra, RT.03 RW.06, Kelurahan Kepolorejo, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00187, luas 228 M<sup>2</sup> atas Nama Umi Rahayu, S.KM terletak di Perum Pondok Magetan Indah, Blok B-12, Desa Baron, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan, Propinsi Jawa Timur yang telah dilelang Berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan nomor 4 Tahun 1996, sedangkan Pasal 6 tersebut belum ada Peraturan Pelaksanaannya, akibatnya Para Penggugat sangat dirugikan sekali, Namun Pelelangan tersebut tetap dilaksanakan oleh Para Tergugat pada hari Jumat, tanggal 04 September 2015;
16. Bahwa Penggugat-I dan Penggugat-II (suaminya) masih sanggup melunasi seluruh sisa hutang-hutangnya kepada Tergugat-II, namun itikad baik Para Penggugat tidak pernah ditanggapi;
17. Bahwa Ketika Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) bertindak sebagai Fasilitator pelaksanaan Lelang, landasan aturan hukum yang dipakai adalah Pasal 14 Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengisyaratkan bahwa Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hukum pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Tetapi perlu Para Penggugat sampaikan apabila objek lelang Jaminan Hak Tanggungan terdapat perlawanan hukum dari Debitur ataupun pihak lain, maka Balai Lelang Swasta ataupun KPKNL tidak memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang sudah dibeli oleh peserta/pembeli lelang;
18. Bahwa kewenangan pelaksanaan Eksekusi Pengosongan terhadap suatu objek merupakan kewenangan badan Peradilan. Sedangkan didalam prakteknya Pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap objek Lelang bermasalah yang dilelang oleh KPKNL. Hal tersebut terjadi karena Pengadilan menganggap bahwa terhadap Objek Lelang yang dijual oleh KPKNL tidak terdapat peletakkan



sita (*beslag*) oleh badan Pengadilan. Sementara prosedur hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh Pengadilan, kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan (H.I.R / R.B.G);

19. Bahwa Perlu Para Penggugat sampaikan sebenarnya Badan Peradilan adalah pihak yang dapat melakukan proses Lelang pada Jaminan Hak Tanggungan. Hal tersebut merupakan salah satu wewenang Badan Peradilan sebagai lembaga Negara yang ditugaskan untuk melaksanakan penegakkan peraturan hukum. Prosedurnya, Pemohon Lelang Eksekusi (Bank) mengajukan permohonan melalui Kepaniteraan Pengadilan, kemudian Pengadilan menerbitkan Surat Anmaning (Peringatan kepada debitur) sebanyak 2 (dua) kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada bank. Apabila Debitur tidak melaksanakan kewajibannya meskipun sudah diperingati (anmaning) maka selanjutnya Pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap objek lelang lalu meneruskan prosesnya sampai dilakukannya Pelaksanaan Lelang oleh KPKNL sebagai penyelenggara lelang yang difasilitasi oleh Badan Peradilan;
20. Bahwa Apabila terhadap objek lelang yang terjual tersebut terdapat pihak-pihak yang tidak mau menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang, maka Pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang tersebut;
21. Bahwa Pelaksanaan Lelang melalui Pengadilan adalah cara yang tepat dalam mencari kepastian hukum terhadap proses lelang hak tanggungan antara Bank dan Nasabah;
22. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ini merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3210 K/Pdt/1084 tanggal 30 Januari 1986 yang telah membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung dan menyatakan "penjualan lelang berdasarkan parate eksekusi yang telah dilakukan tanpa melalui Ketua Pengadilan adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang bersangkutan adalah batal",  
*Halaman 9 dari 91 halaman Putusan Nomor 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn.*

Sehingga Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim Menyatakan Lelang yang telah dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 04 September 2015 oleh Para Terlawan tanpa fiat ketua Pengadilan adalah Perbuatan Melawan Hukum;

23. Bahwa Para Penggugat selaku Penggugat yang mempertahankan haknya, menurut hukum harus dilindungi;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, sudilah kiranya yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Agama Madiun berkenan memutus:

PRIMAIR:

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat dapat diterima seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Para Penggugat adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan Tergugat-I yang melaksanakan pelelangan tanpa Fiat Ketua Pengadilan adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Tergugat-II melanggar Prinsip Syariah adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan Turut Tergugat adalah Pembeli yang beritikad tidak baik;
6. Menyatakan Penggugat I adalah pemilik asal yang Sah dari tanah beserta bangunan di atasnya, dengan bukti Hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2108, luas 217 M<sup>2</sup> atas Nama Umi Rahayu, S.KM, terletak di Jalan Sumatra, RT.03 RW.06, Kelurahan Kepolorejo, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan, Propinsi Jawa Timur;
7. Menyatakan Penggugat-I adalah pemilik asal yang Sah dari tanah beserta bangunan di atasnya, dengan bukti Hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00187, luas 228 M<sup>2</sup> atas Nama Umi Rahayu, S.KM, terletak di Perum Pondok Magetan Indah, Blok B-12, Desa Baron, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan, Propinsi Jawa Timur;
8. Memerintahkan Kepada Tergugat-I untuk mengangkat dan membatalkan Risalah Lelang atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2108, luas 217 M<sup>2</sup> atas Nama Umi Rahayu, S.KM. dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor:

*Halaman 10 dari 91 halaman Putusan Nomor 0066/Pdt.G/2016/PA.Mdi.*

00187, luas 228 M<sup>2</sup> atas Nama Umi Rahayu, S.KM. yang melelang tanpa fiat Ketua Pengadilan sepanjang mengenai 2 (dua) bidang tanah yang tercantum dalam petitum di atas;

9. Menghukum kepada Para Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan pada keadaan semula;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Apabila Pengadilan Agama Madiun berpendapat lain, maka:

**SUBSIDAIR:**

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa hari-hari persidangan yang ditentukan untuk pemeriksaan perkara ini Penggugat I, Penggugat II dan Para Tergugat hadir dengan diwakili oleh kuasanya;

Bahwa, untuk memenuhi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, para pihak di muka sidang sepakat memilih Drs. Amanudin, S.H., M.Hum. (Hakim pada Pengadilan Agama Kota Madiun);

Bahwa, mediasi telah dilaksanakan pada tanggal 20 April 2016, 27 April 2016, 04 Mei 2016 dan 11 Mei 2016 di ruang mediasi Pengadilan Agama Kota Madiun, dimana Penggugat I, Penggugat II dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II serta Turut Tergugat hadir secara langsung, yang menurut laporan mediator tersebut, mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan damai;

Bahwa, atas gugatan a quo, Tergugat I melalui Kuasanya mengajukan Eksepsi dan Jawaban atas surat gugatan Penggugat tanggal 07 Maret 2016 dan perbaikan gugatan yang disampaikan dalam persidangan tanggal 01 Juni 2016, dalam perkara ini sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas;

*Halaman 11 dari 91 halaman Putusan Nomor 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn.*

## 2. Eksepsi Error in persona

Bahwa berdasarkan dalam materi gugatan para Penggugat tertanggal 07 Maret 2016, Para Penggugat menerangkan bahwa kedudukan Turut Tergugat adalah sebagai Pemenang Lelang;

Bahwa sesuai dengan data yang ada pada KPKNL Madiun, yang menjadi pemenang lelang adalah Ridhani Agustama;

Bahwa Turut Tergugat tidak seharusnya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara a quo sebab antara Turut Tergugat dengan Para Penggugat tidak ada hubungan hukum apapun mengenai hal yang dipersoalkan Penggugat.

Yurisprudensi Mahkamah Agung, Nomor: 4K/RUP/1958 Tahun 1958 menyebutkan bahwa untuk dapat **menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlak nya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara;**

Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 294 K/SIP/1971 tanggal 07 Juli 1971 mensyaratkan bahwa **“gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”;**

## 3. EKSEPSI Gugatan yang diajukan penggugat Kurang pihak yang ditarik dalam gugatannya (Exceptio Plurium Litis Consortium).

1. Bahwa sesuai dengan data dan dokumen yang ada di KPKNL Madiun, terhadap objek sengketa perkara a quo pernah dilakukan pelelangan sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang tanggal 04 September 2015. Salah satu objek sengketa perkara a quo yaitu sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2108 dengan luas 217 M<sup>2</sup> atas nama Umi Rahayu terletak di Kelurahan Kepolorejo, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan telah laku terjual dengan pemenang lelang adalah Ridhani Agustama. Dengan demikian, untuk mempertahankan hak keperdataannya dan guna menghindari terjadinya permasalahan hukum dikemudian hari, sudah seharusnya Ridhani Agustama ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Oleh karena itu, dikarenakan Penggugat tidak menjadikan Ridhani Agustama sebagai pihak, maka perkara a quo masih kurang pihak;

2. Bahwa walaupun Penggugat dapat menentukan siapa saja yang akan digugat, tetapi tidak memberi dasar hukum Penggugat dapat seenaknya menentukan siapa yang digugat dan siapa yang tidak perlu digugat. Oleh karena Hukum Acara Perdata telah mengatur hal tersebut, untuk itulah Tergugat I mengajukan eksepsi atas gugatan ini, di mana para pihak yang digugat tidak lengkap yang dapat berakibat gugatan tidak sempurna dan menimbulkan ketidakpastian hukum;
3. Bahwa keberadaan Ridhani Agustama dalam gugatan ini secara hukum sangat material karena menyangkut kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2108/Kel.Kepolrejo, di mana yang bersangkutan sekarang ini pemilik atas tanah tersebut, sehingga keterangannya harus didengar demi menjamin kepastian hukum dan menghindari adanya gugatan lain dikemudian hari terhadap pokok perkara yang sama dengan pihak yang berbeda, yang dapat menyebabkan putusan yang berbeda pula;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 menyatakan "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi tidak digugat, sehingga gugatannya tidak sempurna";
5. Bahwa dengan demikian Tergugat I menilai gugatan Penggugat yang diajukan terhadap Para Tergugat adalah kurang pihak, karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Berdasarkan seluruh uraian Tergugat I di atas, jelas terbukti bahwa gugatan Para Penggugat memenuhi unsur-unsur Eksepsi sebagaimana yang Tergugat I uraikan. Oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan terlebih dahulu memutuskan dan menerima eksepsi Tergugat I seluruhnya dan atau menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

## **A. LEGAL STANDING TERGUGAT I**

Sebelum masuk pada pokok perkara Tergugat I menyampaikan kepada Majelis Hakim mengenai *legal standing* Tergugat I atas eksekusi pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam beberapa pasal Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/MK.6/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

1. Pasal 1,
  - a. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis di bidang kekayaan negara, piutang negara dan lelang sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - b. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disebut KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah;
  - c. Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang;
  - d. Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela;
2. Pasal 2, setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah;
3. Pasal 3, Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan;

4. Pasal 10, Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya;
5. Pasal 12, Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;
6. Pasal 24, Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum;
7. Pasal 25, Pembatalan lelang dengan putusan/penetapan pengadilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai;
8. Pasal 35 ayat (1), Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit. Selanjutnya ayat (2), Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang;
9. Pasal 37 ayat (1), Nilai Limit bersifat tidak rahasia. Selanjutnya ayat (2), Untuk Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Non Eksekusi Sukarela atas barang tidak bergerak, Nilai Limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang;
10. Pasal 39, Nilai Limit dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai;
11. Pasal 54 ayat (1), Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual. Selanjutnya ayat (2), Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang;
12. Pasal 77, Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang;

Bahwa berdasarkan legal standing tersebut di atas, maka sangatlah berdasar perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sehingga sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak;

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum;
2. Bahwa Tergugat I mohon agar dalil-dalil yang diterapkan dalam jawaban hendaknya termuat kembali dan terbaca menjadi satu kesatuan dengan POKOK PERKARA;
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Tergugat I adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat I yang telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2108 dengan luas 217 M<sup>2</sup> atas nama Umi Rahayu,S.KM. terletak di Kelurahan Kepolorejo, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan dan tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00187 dengan luas 228 M<sup>2</sup> atas nama Nyonya Umi Rahayu,S.KM. terletak di Desa Baron, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan, yang merupakan jaminan yang diagunkan pada PT.Bank Muamalat Cabang Kediri;
4. Bahwa Tergugat I MENOLAK dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang pada intinya menyatakan pelelangan atas objek jaminan Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) adalah cacat hukum, akibat pelaksanaan eksekusi tidak sah dikarenakan sesuai pasal 26 UUHT dan penjelasan umum angka 9 UUHT “dinyatakan belum berlaku selama belum ada peraturan pelaksanaanya“, dalil tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali;
5. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek jaminan a quo dilaksanakan dengan mendasarkan pada ketentuan pasal 6 UUHT,



lelang tersebut pada dasarnya merupakan akibat dari pelaksanaan perjanjian sehingga tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan. Hal ini dikuatkan lagi dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor: 237/2015 tanggal 11 Februari 2015 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 023/2015 tanggal 05 Januari 2015, dan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor: 1049/2014 tanggal 09 Juni 2014 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 551/2014 tanggal 13 Mei 2014, yang memuat janji, yaitu apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama diberi dan kuasa untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, tanpa persetujuan debitur terlebih dahulu;

6. Bahwa Tergugat I dengan tegas MENOLAK dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa belum ada peraturan pelaksana terkait lelang yang merupakan amanat ketentuan pasal 26 UUHT dan penjelasan umum angka 9 yang berupa peraturan pemerintah adalah dalil yang berlebihan;
7. Bahwa bunyi ketentuan pasal 26 UUHT selengkapnya adalah "selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan";
8. Bahwa berdasarkan bunyi ketentuan pasal 26 UUHT tersebut, dapat terlihat bahwa peraturan mengenai eksekusi hypotheek (sekarang disebut Hak Tanggungan) yang telah ada sebelum mulai berlakunya UUHT, tetap berlaku;
9. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 20 UUHT, dapat diketahui bahwa eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu melalui penjualan di bawah tangan dan melalui pelelangan umum;

10. Bahwa Tergugat I MENOLAK dengan tegas dalil Para Penggugat terkait penggunaan ketentuan pasal 10 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, dasar hukum yang dijadikan landasan gugatan *a quo* oleh Para Penggugat merupakan dasar hukum yang tidak relevan karena Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tersebut sudah dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan pasal 102 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sehingga jelas menunjukkan Para Penggugat tidak cermat dan tidak serius dalam upaya mencari dasar hukum yang berlaku;
11. Bahwa jelas ternyata Para Penggugat tidak cermat dalam membaca dan mencari undang-undang serta mendasarkan gugatannya pada ketentuan yang sudah tidak berlaku sehingga seharusnya gugatan *a quo* tidak perlu lagi dibaca karena tidak ada dasar hukumnya, dengan demikian sudah sepatutnya gugatan *a quo* DITOLAK.
12. Bahwa pelelangan atas objek *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cedera janji dari Para Penggugat, terhadap Tergugat II selaku penjual dalam hal pemenuhan kewajiban utang Para Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah nomor 21 tanggal 14 Februari 2012, Akta Pembiayaan Al Murabahah nomor 22 tanggal 14 Februari 2012, Akad Ijarah nomor 20 tanggal 14 Februari 2012, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor: 237/2015 tanggal 11 Februari 2015 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 023/2015 tanggal 05 Januari 2015 dan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor: 1049/2014 tanggal 09 Juni 2014 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 551/2014 tanggal 13 Mei 2014;

13. Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”* maka selanjutnya Tergugat II mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat I;
14. Bahwa dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Tergugat II selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo* Tergugat I sebagai pejabat perantara lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat II;
15. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah *“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”* dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, *melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”*;
16. Bahwa Pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan yang berkepalanya “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“ Nomor: 237/2015 tanggal 11 Februari 2015 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 023/2015 tanggal 05 Januari 2015, dan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan yang berkepalanya “DEMI

KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“ Nomor: 1049/2014 tanggal 09 Juni 2014 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 551/2014 tanggal 13 Mei 2014 yang berbunyi:

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

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;*
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan*
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”*

17. Bahwa dapat Tergugat I tegaskan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 04 September 2015 adalah merupakan lelang berdasarkan permohonan Saudara Mushoniful Agustian, Branch Manager PT. Bank Muamalat Cabang Kediri melalui suratnya Nomor: 497/BMI/KDR/VI/2015 tanggal 18 Juni 2015;

18. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Tergugat I kemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif;

19. Bahwa karena dokumen yang diserahkan oleh kreditur/pemohon lelang telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan sesuai Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tanggal 23 April 2010 dengan tegas menyatakan bahwa *“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal* Halaman 20 dari 91 halaman Putusan Nomor 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn.

