

PUTUSAN

Nomor 1329/Pdt.G/2023/PA.Skh



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA PENGADILAN AGAMA SUKOHARJO

Memeriksa dan mengadili perkara perdata agama pada tingkat pertama yang dilangsungkan secara elektronik telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

SUNARNO, NIK 3311041206840001, tempat dan tanggal lahir Sukoharjo, 12 Juni 1984, agama Islam, pendidikan SLTA, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Tanjungsari RT 04 RW 07 Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo, dengan domisili elektronik pada alamat email *hebatoioioi@gmail.com*, dalam hal ini telah memberikan kuasa khusus kepada H Bambang Tutuka, S.H.,M.H. dan kawan, advokat/penasihat hukum pada kantor Bambang Tutuka, S.H.,M.H. & *Partners*, yang beralamat di Jalan Gatot Subroto Nomor 20 Gatak RT 01 RW 05 Madegondo Grogol Sukoharjo, dengan domisili elektronik pada alamat email *bambangtutuka11@gmail.com*, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Desember 2023, yang terdaftar di Buku Register Surat Kuasa Khusus Pengadilan Agama Sukoharjo Nomor 528/ADV/XII/2023 tanggal 13 Desember 2023, sebagai Penggugat;

Lawan

PT BANK SYARIAH INDONESIA Tbk. dahulu bernama **PT BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU SUKOHARJO**, beralamat di Jalan Slamet Riyadi Nomor 22E, Gayam, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah, dalam hal ini diwakili oleh Rama R.S. Tanjung dan kawan-kawan, para pegawai PT Bank Syariah Indonesia Tbk. dengan domisili elektronik

pada alamat email *tommy.adityo@bankbsi.co.id*, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 03/0031-KUA/RO VII tanggal 23 Desember 2023, yang terdaftar di Buku Register Surat Kuasa Khusus Pengadilan Agama Sukoharjo Nomor 3/ADV/II/2024 tanggal 2 Januari 2024, sebagai **Tergugat I**;

PEMERINTAHAN REPUBLIK INDONESIA, C.Q. KEMENTERIAN ATR/BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT Jakarta C.Q. KEPALA KANTOR ATR/BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA TENGAH, C.Q. KEPALA KANTOR ATR/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KARANGANYAR, beralamat di Jalan Lawu Timur Nomor 202 Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah dengan domisili elektronik pada alamat email *bpn_pps_karanganyar@yahoo.com*, sebagai **Tergugat II**;

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, C.Q. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) KANTOR WILAYAH IX, C.Q. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURAKARTA, beralamat di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 141, Kota Surakarta, Jawa Tengah, dalam hal ini diwakili oleh Mohamad Lukman Saleh dan kawan-kawan, para pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, dengan domisili elektronik pada alamat email *kpknlsolo141@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-250/MK.6/WKN.09/2023 tanggal 29 Desember 2023, sebagai **Tergugat III**;

Selanjutnya di beberapa bagian Putusan ini disebut sebagai para Tergugat;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan para Tergugat;

Telah memeriksa alat-alat bukti Penggugat dan para Tergugat;