*subjek dan objek lelang*”, maka Tergugat I menerbitkan Surat penetapan jadwal lelang yaitu Surat Nomor: S- 1091/WKN.10/KNL.06/2015 tanggal 05 Agustus 2015;

20. Bahwa berdasarkan Surat penetapan lelang atas objek *a quo*, maka Tergugat II telah mengumumkan pelaksanaan lelangnya melalui pengumuman di Selebaran tanggal 06 Agustus 2015 sebagai Pengumuman lelang pertama dan melalui “Surat Kabar Harian Koran Memo” pada tanggal 21 Agustus 2015 sebagai Pengumuman Lelang Kedua dan ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Email (ALE) pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>. Hal ini telah sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 41 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: PMK-93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
21. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat II sebagai Kreditur telah mengirimkan surat pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Para Penggugat sebagai Debitur dengan Surat Nomor: 556/BMI/KDR/VIII/2015 tanggal 11 Agustus 2015;
22. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat II telah mengirimkan surat peringatan kepada Debitur (Para Penggugat) untuk membayar kewajibannya dengan Surat Nomor: 03/BMI/KCP-MUN/IV/2014 tanggal 04 April 2014 sebagai surat peringatan pertama, Surat Nomor: 02/BMI/KCP-MUN/V/2014 tanggal 05 Mei 2014 sebagai surat peringatan kedua, Surat Nomor: 22/BMI/KCP-MUN/VI/2015 tanggal 08 Juni 2015 sebagai surat peringatan ketiga;
23. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan, KPKNL Madiun meminta permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan, yang kemudian oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 59/Ket-35.20/VIII/2015 tanggal 26 Agustus 2015 untuk SHM Nomor: 2108/Kel.Kepolorejo dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor:  
*Halaman 21 dari 91 halaman Putusan Nomor 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn.*

60/Ket-35.20/VIII/2015 tanggal 26 Agustus 2015 untuk SHGB Nomor: 187/Desa Baron;

24. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi pasal 6 Hak Tanggungan pada tanggal 04 September 2015 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Madiun, yang merupakan pejabat Negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang;

25. Bahwa sesuai dengan pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Lelang dinyatakan bahwa *“Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum “*Oleh karena surat-surat tersebut tidak pernah disampaikan kepada Tergugat I, maka selanjutnya pada 04 September 2015 dilaksanakan penjualan lelang eksekusi atas objek *a quo*;

26. Bahwa dalam pelaksanaan lelang ini telah ditetapkan sebagai pemenang lelang (pembeli) yaitu Ridhani Agustama. Dengan demikian Pelaksanaan lelang yang dimenangkan oleh pembeli lelang tersebut adalah tindakan yang tepat dan seharusnya dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga sudah sepatutnya dilindungi oleh undang-undang, berdasarkan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang berbunyi:

*“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;*

27. Bahwa sebagai Pembeli (pemenang) Lelang yang beritikad baik, maka berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan serta putusan Mahkamah Agung Nomor: 323/K/Sip/1968 bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada

pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum kepada Tergugat II;

28. Bahwa dengan demikian prosedur lelang yang telah ditetapkan dalam Peraturan Lelang (*vendu reglement*) sebagaimana ditetapkan dalam Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *staatsblaad 1940:56*, *Staatsblaad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan Staatsblaad 1930:85 sebagaimana dipertegas dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah sah dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
29. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I telah mengeluarkan Risalah Lelang Nomor: 382/2015 tanggal 04 September 2015, sebagai akta otentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna;
30. Bahwa Tergugat I MENOLAK dengan tegas dalil angka 9 halaman 4 yang menyatakan bahwa “dalam ps 200 (1) HIR jo. ps 215 RBG pelaksana lelang adalah pengadilan negeri setempat bukan kantor lelang.....”. atas dalil Para Penggugat tersebut maka tanggapan kami adalah sebagai berikut :
- a. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek jaminan a quo dilaksanakan dengan mendasarkan pada ketentuan pasal 6 UUHT, bukan berdasarkan pada pasal 200 (1) HIR, lelang tersebut pada dasarnya merupakan akibat dari pelaksanaan perjanjian sehingga tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan;
  - b. Bahwa dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Tergugat II selaku Kreditor Hak Tanggungan

mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan tanpa fiat eksekusi dari pengadilan;

- c. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Tergugat I mohon ke hadapan Majelis Hakim agar dalil Para Penggugat dalam dalil angka 9 halaman 4 ditolak dan dikesampingkan karena merupakan dalil-dalil yang mengada-ada;

31. Bahwa Tergugat I MENOLAK dengan tegas dalil angka 13 halaman 5 yang menyatakan bahwa “.....sita atas harta benda pelawan, karena hal tersebut menjadi syarat pokok yang melekat pada lelang eksekusi, dalil tersebut merupakan dalil yang mengada-ada karena pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan apabila Pemohon Lelang telah mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala KPKNL yang dilampiri dengan syarat-syarat formal yang ditentukan dalam Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor: Per-06/KN/2013 tentang petunjuk Teknis Pelaksanaan lelang dan sita eksekusi tidak termasuk syarat yang harus dilampirkan dalam lelang eksekusi pasal 6 hak tanggungan;

32. Bahwa Tergugat I MENOLAK dengan tegas dalil angka 22 halaman 6, dasar hukum yang digunakan oleh Para Penggugat tidak *up to date* dan sudah tidak relevan untuk digunakan dalam gugatan a quo. Sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1068 K/Pdt/2008, Tertanggal 21 Januari 2009: tersebut diputuskan oleh Hakim Agung, dengan kesimpulan bahwa:

- a) Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan;
- b) Pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;
- c) Apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan



yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang;

33. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat I tanggal 04 September 2015 telah dilaksanakan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku sehingga lelang yang dilaksanakan sah, benar dan sempurna sehingga tidak bisa dibatalkan atau tidak bisa dinyatakan cacat (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa "lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan" dan sesuai pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Lelang dinyatakan bahwa "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*");

34. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat selain dan selebihnya, di luar masalah pelelangan, tidak Tergugat I tanggapi karena bukan kewenangan Tergugat I untuk menjawabnya;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan di atas, Tergugat I mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia dapat memberikan putusan atas perkara *a quo* sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara yang timbul;

ATAU : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Bahwa, atas gugatan a quo, Tergugat 2 melalui Kuasanya mengajukan Eksepsi dan Jawaban atas surat Gugatan Penggugat tanggal 07 Maret 2016 dan perbaikan gugatan yang disampaikan dalam sidang tanggal 01 Juni 2016, dalam perkara ini sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

**A. PENGADILAN AGAMA MADIUN TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA AQUO**

1. Bahwa gugatan a quo yang diajukan Para Penggugat adalah berkaitan dengan hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat II berupa pemberian fasilitas pembiayaan oleh Tergugat II kepada Penggugat I yang dituangkan dalam akta-akta sebagai berikut:
  - Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor 22 tanggal 14 Februari 2012, yang dibuat oleh dan di hadapan Asni Arpan, S.H., Notaris di Madiun (“Akad Murabahah”);
  - Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 21 tanggal 14 Februari 2012, yang dibuat oleh dan di hadapan Asni Arpan, S.H., Notaris di Madiun (“Akad Musyarakah”);
  - Akad Ijarah Nomor 20 tanggal 14 Februari 2012, yang dibuat oleh dan di hadapan Asni Arpan, S.H., Notaris di Madiun (“Akad Ijarah”);
2. Bahwa di dalam akad-akad pembiayaan tersebut di atas, mengenai penyelesaian perselisihan telah diatur dan disepakati akan diselesaikan melalui forum Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS), sebagaimana ketentuan pasal-pasal yang berbunyi sebagai berikut:

- Pasal 17.1.1 Akad Murabahah:

*“Sesuatu sengketa yang timbul dari atau dengan cara apapun yang ada hubungannya dengan perjanjian ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai, jika dengan cara tersebut tidak berhasil maka akan diselesaikan melalui dan menurut Peraturan Prosedur Kantor Kepaniteraan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS).”*

- Pasal 19 ayat (1) dan (2) Akad Musyarakah:

*“Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akad ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat.*

*Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat 1 tidak tercapai, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut ...;*

- Pasal 24 ayat (1) dan (2) Akad Ijarah:

*“Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akad ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat.*

*Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini tidak tercapai, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut ...”*

3. Bahwa karena pokok permasalahan gugatan a quo merupakan perselisihan atas pelaksanaan akad-akad pembiayaan antara Penggugat I

dengan Tergugat II, dimana telah disepakati oleh para pihak bahwa penyelesaian perselisihan akan diselesaikan melalui forum BASYARNAS, maka dengan demikian Pengadilan Agama Madiun tidak mempunyai kompetensi secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

4. Bahwa tidak berwenangnya Pengadilan Agama Madiun atas dasar adanya pilihan penyelesaian sengketa melalui badan arbitrase oleh para pihak adalah sesuai dan berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (“UUAPS”)

Pasal 3 UUAPS:

*“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian Arbitrase”*

Pasal 11 ayat (1) dan (2) UUAPS:

1. *Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termasuk dalam perjanjian ke Pengadilan Negeri;*
2. *Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini;*

- Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor: 225 K/SIP/1976, tertanggal 30 September 1983.

*“Setiap perjanjian yang mengandung klausula arbitrase, dengan sendirinya terkait kompetensi absolut badan arbitrase untuk menyelesaikan perselisihan yang timbul dari perjanjian yang bersangkutan”;*

- Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor: 3179 K/Pdt/1988, tertanggal 4 Mei 1988;

*“Apabila dalam perjanjian terdapat klausula arbitrase, Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan baik dalam konvensi dan rekonvensi”;*

- Petunjuk Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Tehnis Yudisial dan Manajemen Peradilan tahun 2005, pada Bagian I. Umum, poin 1 tentang Kompetensi Absolut, menegaskan: *“Pengadilan Negeri/Umum tidak berwenang untuk mengadili suatu perkara yang para pihaknya terikat dalam suatu perjanjian arbitrase, walaupun hal tersebut didasarkan pada gugatan perbuatan melawan hukum”;*

- Doktrin hukum sebagaimana disampaikan M. Yahya Harahap, SH., (*“Arbitrase”*, Penerbit Sinar Grafika, Edisi ke-2 Tahun 2006, halaman 89) menyatakan:

*“Kemutlakan keterikatan kepada perjanjian arbitrase, dengan sendirinya mewujudkan kewenangan absolut badan arbitrase untuk menyelesaikan atau memutus sengketa yang timbul dari perjanjian. Gugurnya kewenangan mutlak arbitrase untuk menyelesaikan dan memutus sengketa yang timbul dari perjanjian, hanya dibenarkan apabila para pihak sepakat dan setuju menarik kembali secara tegas perjanjian arbitrase. Kalau begitu, sejak para pihak mengikat diri dalam perjanjian arbitrase, sejak itu dengan sendirinya telah lahir **kompetensi absolut arbitrase** untuk menyelesaikan persengketaan yang timbul dari perjanjian. Oleh karena itu ada atau tidak ada diajukan eksepsi, pengadilan harus tunduk kepada ketentuan Pasal 134 HIR dan menyatakan diri tidak berwenang mengadili”.*

- Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan, Buku II Edisi 2009 Mahkamah Agung RI, pada Bagian II Teknis Peradilan, poin E.3 sebagai berikut:

*“Hakim karena jabatannya harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara yang bersangkutan meskipun tidak ada eksepsi dari Tergugat, dan hal ini dapat dilakukan pada semua taraf pemeriksaan, termasuk dalam taraf banding dan kasasi (lihat pasal 134 HIR)”.*

- Pasal 134 HIR, menyatakan :

*“Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak masuk dalam kewenangan Pengadilan Negeri, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan perkara itu dapat diminta agar hakim menyatakan dirinya tidak berwenang dan wajib pula karena jabatannya mengakui bahwa ia tidak berwenang”;*

*Halaman 29 dari 91 halaman Putusan Nomor 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn.*

- Pasal 136 HIR, menyatakan:

*“Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat (Exceptie), kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara”;*

- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (“**UUPK**”) pasal 45 ayat (4):

*“apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa”;*

5. Bahwa didasarkan uraian dan dasar hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim dalam perkara a quo harus mempertimbangkan dan memutus terlebih dahulu tentang eksepsi kewenangan mengadili sebelum masuk pada pemeriksaan pokok perkara dan oleh karenanya Pengadilan Agama Ponorogo harus menolak gugatan a quo karena tidak berwenang secara absolut;

**B. PARA PIHAK TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN KARENA TELAH WANPRESTASI TERLEBIH DAHULU (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)**

6. Bahwa Tergugat II mengajukan *exceptio non adimpleti contractus*, yakni eksepsi dalam gugatan yang menyatakan bahwa dalam suatu perjanjian dengan pemenuhan prestasi secara timbal balik, salah satu pihak tidak berhak menggugat pihak lainnya apabila salah satu pihak tersebut tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya atau prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati;
7. Bahwa Para Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan terhadap Tergugat II karena sesuai dan berdasarkan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi serta di dukung dengan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan saling berkaitan antara satu dengan lainnya, Penggugat I telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap Tergugat II yang akan Tergugat II jelaskan pada bagian Pokok Perkara;

8. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat II bersumber pada perjanjian atau akad, dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasinya secara timbal balik. Sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi, Tergugat II sudah melaksanakan prestasinya kepada Penggugat I yaitu telah mencairkan pembiayaan kepada Penggugat I, yang mana uang hasil pencairan tersebut wajib dikembalikan oleh Penggugat I secara penuh dan tepat waktu sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Akan tetapi sampai dengan diajakannya perkara a quo, Penggugat I tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) terhadap Tergugat II;
9. Bahwa wanprestasi Penggugat I dapat dibuktikan dengan surat peringatan yang telah beberapa kali dikirimkan oleh Tergugat II kepada Penggugat I, yang menjadi fakta hukum yang tidak dapat disangkal kebenarannya, sehingga Penggugat I tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan a quo;
10. Bahwa uraian diatas sejalan dengan doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam buku Hukum Acara Perdata, terbitan Sinar Grafika, Cetakan keempat Mei 2006, halaman 461, yang menerangkan bahwa:

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

Lebih lanjut dijelaskan sebagai berikut :

*“Umpamanya : A dan B membuat perjanjian pemborongan pembangunan gedung dengan syarat, pembangunan dimulai 1 Januari 2003 setelah A menerima uang muka sebesar 20 % dari nilai kontrak, Ternyata B tidak melaksanakan kewajiban membayarkan uang muka kepada A. Dalam kasus tersebut, B tidak berhak menggugat A untuk memenuhi kewajiban melaksanakan pembangunan atas alasan, B sendiri yang lebih dahulu melakukan wanprestasi, Jika B mengajukan gugatan agar A melaksanakan kewajiban, A dapat mengajukan exceptio non adimpleti*

*contractus dengan permintaan agar tuntutan gugatan digugurkan atau disingkirkan”;*

11. Bahwa berdasarkan uraian dan doktrin hukum dimaksud di atas, maka Para Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat II atas dasar *exceptio non adimpleti contractus*. Dengan demikian, sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan untuk menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

**C. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**

12. Bahwa gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) karena mencampuradukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perkara perlawanan, baik dalam posita maupun dalam petitum serta aturan atau dasar hukum yang dijadikan acuan dalam mengajukan gugatan a quo;
13. Bahwa pada beberapa bagian dalam positanya, Para Penggugat memposisikan diri sebagai “Penggugat” namun pada bagian lainnya Para Penggugat memposisikan diri sebagai “Pelawan” sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat angka 2 halaman 2 jo. angka 12 dan 13 halaman 4 dan 5. Demikian juga dengan rujukan ketentuan yang digunakan Para Penggugat, dimana pada satu bagian Para Penggugat merujuk aturan atau ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum, akan tetapi pada bagian lain Para Penggugat merujuk aturan atau ketentuan mengenai perkara perlawanan;
14. Bahwa membaca dan mencermati dalil-dalil gugatan Para Penggugat, gugatan a quo pada esensinya adalah merupakan gugatan perlawanan (*verzet*) atas pelaksanaan eksekusi jaminan, namun disisi lain Para Penggugat berbicara mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dinyatakan dilakukan oleh Tergugat II. Akan tetapi Para Penggugat tidak dapat dan tidak mampu merumuskan unsur-unsur yang



menjadikan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum maupun dasar atau aturan hukum yang dilanggar;

15. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum haruslah didasarkan adanya kerugian yang timbul dan jika kerugian tersebut berupa kerugian materiil maka kerugian tersebut haruslah terukur, sementara Para Penggugat tidak dapat mendeskripsikan secara jelas unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II. Para Penggugat juga tidak dapat menjelaskan dalam gugatan a quo bentuk kerugian riil yang nyata-nyata diderita oleh Para Penggugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer yang berbunyi:

*“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.*

Dari uraian pasal tersebut untuk dapat mengkualifikasikan suatu perbuatan tertentu apakah termasuk perbuatan melawan hukum atau bukan maka harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- i. Adanya perbuatan;
  - ii. Perbuatan tersebut mengandung kesalahan atau melawan hukum;
  - iii. Adanya kerugian yang ditimbulkan;
  - iv. Adanya hubungan causal (sebab akibat) antara perbuatan dan kerugian;
16. Bahwa penerapan unsur perbuatan melawan hukum haruslah bersifat kumulatif dan bukan alternatif, sehingga satu saja unsur perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi, maka pada perkara tersebut tidak dapat diputus atas dasar perbuatan melawan hukum, dikarenakan Para Penggugat tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dimaksud, terlebih lagi penggabungan dua jenis gugatan tersebut telah membuat substansi perkara menjadi tidak jelas;
  17. Bahwa berdasarkan uraian diatas, sudah sangat jelas dan terang bahwa gugatan Para Penggugat adalah kabur atau tidak jelas (obscur libel) sehingga sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan menolak gugatan

Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang sudah diuraikan dalam Eksepsi dianggap merupakan suatu bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini sehingga tidak perlu diulangi lagi;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas dan tertulis dalam Jawaban Tergugat II;
3. Bahwa agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo dapat dengan tepat dan benar dalam memeriksa dan memutus perkara a quo, maka Tergugat II akan menjelaskan permasalahan yang sesungguhnya terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat II sebagaimana uraian di bawah ini;

**A. PENGGUGAT I ADALAH DEBITUR YANG TELAH MENERIMA FASILITAS PEMBIAYAAN DARI TERGUGAT II**

4. Bahwa Penggugat I adalah debitur yang telah memperoleh fasilitas pembiayaan dari Tergugat II berupa fasilitas pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Wal Ijarah dan Al Murabahah, yang dituangkan dalam akta-akta notaris tertanggal 15 Februari 2012, dibuat dihadapan Asni Arpan, S.H., Notaris di Madiun;
5. Bahwa guna menjamin pembayaran kembali atas fasilitas pembiayaan yang diterima Penggugat I dari Tergugat II, maka Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II selaku suami, telah menyerahkan asset tanah dan bangunan untuk dibebani dengan hak tanggungan, yaitu:
  - a. Tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2108/Kepolorejo terdaftar atas nama Penggugat I (“SHM 2108/Kepolorejo”) dan telah dibebani dengan hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor: 023/2015 dan telah terdaftar di Badan Pertanahan Kabupaten Magetan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 237/2015 (“SHT 237/2015”);  
*Halaman 34 dari 91 halaman Putusan Nomor 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn.*

b. Tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00187/Baron terdaftar atas nama Penggugat I (“SHGB 00187/Baron”) dan telah dibebani dengan hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 551/2014 dan telah terdaftar di Badan Pertanahan Kabupaten Magetan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 237/2015 (“SHT 1049/2014”);

**B. PENGGUGAT TELAH WANPRESTASI SEHINGGA MEMBERIKAN HAK DAN KEWENANGAN KEPADA TERGUGAT II UNTUK MELAKUKAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat angka 3 halaman 3 yang pada pokoknya menyatakan Para Penggugat tidak pernah digugat pembatalan perjanjian apabila telah melakukan ingkar janji;
7. Bahwa sesuai dengan fakta yang sesungguhnya terjadi, Penggugat I tidak memenuhi kewajiban melakukan pembayaran kepada Tergugat II sesuai jadwal yang sudah disepakati, padahal Tergugat II telah beberapa kali memberikan peringatan kepada Penggugat I, yaitu sebagai berikut:
  - Surat Nomor: 03/BMI/KC-MUN/IV/2014 tertanggal 4 April 2014 perihal Surat Peringatan I;
  - Surat Nomor: 02/BMI/KC-MUN/V/2014 tertanggal 5 Mei 2014 perihal Surat Peringatan II;
  - Surat Nomor: 022/BMI/KC-MUN/VI/2014 tertanggal 8 Juni 2014 perihal Surat Peringatan III;
8. Bahwa surat-surat yang dikirimkan kepada Penggugat I tersebut telah membuktikan bahwa Penggugat I telah wanprestasi (ingkar janji) dan Tergugat II telah meminta Penggugat I untuk melaksanakan kewajibannya (prestasinya) tersebut, sehingga dalil Para Penggugat angka 16 yang menyatakan masih sanggup melunasi seluruh sisa hutang hanya merupakan pernyataan semata dan tidak bersesuaian dengan bukti-bukti yang ada;
9. Bahwa walaupun telah beberapa kali dikirimkan surat peringatan, Penggugat I tetap tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran

kepada Tergugat II, hal mana menjadi bukti yang nyata atas wanprestasi Penggugat I sehingga memberikan hak dan kewenangan kepada Tergugat II untuk melakukan eksekusi atas objek hak tanggungan dan mengambil pelunasan kewajiban Penggugat I dari hasil eksekusi tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT") yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

*"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*

10. Bahwa hal yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 UUHT juga sejalan dengan pemberian kewenangan dan kuasa mutlak dari Penggugat I kepada Tergugat II, sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 angka 6 Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor: 023/2015 dan Nomor: 551/2014, yang dibuat dihadapan Didik Wasis Subekti, Notaris di Madiun, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

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

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

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

11. Bahwa oleh karena Penggugat I telah wanprestasi maka Tergugat II melaksanakan hak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan guna mengambil pelunasan kewajiban Penggugat I kepada Tergugat II, sebagaimana surat Nomor: 497/BMI/KDR/VI/2015 tertanggal 5 Agustus 2015 perihal permohonan lelang yang ditujukan kepada Tergugat I dan selanjutnya oleh Tergugat I telah ditetapkan waktu pelaksanaan lelang pada hari Jumat tanggal 4 September 2015;
12. Bahwa pada pelaksanaan lelang hari Jumat tanggal 4 September 2015, objek hak tanggungan berupa SHM 2108/Kepolorejo telah berhasil terjual kepada Ridhani Agustama, sedangkan untuk objek hak tanggungan berupa SHGB 00187/Baron belum terjual karena tidak ada peminat, sebagaimana termuat dalam Risalah Lelang Nomor: 382/2015;

**C. TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA YANG DIDALILKAN OLEH PARA PENGGUGAT**

13. Bahwa mencermati dalil-dalil gugatan Para Penggugat angka 1 s/d 23 halaman 3 s/d 6 diketahui bahwa pada pokoknya Para Penggugat telah menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena :
  - Para Penggugat tidak pernah memberikan ijin untuk pelelangan SHM 2108/Kepolorejo dan SHGB 00187/Baron;
  - Pelelangan objek hak tanggungan harus dilakukan melalui Pengadilan Negeri setempat;
  - Pelelangan tidak didahului dengan sita oleh Pengadilan;
  - Pelelangan berdasarkan Pasal 6 UUHT belum ada peraturan pelaksanaannya;
14. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut diatas karena tidak berdasar dan pelaksanaan lelang

objek hak tanggungan oleh Tergugat II melalui perantara Tergugat I adalah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

15. Bahwa Tergugat II adalah Lembaga Perbankan Syariah yang beritikad baik, yang telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada Penggugat I yang mana telah dinikmati oleh Penggugat I dan Penggugat II, sehingga oleh karena itu haruslah mendapatkan keadilan dan perlindungan hukum yang baik. Adalah sangat adil dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena justru sebaliknya Tergugat II lah yang dirugikan oleh perbuatan Penggugat I yang tidak melakukan pembayaran kewajiban angsuran, yang mana seharusnya dana yang dipakai oleh Penggugat I dapat disalurkan kembali kepada masyarakat yang lebih membutuhkan, terlebih lagi dana tersebut adalah dana amanah yang merupakan simpanan nasabah penyimpan yang dipercayakan kepada Tergugat II yang harus dipertanggungjawabkan kembali;
16. Bahwa perbuatan Tergugat II melakukan lelang eksekusi atas objek hak tanggungan bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum karena perbuatan tersebut dilakukan sebagai pelaksanaan atas hak dan kewenangan Tergugat II akibat wanprestasinya Penggugat I (vide Pasal 6 UUHT) yang dalam pelaksanaannya tidak perlu mendapat persetujuan dari Penggugat I karena dilaksanakan atas dasar kuasa mutlak yang telah diberikan Penggugat I kepada Tergugat II (vide Pasal 2 angka 6 Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor: 023/2015 dan Nomor: 551/2014);
17. Bahwa Tergugat II telah memilih cara untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dengan **parate eksekusi**, yang merupakan salah satu cara yang dapat dipilih oleh Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b dan pasal 20 ayat (2) UUHT, yang menyatakan bahwa eksekusi atas benda jaminan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu :
  - a. Parate eksekusi (vide Pasal 6 UUHT);
  - b. Titel eksekutorial (vide Pasal 14 ayat (2) UUHT);

c. Penjualan di bawah tangan (vide kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan);

Pilihan eksekusi diatas bersifat alternatif/opsional dimana pemegang hak tanggungan dengan hak eksklusif diberi kebebasan untuk memilih salah satu cara tersebut;

18. Bahwa pelaksanaan parate eksekusi tidak dilaksanakan melalui Pengadilan Negeri yang diawali dengan penetapan sita, sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat. Mohon menjadi perhatian dan bahan periksa bagi Para Penggugat, parate eksekusi adalah berbeda dengan eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri (fiat eksekusi), baik dari dasar hukum maupun proses pelaksanaannya;

Jika parate eksekusi masih harus melalui fiat dari Pengadilan, maka dimana lagi letak parate-nya sebagai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri? Bukankah parate eksekusi pada prinsipnya merupakan suatu pelaksanaan eksekusi yang disederhanakan (mudah dan pasti) tanpa melibatkan Pengadilan, dan jika dalam parate eksekusi masih harus adanya perintah berdasarkan penetapan ketua pengadilan, maka penjualan tersebut bukan lagi "atas kekuasaan sendiri" melainkan "atas kekuasaan pengadilan" sehingga tidak lagi ada bedanya antara eksekusi grosse akta (Parate Eksekusi) dan eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Fiat Eksekusi) sehingga tidak ada lagi kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur (in casu Tergugat II), dan hal ini jelas bertentangan dengan undang-undang hak tanggungan itu sendiri;

19. Bahwa demikian juga dengan dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan pelelangan berdasarkan Pasal 6 UUHT belum ada peraturan pelaksanaannya sehingga harus dilaksanakan sesuai dan berdasarkan ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR. Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan Para Penggugat ini karena tidak berdasar dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

20. Bahwa dapat dipahami pada saat lahirnya UUHT saat itu belum ada peraturan khusus yang mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan

sehingga sebagaimana disebutkan pada Pasal 26 UUHT dinyatakan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan maka peraturan mengenai eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Lebih lanjut disebutkan dalam Penjelasan Pasal 26 UUHT sebagai berikut:

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

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

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

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

21. Bahwa dari bunyi ketentuan-ketentuan tersebut diketahui, bahwa ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam UUHT memerlukan peraturan pelaksanaan. Peraturan pelaksanaan yang dibutuhkan di sini adalah yang mengatur tentang prosedur atau tata cara eksekusi obyek hak tanggungan, sebagaimana yang diamanatkan oleh UUHT itu sendiri dan saat ini telah berlaku peraturan yang khusus mengatur tentang mekanisme lelang, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 jo. Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“Peraturan Lelang”). Oleh karena itu dengan lahirnya peraturan tersebut maka eksekusi hak tanggungan yang mengacu pada pasal 224 HIR dan pasal 258 RBg saat ini sudah tidak



berlaku lagi, hal ini sesuai dengan asas hukum *lex specialis derogat legi generali* yang menyatakan bahwa hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) mengesampingkan hukum yang bersifat umum (*lex generalis*), dengan demikian pelaksanaan parate eksekusi yang mengacu pada pasal 224 HIR dan pasal 258 Rbg adalah suatu kemunduran dikarenakan hal tersebut dinilai sudah tidak relevan lagi diterapkan pada saat ini;

22. Bahwa dengan mengacu pada uraian dan dasar hukum dimaksud di atas, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku dan tidak dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Disamping itu, Para Penggugat juga tidak dapat dan tidak mampu menguraikan perbuatan Tergugat II yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana disyaratkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;
23. Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak dapat dan tidak mampu menguraikan perbuatan Tergugat II yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, maka sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

**D. PARA PENGGUGAT MEMPUNYAI ITIKAD BURUK DALAM MENGAJUKAN GUGATAN AQUO**

24. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan diatas, sudah terbukti dan menjadi fakta hokum yang tidak terbantahkan bahwa Penggugat I telah wanprestasi, tidak memenuhi kewajibannya terhadap Tergugat II, sehingga melahirkan hak dan kewenangan Tergugat II untuk melakukan eksekusi atas jaminan;
25. Bahwa dengan dasar itikad buruk, Para Penggugat berusaha menghalangi-halangi Tergugat II dalam melaksanakan haknya guna mengambil pelunasan atas hasil penjualan objek jaminan, dengan jalan mengajukan gugatan a quo;
26. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 27 huruf c Peraturan Lelang disebutkan bahwa pembatalan pelaksanaan lelang hanya dilakukan jika

terdapat gugatan selain dari debitur/tereksekusi, suami/istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan objek lelang;

27. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat didasarkan pada itikad buruk untuk menghalang-halangi upaya eksekusi yang dilakukan Tergugat II dan sesuai dengan dasar hukum dimaksud diatas, maka tidak terdapat dasar dan alasan bagi Majelis Hakim perkara untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat;

Bahwa seluruh Jawaban sebagaimana yang telah diuraikan diatas telah dibuat dengan dasar dan alasan yang kuat, maka dengan ini mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Agama Madiun yang memeriksa dan memutus perkara Nomor: 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn., berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

#### **MENGADILI :**

##### **DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan eksepsi-eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankeljk verklaard*);

##### **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Para Penggugat adalah Para Penggugat yang tidak benar dan beritikad tidak baik;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Agama Madiun yang menangani perkara aquo berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, atas gugatan a quo, Turut Tergugat melalui Kuasanya mengajukan Eksepsi dan Jawaban atas surat Gugatan Penggugat tanggal 07 Maret 2016 dan perbaikan gugatan yang diajukan dalam persidangan tanggal 01 Juni 2016, dalam perkara ini sebagai berikut:

**Dalam EKSEPSI :**

**1. EKSEPSI GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBELS);**

Bahwa gugatan Para Penggugat tidak disusun secara sistematis dan dalil-dalil yang ditujukan terhadap Turut Tergugat tidak berdasar hukum. Gugatan Para Penggugat tidak memiliki arah yang jelas;

Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat dalam perkara ini menyatakan adanya PERIHAL: GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) yang juga dilakukan oleh Turut Tergugat;

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata menurut pendapat Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H. dalam disertasinya di Universitas Indonesia Buku "Perbuatan Melawan Hukum" halaman 117 cetakan I Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Indonesia menyatakan: Teori perbuatan melawan hukum dapat dikategori suatu perbuatan, apakah dapat dikwalifisir sebagai melawan hukum diperlukan 4 syarat:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subyek orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Bahwa masalahnya apakah Turut Tergugat juga melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara ini?

Setelah Turut Tergugat pelajari dengan seksama Surat Gugatan Para Penggugat dalam perkara ini ternyata dalam Positanya Para Penggugat sama sekali tidak mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat tetapi dalam Petitumnya nomor 5 tahu-tahu Turut Tergugat dituntut untuk dinyatakan Turut Tergugat adalah Pembeli yang beritikad tidak baik. Dengan demikian telah jelas gugatan Para Penggugat tidak disusun secara sistematis dan dalil-dalil yang ditujukan terhadap Turut Tergugat tidak berdasar hukum sehingga oleh karenanya gugatan Para Penggugat kabur (*Obscuur Libels*).

## 2. EKSEPSI KEKELIRUAN PIHAK DALAM GUGATAN (ERROR IN PERSONA)

Bahwa berdasarkan KUTIPAN RISALAH LELANG Nomor: 382/2015 tanggal 11 September 2015 yang dikeluarkan oleh KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH JAWA TIMUR KPKNL MADIUN ternyata menyebutkan bahwa Nama Pembeli atas Objek Lelang yang Terjual berupa Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2108 tanggal 11 Februari 2003 atas nama Umi Rahayu, SKM. Luas 217 m2 berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Kelurahan Kepolorejo, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan adalah RIDHANI AGUSTAMA, Nomor KTP: 3577030508830001, alamat: Jl. P. Sudirman, Nomor 261, RT.001 RW.001, Kelurahan Pandean, Kecamatan Taman, Kota Madiun, bukan ABD. MUIN yang berdomisili di Jalan Pandan, Nomor 38, Kota Madiun;

Bahwa akan tetapi yang dijadikan Pihak sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini adalah ABD. MUIN bukan RIDHANI AGUSTAMA sebagai Pembeli atas obyek lelang tersebut di atas oleh karena itu gugatan Para Penggugat terhadap Turut Tergugat adalah berkualifikasi sebagai gugatan Error in Persona sehingga layak untuk dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

Berdasarkan uraian Eksepsi tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini kiranya berkenan memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

### **Dalam POKOK PERKARA :**

1. Bahwa segala yang terurai pada bagian Eksepsi tersebut di atas sepanjang masih relevan mohon dianggap **terulang** tanpa kecuali dalam jawaban ini;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas semua dalil yang disampaikan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara nyata dan tegas diakuinya;
3. Bahwa tegas ABD. MUIN yang berdomisili di Jalan Pandan, Nomor 38, Kota Madiun bukan pihak pemenang lelang dalam perkara ini sehingga dengan

demikian bukan kapasitas ABD. MUIN untuk ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat;

4. Bahwa yang benar Nama pembeli atas Objek Lelang yang terjual berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2108 tanggal 11 Februari 2003 atas nama Umi Rahayu, S.KM. luas 217 M<sup>2</sup> berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Kelurahan Kepolorejo, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan, dalam perkara ini adalah RIDHANI AGUSTAMA, Nomor KTP: 3577030508830001, alamat: Jalan P. Sudirman, Nomor 261, RT.001 RW.001, Kelurahan Pandean, Kecamatan Taman, Kota Madiun Bahwa RIDHANI AGUSTAMA sebagai pembeli lelang dalam perkara ini adalah anak kandung ABD. MUIN;
5. Bahwa karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara ini bukan kapasitas ABD. MUIN sebagai Turut Tergugat sehingga Turut Tergugat menolak dituntut dalam petitum Nomor 5 sebagai Pembeli yang beritikad tidak baik;

Berdasarkan uraian Jawaban tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini kiranya berkenan memutuskan:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa, atas jawaban Tergugat I tersebut di atas, Para Penggugat memberikan Repliknya sebagai berikut:

#### **I. REPLIK DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa, PARA PENGGUGAT tetap pada dalil-dalil sebagaimana terurai dalam surat Gugatan Nomor: 0088/Pdt.G/2016/PN.Mn., dan selanjutnya Menolak dan membantah seluruh dalil-dalil dari TERGUGAT I sebagaimana diuraikan dalam Eksepsi dan Jawabannya dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa dalam Replik ini Para Penggugat Menolak dengan tegas Eksepsi Tergugat I yang didalilkan pada halaman 2, poin 1 sampai dengan poin  
*Halaman 45 dari 91 halaman Putusan Nomor 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn.*

5 yang intinya menyatakan “EKSEPSI EROOR IN PERSONA” dan EKSEPSI GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT KURANG PIHAK YANG DITARIK DALAM GUGATANNYA (EKSEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)”, Adalah dalil dalil yang sudah memasuki Pokok Perkara, sehingga sudah selayaknya dinyatakan Tidak Dapat diterima untuk seluruhnya, dan secara Faktual Tergugat I tidak melakukan Eksepsi Kompetensi Absolut atau Kompetensi Relatif, maka Eksepsi yang demikian selayaknya diputus bersama dengan Putusan dalam Pokok Perkara;

3. Bahwa Eksepsi Tergugat I yang didalilkan pada halaman 2, poin 1 sampai dengan poin 5 di atas Adalah dalil yang mengada-ada, oleh karena Gugatan Para Penggugat sangatlah Terang dan Jelas sebagaimana Tertuang pada Gugatan Para Penggugat, dan diyakini sudah bersesuaian sebagaimana yang dimaksud Yurisprudensi Mahkamah Agung tentang syarat dalam menyusun gugatan:

1. Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materil yang menjadi dasar tuntutan (MA tgl 15 Maret 1970 Nomor: 547 K/Sip/1972);

2. Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas (MA tgl 21 Nopember 1970 Nomor: 492 K/Sip/1970), Maka Gugatan Pelawan sudah tepat, sehingga sudah selayaknya Dalil-dalil Tergugat II untuk dikesampingkan dan dinyatakan Tidak dapat diterima;

- Gugatan Para Penggugat sudah bersesuaian dengan:

- a. Gugatan dalam bentuk tertulis;
- b. Diajukan oleh orang yang berkepentingan;
- c. Diajukan ke Pengadilan yang berwenang (kompetensi);

Isi gugatan:

Menurut Pasal 8 BRv gugatan memuat:

1. Identitas para pihak;

2. Dasar atau dalil gugatan/posita/fundamentum petendi berisi tentang peristiwa dan hubungan hukum;
3. Tuntutan/petitum terdiri dari tuntutan primer dan tuntutan subsider/tambahan;

Identitas para pihak adalah keterangan yang lengkap dari pihak-pihak yang berpekara yaitu nama, tempat tinggal, dan pekerjaan. Kalau mungkin juga agama, umur dan status kawin;

Fundamentum petendi (posita) adalah dasar dari gugatan yang memuat tentang adanya hubungan hukum antara pihak-pihak yang berpekara (Penggugat dan Tergugat) yang terdiri dari 2 bagian yaitu: 1) uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa (*eittelijke gronden*) adalah merupakan penjelasan duduk perkaranya, 2) uraian tentang hukumnya (*rechtsgronden*) adalah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan;

Petitum adalah yang dimohon atau dituntut supaya diputuskan Pengadilan. Jadi, petitum ini akan mendapat jawabannya dalam diktum atau amar putusan Pengadilan. Karena itu, Penggugat harus merumuskan petitum tersebut dengan jelas dan tegas, kalau tidak bisa menyebabkan gugatan tidak dapat diterima;

- Adalah menjadi hak dan atas inisiatif Para penggugat untuk menggugat pihak lain yang “dirasa” melanggar haknya dan merugikan dirinya. Tapi, tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain. Pengajuan gugatan ini haruslah memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain, sehingga tidak sembarang orang bisa digugat dan menjadi Tergugat, lebih jauh dijelaskan oleh Moh. Taufik Makarao, S.H., M.H. dalam bukunya “*Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*” (halaman 8) bahwa dalam hukum acara perdata inisiatif ada pada Penggugat, maka Penggugat mempunyai pengaruh yang besar terhadap jalannya perkara, setelah berpekara

diajukan, ia dalam batas-batas tertentu dapat mengubah atau mencabut kembali gugatannya. (lihat *Putusan Mahkamah Agung tertanggal 28 Oktober 1970 Nomor: 546 K/Sip/1970, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia, diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, penerbitan 1971, halaman 374-red*), Jadi, masih menurut Makarao, apakah akan ada proses atau tidak, apakah suatu perkara atau tuntutan hak itu akan diajukan atau tidak, sepenuhnya diserahkan kepada pihak yang berkepentingan. Kalau tidak ada tuntutan hak atau penuntutan, maka tidak ada hakim (*wo kein klager ist, ist kein richter; nemo iudex sine actore*). Jadi tuntutan hak yang mengajukan adalah pihak yang berkepentingan, sedang hakim bersikap menunggu datangnya tuntutan hak diajukan kepadanya (*Judex ne procedat ex officio*), termasuk dalam menentukan siapa yang akan digugat, tentu Penggugat tahu siapa yang “dirasa” telah melanggar haknya dan merugikan dirinya. Dengan demikian, Penggugat dapat memilih siapa yang akan dijadikan Tergugat dengan mencantumkan dalam surat gugatan;

Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah diuraikan diatas, PARA PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang Terhormat berkenan menyatakan menolak Eksepsi Tergugat I;

4. Bahwa Eksepsi Tergugat I yang tertuang pada Huruf A Tentang Legal Standing Tergugat I yang tertuang pada poin 1 sampai dengan poin 12, adalah dalil yang menyesatkan, oleh karena Tergugat I dalam menjalankan tugas Pelelangan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) yakni undang-undang hak tanggungan, yang dengan tegas menyatakan “Apabila debitor cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”, Nah bukankah yang berwenang menyatakan seseorang telah melakukan/berbuat Cidera janji adalah Putusan Pengadilan ? dan bukan



pihak Tergugat I atau Tergugat II yang melelang agunan Penggugat II berdasarkan pasal 6 UUHT, Pertanyaan dari Para Penggugat kepada Tergugat I “Sudah adakah Putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa Debitur (Penggugat II) Inkar janji/cidera janji?” apabila tidak ada/belum ada Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Debitur (Penggugat II) Cidera janji adalah tindakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dari Tergugat II Terpenuhi, Maka layak dan patut Jawaban dalam pokok perkara Tergugat I harus ditolak atau tidak dapat diterima;

## II. REPLIK DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Para Penggugat mohon agar apa yang sudah diuraikan dalam Replik Eksepsi dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Replik Pokok Perkara ini, sehingga tidak perlu diulang lagi;
2. Bahwa Para Penggugat Menolak dan tidak akan menanggapi semua Jawaban dalam Pokok Perkara dari Tergugat I kecuali Terkait sanggahan dari gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo;
3. Bahwa Tergugat I yang telah mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara namun tidak membantah satu persatu gugatan dari Para Penggugat dianggap Tergugat I membenarkan Gugatan Para Penggugat secara tidak langsung dalam persidangan;
4. Bahwa apa yang didalilkan Tergugat I dalam pokok perkara huruf B dari poin 1 sampai dengan poin 34, dalil yang panjang lebar bermaksud mengelak bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan melawan hukum (PMH), adapun cara Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum secara factual dalam menjalankan tugasnya Tidak Patuh pada Peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku khusus mengenai dalil Tergugat I yang tertuang pada poin 13 mendalilkan *“Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan “Apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” maka selanjutnya Tergugat II mengajukan permohonan penjualan lelang*  
*Halaman 49 dari 91 halaman Putusan Nomor 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn.*

*eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat I*, Dalil yang menyesatkan tersebut mengundang Tanya bagi Para Penggugat, apakah Tergugat I telah memeriksa bahwa sudah ada Putusan Pengadilan yang menyatakan Debitur dari Tergugat II/ Para Penggugat telah melakukan perbuatan Cidera janji/Ingkar Janji sebagaimana disyaratkan dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan "Apabila debitur cidera janji" baru pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dan apabila Tergugat I dan Para Tergugat Menyatakan Para Penggugat Telah melakukan Cidera janji/Wanprestasi itu berarti Tergugat I telah ikut campur wewenang Pengadilan, tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);

Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah diuraikan diatas, PARA PENGGUGAT mohon agar Majelis hakim yang Terhormat berkenan menyatakan menolak Jawaban dalam Pokok Perkara dari Tergugat I yang tertuang pada huruf B dari poin 1 sampai dengan poin 34;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak dalil-dalil dalam pokok perkara TERGUGAT-I atau setidaknya menyatakan Tidak dapat diterima, selanjutnya Para Penggugat mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa Perkara a quo berkenan memeriksa, mengadili, serta memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi:**

- Menyatakan Replik Para Penggugat dapat diterima seluruhnya;
- Menyatakan Eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara:**

- Menyatakan Jawaban Tergugat I tidak dapat diterima seluruhnya;
- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

- Menghukum Tergugat I secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Bahwa, atas jawaban Tergugat II tersebut di atas, Para Penggugat memberikan Repliknya sebagai berikut:

#### **I. REPLIK DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa, PARA PENGGUGAT tetap pada dalil-dalil sebagaimana terurai dalam surat gugatan Nomor: 0088/Pdt.G/2016/PN.Mn. dan selanjutnya Menolak dan membantah seluruh dalil-dalil TERGUGAT II sebagaimana diuraikan dalam Eksepsi dan Jawabannya dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa dalam Replik ini Para Penggugat Menolak dengan tegas Jawaban Tergugat II yang didalilkan pada halaman 2 sampai dengan halaman 4, Huruf A poin 1 sampai dengan poin 5 yang intinya menyatakan "*PENGADILAN AGAMA MADIUN TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO*", Adalah dalil yang tidak tepat dan sudah selayaknya ditolak atau setidaknya Tidak dapat diterima, dikarenakan secara factual Tergugat II tidak memahami Kompetensi Absolut Dalam Menyelesaikan Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia, sebagai berikut :

1. Perkembangan pengaruh hukum Islam di Indonesia dewasa ini, tidak hanya terbatas pada permasalahan hukum keluarga dan kehartaabendaan saja, tetapi telah merambah pada kegiatan perekonomian/bisnis. Bentuk nyata perkembangan tersebut adalah pemberian dasar hukum terhadap keberadaan bisnis syariah khususnya bentuk usaha perbankan dan lembaga keuangan syariah yang prinsip-prinsip pengelolaan dan teknis operasionalnya didasari oleh kaidah-kaidah hukum Islam (bisnis syariah) dan hubungan hukum yang terjadi antara para pihak (nasabah dan pengelola/institusi) didasari oleh perjanjian (akad) syariah berdasarkan prinsip kemitraan;

- Hubungan hukum yang dibangun pada transaksi bisnis syariah pada umumnya didasarkan pada kontrak/akad, jika dilihat

secara yuridis bahwa perjanjian (akad) bisnis syariah dipengaruhi oleh dua lingkup bidang hukum yang berbeda, yaitu pertama satu sisi perjanjian bisnis syariah dapat digolongkan sebagai hubungan hukum keperdataan, dimana penyelesaian sengketanya seharusnya menjadi wilayah kompetensi peradilan umum, kedua dilihat secara materil perjanjian syariah didasarkan pada prinsip-prinsip hukum Islam yang masuk ke dalam wilayah **kompetensi Peradilan Agama**;

## **2. Kewenangan Peradilan Agama**

- Sejarah keberadaan hukum Islam yang secara tegas telah menjadi hukum positif di Indonesia sudah diketahui secara umum, awalnya hukum Islam hanya meliputi wilayah hukum keluarga dan kehartaabendaan, selanjutnya telah meluas dan dikumpulkan dalam Kompilasi Hukum Islam. Kenyataannya bahwa untuk menerapkan peraturan-peraturan hukum materil Islam yang telah menjadi hukum positif tersebut, hukum acara perdata dan peradilan umum ternyata tidak memiliki aturan khusus dalam hal kewenangan untuk mengadili, meskipun secara yuridis dapat dikatakan bahwa permasalahan yang diatur didalam kompilasi hukum Islam tersebut juga mengatur mengenai hubungan-hubungan hukum yang bersifat keperdataan, namun secara yuridis tidak termasuk di dalamnya hubungan-hubungan hukum keperdataan yang berdasarkan sistem hukum Islam, apalagi dalam bidang ekonomi/bisnis syariah. Untuk memenuhi hal tersebut, maka pemerintah membentuk suatu peradilan khusus yaitu Peradilan Agama yang awalnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 49 tahun 1989, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3400 Tahun 1989) dan telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama (Lembaran Negara Republik
- Halaman 52 dari 91 halaman Putusan Nomor 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn.*

Indonesia Tahun 2006 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4611) yang juga menjadi bagian dari lingkup kekuasaan kehakiman di Indonesia. Pengadilan Agama dengan kompetensi absolut yang sebelumnya hanya terbatas pada hukum materil yang terdapat didalam kompilasi hukum Islam, sebagaimana pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 menyatakan bahwa:

- Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara-perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:
  - (a) Perkawinan;
  - (b) Kewarisan;
  - (c) Wasiat dan hibah, yang dilakukan berdasarkan hukum Islam;
  - (d) Wakaf dan sedekah;
- 3. Namun sejak dirubah oleh Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, maka berdasarkan ketentuan angka (37) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, maka redaksional Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 kompetensi Peradilan Agama diperluas lagi menjadi:

Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara-perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

  - a. Perkawinan;
  - b. Waris;
  - c. Wasiat;
  - d. Hibah;
  - e. Wakaf;
  - f. Zakat;
  - g. Infaq;
  - h. Shadaqah; dan
  - i. Ekonomi Syariah.

Dalam penjelasan angka 37 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, diterangkan secara rinci mengenai ruang lingkup "Ekonomi Syariah" sebagaimana yang dimaksud di dalam pasal 49 huruf (i), yaitu:

Yang dimaksud dengan "ekonomi syariah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, antara lain meliputi:

- a. bank syariah;
- b. lembaga keuangan mikro syariah;
- c. asuransi syariah;
- d. reasuransi syariah;
- e. reksa dana syariah;
- f. obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah;
- g. sekuritas syariah;
- h. pembiayaan syariah;
- i. pegadaian syariah;
- j. dana pensiun lembaga keuangan syariah dan;
- k. bisnis syariah;

Sebelum adanya perubahan terhadap Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tersebut, secara yuridis penyelesaian sengketa ekonomi syariah tetap dimungkinkan melalui Peradilan Agama, namun dengan persyaratan tertentu, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 52 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang menyatakan bahwa **"Selain tugas kewenangan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 49 dan pasal 51, pengadilan dapat diserahi tugas dan kewenangan lain oleh atau berdasarkan undang-undang"**.

- Dalam penjelasannya juga dipertegas bahwa: yang dimaksud "oleh undang-undang" adalah ditetapkan atau diatur dalam undang-undang tersendiri...", dengan demikian Pengadilan Agama dapat dimungkinkan untuk diserahi tugas dan wewenang
- Halaman 54 dari 91 halaman Putusan Nomor 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn.*

menyelesaikan sengketa ekonomi syariah jika ada undang-undang yang secara tegas mengatur tentang hal tersebut;

Atas dasar yang Para Penggugat uraikan Tersebut di atas dengan tegas dan terang **“PENGADILAN AGAMA MADIUN BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO”** dan dimohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim selayaknya menolak Eksepsi Tergugat II Tentang Kompetensi Absolut;

3. Bahwa dalam Eksepsi Tergugat II sebagaimana yang didalilkan pada halaman 5, 6 dan dilanjut pada halaman 7 Huruf B dan C Tentang “PARA PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN KARENA TELAH WANPRESTASI TERLEBIH DAHULU (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)” dan Tentang “GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)” Setelah Para Penggugat Cermati ternyata sudah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan di Persidangan baik apakah Para Penggugat sudah melakukan Wanprestasi maupun tentang suatu perbuatan melawan hukum haruslah bersifat “kumulatif dan bukan alternatif” sebagaimana didalilkan oleh Tergugat II dalam Eksepsinya, Maka Eksepsi yang sudah masuk dalam pokok perkara, maka tidak perlu Para Penggugat tanggapi dan sudah selayaknya untuk diabaikan;

## **II. REPLIK DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Para Penggugat mohon agar apa yang sudah diuraikan dalam Replik Eksepsi dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Replik Pokok Perkara ini, sehingga tidak perlu diulang lagi;
2. Bahwa Para Penggugat Menolak dan tidak akan menanggapi semua Jawaban dalam Pokok Perkara dari Tergugat II kecuali Terkait sanggahan dari Gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo;
3. Bahwa Tergugat II yang telah mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara namun tidak membantah satu persatu gugatan dari Para Penggugat dianggap Tergugat II membenarkan gugatan Para Penggugat secara tidak langsung;
4. Bahwa Para Penggugat membenarkan apa yang didalilkan Tergugat II dalam pokok perkara huruf A, Namun hanya menjaminkan SHM

Nomor: 2108 dan SHM Nomor: 00187 atas pinjaman Para Penggugat dan Bukan Menjual kedua SHM milik Para Penggugat Tersebut, namun apabila Tergugat II akan menjual kedua SHM milik Para Penggugat berdasarkan Hak Tanggungan sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat II, disyaratkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) yakni Undang-Undang Hak Tanggungan, yang dengan tegas menyatakan "Apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut", Nah bukankah yang berwenang menyatakan seseorang telah melakukan/berbuat Cidera janji adalah Putusan Pengadilan? dan bukan pihak Tergugat I atau Tergugat II yang melelang agunan Penggugat II berdasarkan pasal 6 UUHT, Pertanyaan dari Para Penggugat kepada Tergugat I "Sudah adakah Putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa Debitur (Penggugat II) Inkar janji/cidera janji?" apabila tidak ada/belum ada Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Debitur (Penggugat II) Cidera janji adalah tindakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dari Tergugat II Terpenuhi, Maka layak dan patut Jawaban dalam pokok perkara Tergugat II harus ditolak atau tidak dapat diterima;

5. Bahwa Tergugat II pada jawaban dalam pokok perkara mendalilkan pada halaman 8 sampai dengan halaman 10 huruf B poin 6 sampai dengan 12 yang intinya menyatakan "**PENGGUGAT TELAH WAN PRESTASI SEHINGGA MEMBERIKAN HAK DAN KEWENANGAN KEPADA TERGUGAT II UNTUK MELAKUKAN EKSEKUSI HAK TANGGUGAN**", Adalah dalil atau alasan-alasan yang MENYESATKAN oleh karena yang berhak menyatakan seseorang/Debitur Cidera janji/wanprestasi hanyalah Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum Tetap dan bukan pihak Tergugat II atau Para Tergugat, hal tersebut sebagaimana dimaksud dan disyaratkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) yakni Undang-Undang Hak Tanggungan, yang dengan tegas menyatakan "Apabila  
*Halaman 56 dari 91 halaman Putusan Nomor 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn.*



*debitor cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”,* sedangkan dalam perkara a quo belum ada satupun Putusan Pengadilan yang menyatakan Penggugat II/Debitur Tergugat II telah dinyatakan Wanprestasi/Cidera janji, maka dalil-dalil Tergugat II harus ditolak/dikesampingkan;

6. Bahwa jawaban Tergugat II dalam pokok perkara yang tertuang pada Huruf C poin 13 sampai dengan 23 yang intinya menyatakan **“TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA YANG DIDALILKAN OLEH PARA PENGGUGAT”**, dalil yang demikian Tidaklah benar, yang benar TERGUGAT II secara factual telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan cara Melelang obyek lelang milik Para Penggugat yang bertentangan dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) yakni Undang-Undang Hak Tanggungan, yang dengan tegas menyatakan *“Apabila debitor cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*, sedangkan sampai Gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Agama Kota Madiun belum ada Putusan Pengadilan yang menyatakan Debitur/Penggugat II “Wanprestasi/ Cidera janji” artinya Tergugat II dan Para Tergugat Telah campur tangan urusan Pengadilan tentang Putusan, Maka Dalil Tergugat II dalam Pokok Perkara harus ditolak;
7. Bahwa jawaban Tergugat II dalam pokok perkara yang tertuang pada Huruf D poin 24 sampai dengan 27 yang intinya menyatakan **“PARA PENGGUGAT MEMPUNYAI ITIKAD BURUK DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO”**, Adalah dalil yang mengada-ada oleh karena Gugatan Para Penggugat sangatlah Terang dan Jelas sebagaimana Tertuang pada Gugatan Para Penggugat, dan diyakini sudah bersesuaian sebagaimana yang dimaksud Yurisprudensi MA tentang syarat dalam menyusun gugatan:

1. Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materil yang menjadi dasar tuntutan (MA tgl 15 Maret 1970 Nomor: 547 K/Sip/1972);
2. Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas (MA tgl 21 Nopember 1970 Nomor: 492 K/Sip/1970), maka gugatan Pelawan sudah tepat, sehingga sudah selayaknya Dalil-dalil Tergugat II untuk dikesampingkan dan dinyatakan Tidak dapat diterima;
  - Gugatan Para Penggugat sudah bersesuaian dengan:
    - a. Gugatan dalam bentuk tertulis;
    - b. Diajukan oleh orang yang berkepentingan;
    - c. Diajukan ke Pengadilan yang berwenang (kompetensi);

Isi gugatan :

Menurut Pasal 8 b Rv gugatan memuat:

1. Identitas para pihak;
2. Dasar atau dalil gugatan/ posita /fundamentum petendi berisi tentang peristiwa dan hubungan hukum;
3. Tuntutan/petitum terdiri dari tuntutan primer dan tuntutan subsider/tambahan;

Identitas para pihak adalah keterangan yang lengkap dari pihak-pihak yang berpekara yaitu nama, tempat tinggal dan pekerjaan. Kalau mungkin juga agama, umur dan status kawin.

Fundamentum petendi (posita) adalah dasar dari gugatan yang memuat tentang adanya hubungan hukum antara pihak-pihak yang berpekara (Penggugat dan Tergugat) yang terdiri dari 2 bagian yaitu: 1) uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa (*eittelijke gronden*) adalah merupakan penjelasan duduk perkaranya, 2) uraian tentang hukumnya (*rechtsgronden*) adalah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan;

Petitum adalah yang dimohon atau dituntut supaya diputuskan pengadilan. Jadi, petitum ini akan mendapat jawabannya dalam diktum atau amar putusan Pengadilan. Karena itu, Penggugat harus merumuskan petitum tersebut dengan jelas dan tegas, kalau tidak bisa menyebabkan gugatan tidak dapat diterima;

- Adalah menjadi hak dan atas inisiatif Para Penggugat untuk menggugat pihak lain yang “dirasa” melanggar haknya dan merugikan dirinya. Tapi, tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain. Pengajuan gugatan ini haruslah memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain, sehingga tidak sembarang orang bisa digugat dan menjadi tergugat, Lebih jauh dijelaskan oleh Moh. Taufik Makarao, S.H., M.H. dalam bukunya “*Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*” (halaman 8) bahwa dalam hukum acara perdata inisiatif ada pada Penggugat, maka Penggugat mempunyai pengaruh yang besar terhadap jalannya perkara, setelah berperkara diajukan, ia dalam batas-batas tertentu dapat mengubah atau mencabut kembali gugatannya. (lihat *Putusan Mahkamah Agung tertanggal 28 Oktober 1970 Nomor: 546 K/Sip/1970, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia, diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, penerbitan 1971, halaman 374-red*), Jadi, masih menurut Makarao, apakah akan ada proses atau tidak, apakah suatu perkara atau tuntutan hak itu akan diajukan atau tidak, sepenuhnya diserahkan kepada pihak yang berkepentingan. Kalau tidak ada tuntutan hak atau penuntutan, maka tidak ada hakim (*wo kein klager ist, ist kein richter; nemo judex sine actore*). Jadi tuntutan hak yang mengajukan adalah pihak yang berkepentingan, sedang hakim bersikap menunggu datangnya tuntutan hak diajukan kepadanya (*Judex ne procedat ex officio*), termasuk dalam menentukan siapa yang akan digugat, tentu penggugat tahu siapa yang “dirasa” telah melanggar haknya dan merugikan dirinya. Dengan demikian, penggugat dapat memilih

siapa yang akan dijadikan tergugat dengan mencantumkanannya dalam surat gugatan;

Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah diuraikan di atas, PARA PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang Terhormat berkenan menyatakan menolak Eksepsi Tergugat II;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak dalil-dalil dalam pokok perkara TERGUGAT II atau setidaknya menyatakan Tidak dapat diterima, selanjutnya Para Penggugat mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim memeriksa Perkara a quo berkenan memeriksa, mengadili, serta memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi:**

- Menyatakan Replik Para Penggugat dapat diterima seluruhnya;
- Menyatakan Eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

**Dalam Putusan Sela:**

- Menyatakan PENGADILAN AGAMA MADIUN BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO;

**Dalam Pokok Perkara:**

- Menyatakan Jawaban Tergugat II tidak dapat diterima seluruhnya;
- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Bahwa, Para Penggugat juga mengajukan Replik atas jawaban Turut Tergugat, sebagai berikut:

**I. REPLIK DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa, PARA PENGGUGAT tetap pada dalil-dalil sebagaimana terurai dalam surat gugatan Nomor: 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn, dan selanjutnya menolak dan membantah seluruh dalil-dalil TURUT TERGUGAT sebagaimana diuraikan dalam Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara;

2. Bahwa, PARA PENGGUGAT Menolak dengan tegas Menjawab Eksepsi dan Jawaban Dalam Pokok Perkara dari TURUT TERGUGAT oleh karena kualifikasi Turut Tergugat ini tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun, hal tersebut telah menjadi suatu praktik yang diterapkan dari kasus per kasus. Perbedaan Tergugat dengan Turut Tergugat adalah Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan);

Yang harus dilakukan Turut Tergugat adalah cukup hadir menjalani proses persidangan di persidangan dan menerima putusan yang dijatuhkan oleh hakim karena sebenarnya pihak yang berkepentingan secara langsung adalah Penggugat dan Tergugat. Agar Turut Tergugat menjadi Cerdas Selengkapnya mengenai Turut Tergugat dapat Anda simak dalam artikel Kedudukan dan Konsekuensi menjadi Turut Tergugat dan Kedudukan Notaris sebagai Turut Tergugat;

Selain itu, Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*" (halaman 2) mengatakan bahwa dalam praktik, perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam *petitum* hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim;

Maka Eksepsi dan jawaban TURUT TERGUGAT sudah sepantasnya diabaikan atau Tidak dapat Diterima;

3. Bahwa oleh karena Para Penggugat Menghargai Para Pihak dalam Persidangan a quo tetap akan Para Penggugat ajukan Replik terkait Eksepsi dan jawaban dalam Pokok Perkara dari TURUT TERGUGAT sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat dalam Eksepsi mendalihkan pada halaman 1 dilanjut pada halaman 2 yang tertuang dalam EKSEPSI GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (*obscuur libels*) dan EKSEPSI

*Halaman 61 dari 91 halaman Putusan Nomor 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn.*

KEKELIRUAN PIHAK DALAM GUGATAN (error in persona), Eksepsi Turut Tergugat Sudah memasuki Pokok Perkara, Bukanlah Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut dan Bukan pula Eksepsi tentang Kompetensi Relatif oleh Karenanya tentu akan diputus bersamaan dengan Putusan Dalam Pokok Perkara oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara a quo, dan TURUT TERGUGAT hanya melaksanakan sebagaimana Yang harus dilakukan Turut Tergugat adalah cukup hadir menjalani proses persidangan di persidangan dan menerima putusan yang dijatuhkan oleh hakim karena sebenarnya pihak yang berkepentingan secara langsung adalah Penggugat dan Tergugat;

## **II. REPLIK DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Para Penggugat mohon agar apa yang sudah diuraikan dalam Replik Eksepsi dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Replik Pokok Perkara ini, sehingga tidak perlu diulang lagi;
2. Bahwa Para Penggugat Menolak dan tidak akan menanggapi semua Jawaban dalam Pokok Perkara dari Turut Tergugat kecuali Terkait sanggahan dari Gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo;
3. Bahwa Turut Tergugat yang telah mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara namun tidak membantah satu persatu gugatan dari Para Penggugat dianggap Turut Tergugat membenarkan Gugatan Para Penggugat secara tidak langsung;
4. Bahwa Para Penggugat tidak pernah menjual Obyek lelang miliknya, Namun hanya menjaminkan SHM Nomor: 2108 dan SHM Nomor: 0187 atas pinjaman Para Penggugat pada Tergugat II (Ic. Bank Muamalat) dan Bukan Menjual kedua SHM milik Para Penggugat Tersebut, namun apabila Tergugat II akan menjual kedua SHM milik Para Penggugat berdasarkan Hak Tanggungan sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat II, disyaratkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) yakni Undang-Undang Hak Tanggungan, yang dengan tegas menyatakan “Apabila debitor cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak

*Tanggung jawab atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”, Nah bukankah yang berwenang menyatakan seseorang telah melakukan/berbuat Cidera janji adalah Putusan Pengadilan? dan bukan pihak Tergugat I atau Tergugat II yang melelang agunan Penggugat II berdasarkan pasal 6 UUHT, Pertanyaan dari Para Penggugat kepada Turut Tergugat “Sudah adakah Putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa Debitur (Penggugat II) Inkar janji/cidera janji?” apabila tidak ada/belum ada Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Debitur (Penggugat II) Cidera janji adalah tindakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dari Tergugat I dan Tergugat II Terpenuhi, dan Turut Tergugat yang membeli dari Hasil pelaksanaan lelang yang tidak sah adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH), Maka layak dan patut Jawaban dalam pokok perkara Turut Tergugat harus ditolak atau tidak dapat diterima;*

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak dalil-dalil dalam pokok perkara TURUT TERGUGAT atau setidaknya menyatakan Tidak dapat diterima, selanjutnya Para Penggugat mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa Perkara a quo berkenan memeriksa, mengadili, serta memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi:**

- Menyatakan Replik Para Penggugat dapat diterima seluruhnya;
- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara:**

- Menyatakan Jawaban Turut Tergugat tidak dapat diterima seluruhnya;
- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa, atas Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan Dupliknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat I **MENOLAK** seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya dan **MENOLAK** dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam Repliknya kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakuinya, untuk itu Tergugat I **BERTETAP** pada dalil-dalil eksepsi Tergugat I terdahulu, dan mohon agar majelis hakim dapat mempertimbangkannya;
2. Bahwa Tergugat I **MENOLAK** dalil Replik Para Penggugat dalam Eksepsi angka 1 dan 2 halaman 1 sampai dengan 2 yang menyatakan bahwa “ dalil eksepsi Tergugat I telah masuk dalam pokok perkara.....”, dengan alasan sebagai berikut:
  - 1) Bahwa Para Penggugat harus belajar dan memahami ketentuan hukum acara perdata mengenai eksepsi agar Para Penggugat lebih cerdas dan paham, sehingga ketika mengajukan dalil dalam replik mempunyai dasar dan landasan hukum;
  - 2) Bahwa dalam hukum acara dikenal Eksepsi Prosesual di luar Eksepsi Kompetensi, di antara jenis eksepsi tersebut adalah eksepsi Error In Persona dan Exceptio plurium litis in consortium seperti yang telah dikemukakan oleh Tergugat I dalam Eksepsi.;
  - 3) Bahwa Eksepsi Prosesual di luar Eksepsi Kompetensi diperkenankan oleh hukum acara sehingga dalil Para Penggugat mengenai eksepsi yang sudah masuk dalam pokok perkara merupakan dalil yang mengada-ada untuk itu Tergugat I mohon agar dalil tersebut **DITOLAK**;
3. Bahwa Tergugat I **MENOLAK** dalil Replik Para Penggugat dalam Eksepsi angka 3 halaman 2 sampai dengan 3 yang menyatakan bahwa “ adalah menjadi hak dan inisiatif Para Penggugat untuk menggugat pihak lain yang dirasa melanggar haknya.....”, dengan alasan sebagai berikut :
  - 1) Bahwa dalil Para Penggugat angka 3 tersebut diatas menunjukkan bahwa Para Penggugat sama sekali tidak memahami dengan baik hukum acara perdata. Para Penggugat harus belajar dan memahami ketentuan hukum acara perdata mengenai eksepsi agar Para Penggugat lebih cerdas dan paham, sehingga ketika mengajukan dalil dalam replik mempunyai dasar dan landasan hukum;



- 2) Sesuai dengan data dan dokumen yang ada di KPKNL Madiun, terhadap objek sengketa perkara a quo pernah dilakukan pelelangan sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang tanggal 04 September 2015. Salah satu objek sengketa perkara a quo yaitu sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2108 dengan luas 217 M<sup>2</sup> atas nama Umi Rahayu terletak di Kelurahan Kepolorejo, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan telah laku terjual dengan pemenang lelang adalah Ridhani Agustama;
  - 3) Bahwa keberadaan Ridhani Agustama dalam gugatan ini secara hukum sangat material karena menyangkut kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2108/Kel.Kepolrejo, di mana yang bersangkutan sekarang ini pemilik atas tanah tersebut, sehingga keterangannya harus di dengar demi menjamin kepastian hukum dan menghindari adanya gugatan lain dikemudian hari terhadap pokok perkara yang sama dengan pihak yang berbeda, yang dapat menyebabkan putusan yang berbeda pula;
  - 4) Bahwa berdasarkan hal tersebut, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 menyatakan "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi tidak digugat, sehingga gugatannya tidak sempurna";
  - 5) Bahwa dengan demikian Tergugat I menilai gugatan Penggugat yang diajukan terhadap Para Tergugat adalah kurang pihak, karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
4. Bahwa Tergugat I **MENOLAK** dalil Replik Para Penggugat dalam Eksepsi angka 4 halaman 3 sampai dengan 4 yang menyatakan bahwa "...Legal Standing Tergugat I yang tertuang pada poin 1 sampai dengan 12 adalah dalil yang meyesatkan.....", dengan alasan sebagai berikut:
- 1) Bahwa dalil-dalil yang tertuang pada poin 1 sampai dengan 12 Eksepsi Tergugat I merupakan Legal Standing yang sudah sesuai dan mempunyai landasan hukum yang jelas sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/MK.6/2010 sebagaimana telah diubah  
*Halaman 65 dari 91 halaman Putusan Nomor 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn.*

dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga apa yang di dalilkan bahwa dalil tersebut menyesatkan merupakan dalil yang mengada-ada, karena dalil tersebut hanyalah pernyataan subjektif dari Para Penggugat dan dalil tersebut tidak mempunyai dasar hukum;

- 2) Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek jaminan a quo dilaksanakan dengan mendasarkan pada ketentuan pasal 6 UUHT, lelang tersebut pada **dasarnya merupakan akibat dari pelaksanaan perjanjian sehingga tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan.** Hal ini dikuatkan lagi dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA " nomor 237/2015 tanggal 11 Februari 2015 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 023/2015 tanggal 05 Januari 2015, dan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor: 1049/2014 tanggal 09 Juni 2014 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 551/2014 tanggal 13 Mei 2014, yang memuat janji, yaitu apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama diberi dan kuasa untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, tanpa persetujuan debitur terlebih dahulu;
- 3) Bahwa sesuai dengan pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT disebutkan dengan jelas bahwa Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". 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;
- 4) Berdasarkan hal tersebut diatas maka jelas bahwa Sertifikat Hak Tanggungan dipersamakan dengan putusan pengadilan, maka dalil Para

Penggugat mengenai kewenangan untuk menentukan cidera janji adalah hanya berdasarkan putusan pengadilan merupakan dalil yang mengada-ada;

Berdasarkan seluruh uraian Tergugat I diatas, jelas terbukti bahwa Gugatan Para Penggugat memenuhi unsur-unsur Eksepsi sebagaimana yang Tergugat I uraikan. Oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan terlebih dahulu memutuskan dan menerima eksepsi Tergugat I seluruhnya dan atau menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk Verklaard**);

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan dalam Eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini dan Tergugat I menolak seluruh dalil Para Penggugat pada surat gugatannya maupun repliknya, kecuali yang secara tegas diakuinya;
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas tetap pada Jawaban semula karena setelah Tergugat I baca dan teliti semua dalil Para Penggugat dalam Repliknya, ternyata tidak terdapat satupun hal yang baru melainkan hanya berisi pengulangan-pengulangan dan penolakan-penolakan yang sangat tidak masuk akal yang membuktikan bahwa Penggugat tidak dapat menangkis dalil-dalil dari Tergugat I dalam Jawaban;
3. Bahwa kembali Tergugat I tegaskan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I merupakan akibat dari pelaksanaan perjanjian sehingga tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan. Hal ini dikuatkan lagi dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA " Nomor: 237/2015 tanggal 11 Februari 2015 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 023/2015 tanggal 05 Januari 2015, dan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA " Nomor: 1049/2014 tanggal 09 Juni 2014 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:  
*Halaman 67 dari 91 halaman Putusan Nomor 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn.*

551/2014 tanggal 13 Mei 2014, yang memuat janji, yaitu apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama diberi dan kuasa untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, tanpa persetujuan debitur terlebih dahulu;

4. Bahwa Tergugat I MENOLAK dengan tegas dalil Para Penggugat dalam pokok perkara angka 5, dengan alasan sebagai berikut :

1) Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I bermaksud mengelak dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum merupakan dalil yang menyesatkan, karena dalil yang dikemukakan Tergugat I dalam pokok perkara poin 1 sampai dengan 34 adalah merupakan dalil-dalil yang menjelaskan mengenai proses pelaksanaan lelang yang sudah sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku;

2) Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek jaminan a quo dilaksanakan dengan mendasarkan pada ketentuan pasal 6 UUHT, lelang tersebut pada **dasarnya merupakan akibat dari pelaksanaan perjanjian sehingga tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan.**

Hal ini dikuatkan lagi dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA " Nomor: 237/2015 tanggal 11 Februari 2015 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 023/2015 tanggal 05 Januari 2015, dan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA " Nomor: 1049/2014 tanggal 09 Juni 2014 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 551/2014 tanggal 13 Mei 2014, yang memuat janji, yaitu apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama diberi dan kuasa untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, tanpa persetujuan debitur terlebih dahulu;

- 3) Bahwa sesuai dengan pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT disebutkan dengan jelas bahwa Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". 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;
  - 4) Berdasarkan hal tersebut diatas maka jelas bahwa Sertipikat Hak Tanggungan dipersamakan dengan putusan pengadilan, maka dalil Para Penggugat mengenai kewenangan untuk menentukan cidera janji adalah hanya berdasarkan putusan pengadilan merupakan dalil yang mengada-ada;
5. Bahwa Tergugat I **MENOLAK** dalil-dalil Replik Para Penggugat selbihnya dan Tergugat I tidak perlu menanggapi lebih lanjut dalil-dalil Para Penggugat karena tidak relevan dan tidak berdasar hukum dengan perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan di atas, Tergugat I mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia dapat memberikan putusan atas perkara *a quo* sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk Verklaard**);

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk Verklaard**);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara yang timbul;

ATAU : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Bahwa, Tergugat II menyampaikan Dupliknya atas Replik Para Penggugat, sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI :**

**A. PENGADILAN AGAMA MADIUN TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Repliknya kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat II dan dinyatakan kebenarannya menurut hukum. Tergugat II tetap pada Jawaban terdahulu serta apa yang telah disampaikan dalam Jawaban tertanggal 14 Juni 2016 mohon dianggap termasuk dan menjadi satu kesatuan dengan Duplik ini;
2. Bahwa hal-hal yang dikemukakan oleh Para Penggugat mengenai kewenangan absolut sebagaimana diuraikan dalam Repliknya tertanggal 29 Juni 2016 adalah penjelasan secara umum (*General*) mengenai suatu perselisihan atau sengketa yang timbul dalam perjanjian yang belum disepakati oleh para pihak mengenai badan penyelesaian sengketa;
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil dalam Replik Para Penggugat pada Eksepsinya, karena dalil-dalil tersebut hanyalah merupakan asumsi subjektif Penggugat semata dan tidak melihat pada fakta-fakta dan peristiwa hukum yang telah dibuat antara Para Penggugat dan Tergugat II;
4. Bahwa dalam perjanjian antara Para Tergugat dan Tergugat II secara jelas diatur dan disepakati oleh Para Pihak dalam Akta Nomor 20 tertanggal 14 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Asni Arpan, S.H., Notaris di Madiun., (*Akad Ijarah*) penyelesaian yang timbul terkait perjanjian ini akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS), hal ini sebagaimana dituangkan dalam Pasal 24 ayat (1) dan (2) Akta ini, yang berbunyi :

*Halaman 70 dari 91 halaman Putusan Nomor 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn.*

“(1) Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan akad ini, para pihak **sepakat** untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat.”

“(2) Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini tidak tercapai, maka Para Pihak **bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional, (BASYARNAS)** menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut...”

5. Bahwa dalam Akta Nomor 21 tertanggal 14 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Asni Arpan, S.H., Notaris di Madiun. (Akad Musyarakah) juga diatur mengenai badan penyelesaian sengketa yang disepakati oleh Para Pihak yaitu Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS), sebagaimana diuraikan dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2), yang berbunyi sebagai berikut:

“(1) Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Akad ini, Para Pihak **sepakat** untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat”

“(2) Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat 1 tidak tercapai, maka Para Pihak **bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional, (BASYARNAS)** menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut ...”

6. Bahwa dalam Akta Nomor 22 tertanggal 14 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Asni Arpan, S.H., Notaris di Madiun., (Akad Murabahah) penyelesaian yang timbul terkait perjanjian ini akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional

(BASYARNAS), hal ini sebagaimana dituangkan dalam Pasal 17.1.1 Akta ini, yang berbunyi :

*“Sesuatu sengketa yang timbul dari atau dengan cara apapun yang ada hubungannya dengan perjanjian ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai, jika dengan cara tersebut tidak berhasil maka akan **diselesaikan dan menurut Peraturan Prosedur Kantor Kepaniteraan Badan Arbitrase Syariah Nasional, (BASYARNAS);***

7. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Tergugat II dalam point 4,5, dan 6 Duplik ini adalah fakta yang ada dalam perjanjian yang dibuat dan disepakatai oleh Para Penggugat dan Tergugat II dengan demikian kewenangan untuk memeriksa perkara *a quo* ialah pada Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS);

8. Bahwa pada Posita point 4 Jawaban Tergugat II telah diuraikan secara jelas dasar-dasar hukum yang mengatur mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Agama Madiun dalam memeriksa perkara *a quo*, adapun peraturan yang dimaksud Tergugat II adalah, antara lain:

– Pasal 3 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (“**UUAPS**”) :

*“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian Arbitrase”;*

Dalam pasal tersebut jelas dinyatakan bahwa suatu badan peradilan tidak memiliki kewenangan memeriksa sengketa yang terikat dalam perjanjian Arbitrase;

– Putusan MARI Nomor: 225/K/SIP/1976, tertanggal 30 September 1983 lebih lanjut menerangkan:

*“**Setiap perjanjian yang mengandung klausula arbitrase, dengan sendirinya terkait Kompetensi absolut badan arbitrase***



*untuk menyelesaikan perselisihan yang timbul dari perjanjian yang bersangkutan”.*

Bahwa hal ini menjelaskan setiap perjanjian yang mengandung klausula arbitrase, maka **Kompetensi absolut badan arbitrase untuk menyelesaikan perselisihan yang timbul.**

– M. Yahya Harahap, SH. Dalam bukunya yang berjudul “Arbitrase”, Penerbit Sinar Grafika, Edisi ke-2 Tahun 2006, halaman 89 menyatakan :

*"Kemutlakan keterikatan kepada perjanjian arbitrase, dengan sendirinya mewujudkan kewenangan absolut badan arbitrase untuk menyelesaikan atau memutus sengketa yang timbul dari perjanjian. Gugurnya kewenangan mutlak arbitrase untuk menyelesaikan dan memutus sengketa yang timbul dari perjanjian, hanya dibenarkan apabila para pihak sepakat dan setuju menarik kembali secara tegas perjanjian arbitrase. Kalau begitu, sejak para pihak mengikat di dalam perjanjian arbitrase, sejak itu dengan sendirinya telah lahir kompetensi absolut arbitrase untuk menyelesaikan persengketaan yang timbul dari perjanjian. Oleh karena itu ada atau tidak ada diajukan eksepsi, pengadilan harus tunduk kepada ketentuan Pasal 134 HIR dan menyatakan diri tidak berwenang mengadili".*

9. Bahwa berdasarkan Pasal 54 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 disebutkan sebagai berikut :

**“Hukum acara yang berlaku pada pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama adalah Hukum Acara Perdata yang berlaku pada Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum, kecuali yang telah diatur secara khusus dalam undang-undang ini”**

Dengan demikian terkait dengan kompetensi absolut maka Peradilan Agama tetap tunduk pada ketentuan Pasal 134 HIR dan 136 HIR sebagai berikut:

Pasal 134 HIR, menyatakan:

*“Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak masuk dalam kewenangan Pengadilan Negeri, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan perkara itu dapat diminta agar hakim menyatakan*

*dirinya tidak berwenang dan wajib pula karena jabatannya mengakui bahwa ia tidak berwenang”.*

Pasal 136 HIR, menyatakan :

*“Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat I (Exceptie), kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara”.*

10. Bahwa perlu diingat kembali oleh Para Penggugat, dimana Perjanjian yang dibuat secara sah maka mengikat bagi para pihak sebagaimana layaknya Undang-Undang yang mempunyai kekuatan hukum mengikat. Oleh karena itu pasal pasal dalam perjanjian pembiayaan yang mengatur tentang penyelesaian sengketa wajib dilaksanakan dan tidak boleh ada intervensi dari pihak manapun.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk mempertimbangkan dan memutus terlebih dahulu tentang eksepsi kewenangan mengadili sebelum masuk pada pemeriksaan pokok perkara dan oleh karenanya Pengadilan Agama Kota Madiun sepatutnya **menolak** gugatan *a quo* karena tidak berwenang secara absolut.

**B. PARA PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN KARENA TELAH WANPRESTASI TERLEBIH DAHULU (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*)**

11. Bahwa Tergugat II tetap pada Jawaban terdahulu serta apa-apa yang telah disampaikan dalam Jawaban tertanggal 14 Juni 2016 mohon dianggap termasuk dan menjadi satu kesatuan dengan Duplik ini;
12. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas apa yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam Replik pada point 3 yang menyatakan bahwa eksepsi Tergugat II telah memasuki pokok perkara sehingga tidak perlu diberikan tanggapan;

13. Bahwa Para Penggugat rupanya tidak cermat dalam membaca dan menyimpulkan eksepsi Tergugat II, dan apa yang dinyatakan oleh Para Tergugat dalam Repliknya pada point 3 tersebut adalah suatu kesimpulan yang terburu-buru, dengan demikian sudah sepatutnya bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* untuk mengabaikan dalil Para Tergugat tersebut;
14. Bahwa Eksepsi Tergugat II mengenai Para Penggugat yang tidak berhak mengajukan Gugatan karena telah wanprestasi terlebih dahulu adalah belum menyinggung pokok perkara *a quo*, karena yang menjadi pokok perkara dalam gugatan ini adalah Perlawanan atas Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 2108/Kepolorejo dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00187/Baron yang keduanya terdaftar atas nama Penggugat I;
15. Bahwa jelas apa yang didalilkan oleh Para Tergugat dalam Repliknya pada point 3 adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada oleh karena itu sudah sepatutnya bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* untuk mengabaikan dalil Para Penggugat tersebut;

**C. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS  
(OBSCUUR LIBEL)**

16. Bahwa Tergugat II tetap pada Jawaban terdahulu serta apa-apa yang telah disampaikan dalam Jawaban tertanggal 14 Juni 2016 mohon dianggap termasuk dan menjadi satu kesatuan dengan Duplik ini;
17. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas apa yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam Replik pada point 3 yang menyatakan bahwa eksepsi Tergugat II telah memasuki pokok perkara sehingga tidak perlu diberikan tanggapan;

18. Bahwa Para Penggugat rupanya tidak cermat dalam membaca dan menyimpulkan eksepsi Tergugat II, dan apa yang dinyatakan oleh Para Tergugat dalam Repliknya pada point 3 tersebut adalah suatu kesimpulan yang terburu-buru, dengan demikian sudah sepatutnya bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo untuk mengabaikan dalil Para Tergugat tersebut;
19. Bahwa dalam dalilnya pada point 3 tersebut Para Tergugat menyebutkan bahwa Eksepsi Tergugat II telah menyangkut pokok perkara sehingga harus dibuktikan di Perseidangan dan tidak perlu ditanggapi;
20. Bahwa jika dicermati lebih teliti, eksepsi Tergugat II sama sekali tidak menyangkut pokok perkara, di mana dalam Eksepsinya Tergugat II membahas mengenai gugatan penggugat yang bertentangan antara satu dengan yang lainnya, di mana pada beberapa bagian dalam positanya, Para Penggugat memposisikan diri sebagai “Penggugat” namun pada bagian lainnya Para Penggugat memposisikan diri sebagai “Pelawan”, dengan demikian Gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas dan tidak pada tempatnya, karena apabila Para Penggugat hendak mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum seharusnya dilakukan sebelum Para Penggugat Wanprestasi;
21. Bahwa perbedaan yang bertentangan dalam dalil Para Penggugat tersebut mengakibatkan gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas, sehingga menyebabkan gugatan *a quo* menjadi *Obscuure Libel*, hal tersebut juga diuraikan oleh Yurisprudensi sebagai berikut:

**Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3097K/Sip/1983:**

*“Suatu gugatan yang dalil satu dengan dalil yang lainnya mengandung pertentangan haruslah gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”*

22. Bahwa jelas apa yang didalilkan oleh Para Tergugat dalam Repliknya pada point 3 adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada oleh karena itu sudah sepatutnya bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* untuk mengabaikan dalil Para Penggugat tersebut;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang sudah diuraikan dalam Eksepsi dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat II;
3. Bahwa Gugatan ini hanya sebagai alat untuk mencapai niat buruk Para Penggugat untuk menunda dan atau membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2108/Kepolorejo dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00187/Baron yang keduanya terdaftar atas nama Penggugat I yang telah terpasang Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor: 237/2015 dan Nomor: 1049/2015 atas nama Tergugat II;
4. Bahwa Tanah dan Bangunan tersebut adalah merupakan Hak Tergugat II atas pengembalian kewajiban Penggugat I yang telah dinikmati melalui pemberian pembiayaan yang diterima oleh Penggugat I, dimana dalam Pengembaliannya tersebut Penggugat I yang dalam hal ini merupakan nasabah dari Tergugat II mengalami gagal bayar atas pinjamannya tersebut;
5. Bahwa oleh Karena Penggugat I yang merupakan nasabah dari Tergugat II mengalami gagal bayar, maka Tergugat II memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap kedua Jaminan tersebut sebagai upaya pengembalian dana pinjaman Penggugat I;

6. Bahwa berdasarkan atas apa yang diuraikan oleh Tergugat II dalam Jawaban dan dupliknya adalah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
7. Bahwa apa yang ternyata dalam Jawaban Tergugat II namun tidak dibantah satu persatu oleh Para Penggugat akan dianggap Para Penggugat membenarkan Jawaban Tergugat II secara tidak langsung;
8. Bahwa eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah dalam rangka pelaksanaan parate eksekusi (kekuasaan sendiri) yang dijamin dan dilindungi oleh UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagaimana juga telah diakui sendiri oleh Para Penggugat pada point 4, 5, dan 6 Replik dalam pokok perkara. Parate eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT didasarkan atas kuasa mutlak yang diberikan oleh pemilik jaminan (debitur/pihak ketiga) kepada pemegang jaminan (kreditur) dalam bentuk mandate sebagaimana tertuang dalam pasal 2 point ke 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 551/2014 tanggal 13 Mei 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 023/2015 tanggal 05 Januari 2015 yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Didik Wasis Subekti, S.H., Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Magetan, yang berbunyi sebagai berikut :

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

- a. *Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*

- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

Selain itu, pada Sertifikat Hak Tanggungan juga tercantum irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mana mempunyai makna yang sama dengan suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dalam Pengadilan untuk menyatakan debitur/Penggugat I wanprestasi, dikarenakan berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Akta Nomor 20 tertanggal 14 Februari 2012. (*Akad Ijarah*) dan Pasal 10 ayat (1) Akta Nomor 21 tertanggal 14 Februari 2012 (*Akad Musyarakah*), yang keduanya dibuat dihadapan Asni Arpan, S.H., Notaris di Madiun, dengan lewatnya waktu saja telah cukup untuk menyatakan bahwa Penggugat I telah cidera janji yang dapat terbukti dengan Surat-surat Peringatan Tergugat II kepada Para Penggugat. Adapun Surat-surat Peringatan yang telah dikirimkan Tergugat II kepada Penggugat I adalah sebagai berikut:

- Surat Nomor: 03/BMI/KC-MUN/IV/2014 tertanggal 04 April 2014 perihal Surat Peringatan I;
- Surat Nomor: 02/BMI/KC-MUN/V/2014 tertanggal 05 Mei 2014 perihal Surat Peringatan II;
- Surat Nomor: 022/BMI/KC-MUN/VI/2014 tertanggal 08 Juni 2014 perihal Surat Peringatan III;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah Penggugat II uraikan, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini agar berkenan memutuskan perkara sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Tergugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Para Penggugat yang tidak benar dan mempunyai itikad yang tidak baik;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul;  
Bahwa, Turut Tergugat menyampaikan Dupliknya atas Replik dari Para Penggugat, sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat tetap berpegang pada dalil-dalil dalam Eksepsinya;
2. Bahwa Turut Tergugat dalam perkara ini telah diserang kepentingan hukumnya dengan dituntut oleh Para Penggugat untuk dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad tidak baik sebagaimana dimaksud dalam Petitum Nomor 5 sehingga sudah semestinya Turut Tergugat membela diri dan tidak hanya tunduk pada putusan sebagaimana dalil-dalil dari Para Tergugat yang hanya sekedar retorika saja;
3. Bahwa sekali lagi gugatan Para Penggugat tidak disusun secara sistematis dan dalil-dalil yang ditujukan terhadap Turut Tergugat tidak berdasar hukum sehingga oleh karenanya gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libels*) karena dalam positanya Para Penggugat sama sekali tidak mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat tetapi dalam Petitumnya Nomor 5 tahu-tahu Turut Tergugat dituntut untuk dinyatakan Turut Tergugat adalah Pembeli yang beritikad tidak baik;



4. Bahwa sekali lagi gugatan Para Penggugat terhadap Turut Tergugat dalam perkara ini adalah berkualifikasi sebagai gugatan Error in Persona karena yang dijadikan Pihak sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini adalah ABD. MUIN bukan RIDHANI AGUSTAMA sebagai Pembeli atas obyek lelang berupa Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2108 tanggal 11 Februari 2003 atas nama Umi Rahayu, SKM. Luas 217 M<sup>2</sup> berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Kelurahan Kepolorejo, Kecamatan Magetan, Kabupaten Magetan;
5. Bahwa karena Gugatan Para Penggugat a quo kabur (*Obscuur Libels*) dan berkualifikasi sebagai Gugatan Error in Persona maka sudah selayaknya untuk dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

Berdasarkan uraian Eksepsi tersebut di atas, Turut Tergugat tetap mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini kiranya berkenan memutuskan: Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam POKOK PERKARA:

1. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat tetap bertahan pada dalil-dalil dalam Jawabannya;
2. Bahwa sekali lagi ABD. MUIN yang berdomisili di Jalan Pandan, Nomor 38, Madiun bukan pihak pemenang lelang dalam perkara a quo sehingga dengan demikian bukan kapasitas ABD. MUIN untuk ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat;
3. Bahwa yang benar nama Pembeli atas obyek lelang a quo adalah RIDHANI AGUSTAMA yang beralamat di Jalan Panglima Sudirman, Nomor 261, RT.001 RW.001, Kelurahan Pandean, Kecamatan Taman, Kota Madiun;
4. Bahwa sekali lagi RIDHANI AGUSTAMA sebagai pembeli lelang dalam perkara ini adalah anak kandung ABD. MUIN;
5. Bahwa karena gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara ini bukan kapasitas ABD. MUIN sebagai Turut Tergugat sehingga Turut Tergugat tetap menolak dituntut dalam petitum Nomor 5 sebagai Pembeli yang beritikad tidak baik;

Berdasarkan uraian Jawaban tersebut di atas, Turut Tergugat tetap mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini kiranya berkenan untuk memutuskan: Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa, dengan memperhatikan jawaban dan duplik yang diajukan oleh Tergugat memiliki bagian yang memohonkan eksepsi kewenangan absolut (*exceptio declinatoire*) atau eksepsi tentang kewenangan mengadili secara mutlak, maka Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan dan atau menanggapi terlebih dahulu tentang eksepsi tersebut, sedangkan tentang alasan kenapa harus menjawab terlebih dahulu eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan pada tahap pertimbangan hukum;

Bahwa, oleh karena eksepsi Tergugat berpijak pada adanya klausula tentang penyelesaian perselisihan (sengketa) yang dimuat dalam surat perjanjian (akad kredit) menyebut atau menunjuk BASYARNAS (Badan Arbitrase Syari'ah Nasional) sebagai satu-satunya lembaga yang menyelesaikan perselisihan, maka dengan demikian pula Majelis Hakim pun perlu meminta dan atau menjadikan surat perjanjian (akad kredit) sebagaimana yang disebutkan Tergugat dalam Jawaban maupun Dupliknya sebagai dasar pijakan dalam menilai eksepsi Tergugat;

Bahwa, untuk memperkuat dalil-dalil jawaban dan eksepsinya, Tergugat I menyerahkan alat bukti surat:

1. Fotokopi Risalah Lelang, Nomor: 382/2015, tanggal 4 September 2015, sudah dinazegelen, bermateri cukup, telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, diberi tanda (T I);

Bahwa, untuk memperkuat dalil-dalil jawaban dan aksepsinya, Tergugat II menyerahkan alat bukti surat:

1. Fotokopi Akad Al Musyarakah Mutanaqisah, Nomor 21, tertanggal 14 Pebruari 2012, dibuat oleh dan di hadapan Asni Arpan, S.H., Notaris di Madiun, sudah dinazegelen, bermateri cukup, telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, diberi tanda (T II.1);

2. Fotokopi Akad Pembiayaan Ijarah, Nomor 20, tertanggal 14 Pebruari 2012, dibuat oleh dan dihadapan Asni Arpan, S.H., Notaris di Madiun, sudah dinazegelen, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, diberi tanda (T II.2);
3. Fotokopi BI Checking, Nomor Laporan: 18/124435912/DPIP/PIK, tanggal 12 Juli 2016, telah dinazegelen, bermaterai cukup, tidak dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda (T II.3);
4. Fotokopi Salinan/Grosse Risalah Lelang, Nomor: 382/2015, yang dikeluarkan oleh KPKNL, tanggal 4 September 2015, telah dinazegelen, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, diberi tanda (T II.4);

Bahwa, untuk memperkuat dalil-dalil jawaban dan eksepsinya, Turut Tergugat memberikan alat bukti surat, berupa:

1. Fotokopi KTP atas nama Ridhani Agustama, NIK: 3577030508830001, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur, tahun 2015, sudah dinazegelen, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, diberi tanda (TT.1);
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor: 3577032004077270, atas nama Kepala Keluarga H. Abdul Muin, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Pemerintah Kota Madiun, tanggal 26 April 2016, sudah dinazegelen, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, diberi tanda (TT.2);
3. Fotokopi Surat Keterangan, Nomor: 474/939/401.403.2/2016, yang dikeluarkan oleh Lurah Pandean, Kecamatan Taman, Kota Madiun, tanggal 15 Juni 2016, sudah dinazegelen, bermaterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, diberi tanda (TT.3);

Bahwa untuk meringkas uraian putusan ini ditunjuk segala hal ihwal sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini, yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan uraian putusan ini;

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, terlebih dahulu bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa para Penggugat dan Para Tergugat (yang diwakili oleh kuasanya), telah hadir di persidangan selama proses pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, para pihak di muka sidang sepakat memilih Drs. Amanudin, S.H., M.Hum. (Hakim pada Pengadilan Agama Kota Madiun) untuk bertindak sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa mediasi telah dilaksanakan pada tanggal 20 April 2016 sampai dengan 11 Mei 2016 di ruang mediasi Pengadilan Agama Kota Madiun, Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat hadir secara langsung, yang menurut laporan mediator tersebut, mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan damai;

Menimbang bahwa dalam jawaban Tergugat II tertanggal 14 Juni 2016 yang disampaikan dalam persidangan tanggal 15 Juni 2016, di mana Tergugat II menyampaikan eksepsi tentang kewenangan mengadili. Berkaitan dengan eksepsi tersebut, pasal 136 HIR menyatakan “Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat (*exceptie*), kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara”;

Berdasarkan ketentuan pasal 136 HIR tersebut, oleh karena dalam jawaban Tergugat II ada berkaitan dengan kewenangan mengadili, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan menjawab eksepsi tersebut sebagaimana dalam pertimbangan di bawah ini:

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat II dinyatakan gugatan a quo yang diajukan Para Penggugat adalah berkaitan dengan hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat II berupa pemberian fasilitas pembiayaan oleh Tergugat II kepada Penggugat I, yang dituangkan dalam akta-akta sebagai berikut:

- Akad Pembiayaan Al Murabahah, Nomor 22 tanggal 14 Pebruari 2012, yang dibuat oleh dan di hadapan Asni Arpan, S.H., Notaris di Madiun, di dalam akad tersebut disebutkan mengenai penyelesaian perselisihan telah diatur dan disepakati sebagaimana tersebut dalam pasal 17.1.1, yang berbunyi:

“Sesuatu sengketa yang timbul dari atau dengan cara apapun yang ada hubungannya dengan perjanjian ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai, jika dengan cara tersebut tidak berhasil maka akan diselesaikan melalui dan menurut Peraturan Prosedur Kantor Kepaniteraan Badan Arbitrase Syari’ah Nasional (BASYARNAS)”;

Menimbang, bahwa terhadap dalil ini, Tergugat II tidak menyerahkan bukti akad tersebut, sehingga Majelis Hakim tidak mempertimbangkan dalil tersebut;

- Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah, Nomor 21 tanggal 14 Pebruari 2012, yang dibuat oleh dan di hadapan Asni Arpan, S.H., Notaris di Madiun, di dalam akad tersebut disebutkan mengenai penyelesaian perselisihan telah diatur dan disepakati sebagaimana tersebut dalam pasal 19 angka (1) dan (2), di mana Tergugat II memberikan bukti fotokopi (T II.1) yang oleh Majelis dipertimbangkan juga isi dari pasal tersebut angka (3), (4) dan (5) yang keseluruhannya berbunyi:

1. Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat dan penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan akad ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat;
2. Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini tidak tercapai, maka para pihak bersepakat dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut atau Pengadilan Agama;

3. Para pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain bahwa pendapat hukum (*legal opinion*) dan/atau putusan yang ditetapkan oleh BASYARNAS tersebut sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir;
4. Tanpa mengurangi tempat pokok BASYARNAS di Jakarta yang ditentukan di dalam Peraturan dan Prosedur Arbitrase BASYARNAS, para pihak bersepakat memilih tempat pelaksanaan arbitrase di kota tempat cabang BANK berada. Namun penunjukan dan pembentukan Arbiter atau Majelis Arbitrase dilakukan oleh Ketua BASYARNAS;
5. Mengenai pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS, sesuai dengan ketentuan pasal 59 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, para pihak dapat meminta pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS tersebut pada setiap Pengadilan Negeri di wilayah hukum Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa terhadap pasal 19 ini, walaupun pada angka 2 terbaca adanya pilihan penyelesaian perselisihan melalui BASYARNAS atau Pengadilan Agama, tetapi apabila dibaca pada angka 3 akan tergambar maksud dari Penggugat I dan Tergugat II sepakat untuk menyelesaikan perselisihannya melalui BASYARNAS, hal ini diperkuat lagi dengan isi angka 4 dan 5 yang tidak membahas lagi tentang penyelesaian perselisihannya secara litigasi di Pengadilan Agama, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan dari akad Musyarakah Mutanaqisah ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihannya melalui BASYARNAS;

- Akad Ijarah, Nomor 20, tanggal 14 Pebruari 2012, yang dibuat oleh dan di hadapan Asni Arpan, S.H., Notaris di Madiun, di dalam akad tersebut disebutkan mengenai penyelesaian perselisihan telah diatur dan disepakati sebagaimana tersebut dalam pasal 24 angka (1) dan (2), di mana Tergugat II memberikan bukti fotokopi (T II.2) yang oleh Majelis dipertimbangkan juga isi dari pasal tersebut angka (3), (4) dan (5) yang keseluruhannya berbunyi:
  1. Apabila di kemudian hari terjadi perbedaan pendapat dan penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam akad ini atau terjadi perselisihan

atau sengketa dalam pelaksanaan akad ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat;

2. Dalam hal musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini tidak tercapai, maka para pihak bersepakat dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut atau Pengadilan Agama;
3. Para pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain bahwa pendapat hukum (*legal opinion*) dan/atau putusan yang ditetapkan oleh BASYARNAS tersebut sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir;
4. Tanpa mengurangi tempat pokok BASYARNAS di Jakarta yang ditentukan di dalam Peraturan dan Prosedur Arbitrase BASYARNAS, para pihak bersepakat memilih tempat pelaksanaan arbitrase di kota tempat cabang BANK berada. Namun penunjukan dan pembentukan Arbiter atau Majelis Arbitrase dilakukan oleh Ketua BASYARNAS;
5. Mengenai pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS, sesuai dengan ketentuan pasal 59 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, para pihak dapat meminta pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS tersebut pada setiap Pengadilan Negeri di wilayah hukum Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa terhadap pasal 24 ini, walaupun pada angka 2 terbaca adanya pilihan penyelesaian perselisihan melalui BASYARNAS atau Pengadilan Agama, tetapi apabila dibaca pada angka 3 akan tergambar maksud dari Penggugat I dan Tergugat II sepakat untuk menyelesaikan perselisihannya melalui BASYARNAS, hal ini diperkuat lagi dengan isi angka 4 dan 5 yang tidak membahas lagi tentang penyelesaian perselisihannya secara litigasi di Pengadilan Agama, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan dari akad Ijarah ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihannya melalui BASYARNAS;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, ketentuan penyelesaian sengketa diatur pada pasal 55, yang secara lengkap berbunyi sebagai berikut:

- (1) Penyelesaian sengketa perbankan Syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama;
- (2) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelesaian sengketa dilakukan sesuai isi Akad;
- (3) Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan prinsip Syariah;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tersebut mengandung prinsip bahwa sejauh tidak diperjanjikan lain dalam suatu Akad, maka penyelesaian sengketa Perbankan Syariah menjadi kewenangan Pengadilan Agama dan apabila ditentukan penyelesaian lain, maka penyelesaian sengketa dilakukan sesuai yang ditunjuk dalam Akad;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya sistem hukum di Indonesia mengenal dua cara penyelesaian sengketa yaitu melalui proses litigasi dan non litigasi. Penyelesaian melalui litigasi diatur dalam Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lainnya, sedangkan penyelesaian melalui non litigasi diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dimana pada pasal 3 dan 11 ayat (1) dan (2) disebutkan:

Pasal 3:

*“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian Arbitrase”.*

Pasal 11, ayat (1) dan (2):

1. *Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termasuk dalam perjanjian ke Pengadilan Negeri.*
2. *Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.*



Menimbang, berdasarkan yang telah diperjanjikan kedua belah pihak, sebagaimana tersebut dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor 21 tanggal 14 Pebruari 2016 pasal 19 angka 1, 2, 3, 4 dan 5 ,juga Akad Ijarah Nomor 20 tanggal 14 Pebruari 2016 pasal 24 angka 1, 2, 3, 4 dan 5, maka penyelesaian sengketa perkara a quo dilakukan melalui non litigasi in casu Badan Arbitrase Syariah Nasinal (BASYARNAS), oleh karena itu harus dinyatakan bahwa bila terjadi sengketa antara kedua belah pihak, telah ditetapkan Lembaga penyelesaiannya yaitu melalui BASYARNAS dan Pengadilan Agama tidak berwenang mengadili perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara dinyatakan bahwa: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan di atas, maka eksepsi Tergugat II dapat dikabulkan dan harus dinyatakan Pengadilan Agama Kota Madiun tidak berwenang mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Madiun menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara a quo, maka hal-hal lain tidak dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi kewenangan Tergugat II dikabulkan, maka putusan yang dijatuhkan adalah putusan akhir (*eind vonnis, final judgement*) hal ini seperti diindikasikan oleh Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, yang berbunyi :

*"Putusan, dalam mana Pengadilan Negeri menganggap dirinya tidak berhak untuk memeriksa perkaranya, dianggap sebagai putusan penghabisan".*

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini bukan perkara dalam bidang perkawinan dan gugatan Para Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka sesuai dengan ketentuan pasal 181 ayat (1) HIR, Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini;

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

## MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Kota Madiun tidak berwenang mengadili perkara Para Penggugat yang terdaftar dalam Register Nomor: 0088/Pdt.G/2016/PA.Mn;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.986.000,- (satu juta sembilan ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Madiun pada hari **Rabu** tanggal **03 Agustus 2016 Masehi** bertepatan dengan tanggal **29 Syawal 1437 Hijriyah**, oleh **Drs. Mochamad Djauhari, M.H.**, sebagai Ketua Majelis, **M. Amir Syarifudin, S.H.I.**, dan **Erna Resdya, S.H.I.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Drs. Agus Singgih By Arifin** sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat di luar hadirnya Kuasa Tergugat I;

Ketua Majelis

Ttd.

Drs. Mochamad Djauhari, M.H.

Hakim Anggota I

Hakim Anggota II

Ttd.

Ttd.

M. Amir Syarifudin, S.H.I.

Erna Resdya, S.H.I.

Panitera Pengganti

Ttd.

Drs. Agus Singgih By Arifin

**Perincian Biaya Perkara :**

Pendaftaran	Rp	30.000,-
Proses	Rp	50.000,-
Panggilan	Rp	1.895.000,-
Redaksi	Rp	5.000,-
Meterai	Rp	6.000,-
<b>JUMLAH</b>	<b>Rp</b>	<b>1.986.000,-</b>

Untuk salinan yang sama bunyinya  
Oleh  
Panitera Pengadilan Agama Kota Madiun

**Drs. SYAFRUDIN**