DUDUK PERKARA

Bahwa, Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 13 Desember 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Sukoharjo, Nomor 1329/Pdt.G/2023/PA.Skh, pada hari itu juga, dengan dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah mendapatkan fasilitas pembiayaan berdasarkan akad Pembiayaan Murabahah Nomor 022/MRB81703/80001/X1/18 tanggal 21 November 2018 dari Tergugat I dengan harga perolehan Rp2.559.000.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh sembilan juta rupiah) uang muka Rp659.000.000,00 (enam ratus lima puluh sembilan juta rupiah) keuntungan Bank Rp 1.605.500.000,00 (satu miliar enam ratus lima juta lima ratus ribu rupiah) dengan demikian kewajiban hutang yang harus dibayar oleh Penggugat adalah Rp3.505.500.000,00 (tiga miliar lima ratus lima juta rupiah) jangka waktu 120 (seratus dua puluh hari) diangsur per bulan sebesar Rp29.212.500,00 (dua puluh sembilan juta dua ratus dua belas ribu lima ratus rupiah) terhitung mulai 21 November 2018 sampai dengan 21 November 2028 lunas;
2. Bahwa dalam persetujuan akad Pembiayaan Murabahah Nomor 022/MRB81703/80001/XI/18 tanggal 21 November 2018 Penggugat telah menyerahkan jaminan pembiayaan kepada Tergugat I berupa sebagai berikut:
Tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik Nomor 1919, luas 853 m2 terletak di desa Matesih, Kecamatan Matesih Kabupaten Karanganyar atas nama Sunarno;
Bahwa untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Obyek Sengketa.
3. Bahwa dalam persetujuan akad Pembiayaan Murabahah Nomor 022/MRB81703/80001/X1/18 tanggal 21 November 2018. dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh bulan) 21 November 2028 lunas dengan demikian belum jatuh tempo sebagaimana "Orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali apa yang dipinjamkannya sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian pasal 1759 KUH Perdata (BW)";

4. Bahwa Penggugat hingga saat ini kesulitan untuk pelunasan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I karena dampak dari Covid-19 hingga saat ini belum normal sehingga perputaran uang/piutang Penggugat yang berada ditangan Pihak ketiga sangat sulit untuk menagihnya sebagaimana janji Penggugat kesepakatan akad Pembiayaan Murabahah Nomor 022/MRR8I703/80001/XI/18 tanggal 21 November 2018;
5. Bahwa dalam konteks Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 01 April 2000 M atau tertanggal 26 *Dzulhijah* 1420 H telah dikutip Firman Allah QS. Al-Baqarah (2): 280: " Dan jika (Orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan dalam hal ini jelas Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan apa yang di Fatwakan oleh Dewan Syari'ah Nasional dan ternyata Tergugat I dan Tergugat II akan melakukan lelang obyek sengketa dengan bantuan Tergugat III, sehingga dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan tindakan dengan itikad tidak baik yang di haramkan oleh ketentuan dalam Syari'ah tersebut dan tidak memberikan penangguhan yang berkelapangan atas kesulitan ekonomi/keuangan Penggugat, maka dari itu Tergugat I dan Tergugat II telah juga telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.
6. Bahwa Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 01 April 2000 M atau tertanggal 26 *Dzulhijah* 1420 H penetapan keenam: "Jika nasabah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau sesuai kesepakatan;
7. Bahwa Tergugat I akan melakukan penjualan lelang lewat KPKNL Surakarta (Tergugat III) berdasarkan pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan pada harian surat kabar Solo Pos Tertanggal 29 Agustus 2023 yang akan dilaksanakan penjualan lelang atas obyek sengketa pada tanggal 5 September 2023;
8. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang telah disepakati dan ditanda tangani bersama antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut pada Pasal 4 untuk obyek sengketa yang berbunyi " Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya

memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Karanganyar " oleh karena itu pelaksanaan lelang Hak Tanggungan semestinya sesuai dengan akta yang telah ditandatangani bersama antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu lewat Pengadilan Negeri Karanganyar, sehingga dengan demikian penjualan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat III tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum;

9. Bahwa asas suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak sifatnya terbuka semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya pasal 1338 KUH Perdata (BW), oleh karena itu posita angka 4 gugatan tersebut wajib harus dilaksanakan oleh Tergugat I maupun Penggugat, dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakannya sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang telah disepakati dan ditanda tangani bersama antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut, maka Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga pelaksanaan penjualan lelang atas obyek sengketa tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
10. Bahwa perbuatan Tergugat I dengan bantuan Tergugat III pelaksanaan penjualan lelang berdasarkan pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disepakati bersama atas obyek sengketa jaminan kredit Penggugat kepada Tergugat I harus atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan di wilayah hukum di mana obyek sengketa berada dan Tergugat III harus dihukum untuk menunda pelaksanaan penjualan lelang dengan menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*);
11. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas tanah obyek sengketa ke semuanya memuat hal yang diperjanjikan oleh Penggugat dengan Tergugat I, khususnya mengenai pengelolaan obyek jaminan kredit berdasarkan pasal 11 ayat 2 huruf c UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan secara tegas menyebutkan: " dalam hal Debitur sungguh-sungguh cedera janji, Pihak Kedua (Kreditur) oleh Pihak Pertama (Debitur) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan. dan untuk itu kuasa, mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan

Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;

12. Bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan pasal 26 UU Nomor 4 tahun 1996; selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan pasal 14, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan", maka berdasarkan pasal tersebut seharusnya pelaksanaan penjualan lelang sesuai dan berlandaskan Pasal 224 HIR.258 R.Bg, dengan demikian jelaslah bahwa Perbuatan Tergugat I dengan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum karena tidak dipatuhinya ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan (UU Nomor 4 tahun 1996);
13. Bahwa untuk Tergugat II di dalam perkara Ini agar selama proses perkara ini berjalan tidak melakukan perubahan balik nama terhadap obyek sengketa, apabila ada permohonan perubahan balik nama dan atau pembebanan dalam bentuk apa pun baik dari Tergugat I atau siapa pun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*), dan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 2021 tentang (Hak Pengelolaan hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah pasal 91 ayat 1 dalam hal tanah menjadi obyek perkara di Pengadilan Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan ke Kantor Pertanahan bahwa suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi obyek perkara di Pengadilan dengan menyampaikan surat gugatan
14. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk menunda penjualan lelang oleh Tergugat I serta tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan dalam perkara tersebut dengan menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*);
15. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan maupun peralihan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain, maka mohon untuk dapat diletakkan sita Persamaan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa;
16. Bahwa oleh karena berdasarkan fakta dan fakta hukum, Para Tergugat telah melanggar hak-hak Penggugat, maka sudah sewajarnya kepadanya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Sukoharjo c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita Persamaan yang diletakkan terhadap Obyek Sengketa;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
4. Menyatakan Pelaksanaan penjualan lelang obyek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat III pada tanggal 5 September 2023 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan pelaksanaan penjualan lelang berdasarkan pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disepakati bersama atas obyek sengketa jaminan kredit Penggugat kepada Tergugat I harus atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan di wilayah hukum di mana obyek sengketa berada dan Tergugat III harus dihukum untuk menunda pelaksanaan penjualan lelang dengan menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*);
6. Memerintahkan kepada Tergugat II agar tidak melakukan balik nama atau pembebanan dalam bentuk apa pun terhadap obyek sengketa tersebut dan apabila ada permohonan perubahan balik nama atau pembebanan lainnya baik dari Tergugat I atau siapa pun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*);
7. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk menunda pelaksanaan penjualan lelang oleh Tergugat I serta tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan dalam perkara tersebut dengan menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*);
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

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

Bahwa, pada hari-hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III (didampingi Kuasanya masing-masing) datang menghadap di persidangan, sedangkan Tergugat II tidak pernah datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakil atau kuasanya yang sah, meskipun berdasarkan Surat Panggilan (relaas) yang dikirimkan secara tercatat Nomor 1329/Pdt.G/2023/PA.Skh tanggal 14 Desember 2023, 27 Desember 2023, serta tanggal persidangan lainnya yang dibacakan di persidangan, Tergugat II telah dipanggil secara resmi dan patut dan tidak ternyata ketidakhadirannya tersebut disebabkan oleh suatu halangan yang sah, maka perkara ini diperiksa tanpa hadirnya Tergugat II;

Bahwa untuk memenuhi amanat Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016, Majelis Hakim telah memerintahkan Penggugat dan Tergugat untuk menempuh proses mediasi dan keduanya telah mediasi, namun tidak berhasil sebagaimana laporan Mediator Maman Abdur Rahman, S.H.I., M.Hum. tanggal 15 Februari 2024;

Bahwa, meskipun mediasi tidak berhasil, Majelis Hakim tetap berusaha mendamaikan para pihak dengan menasihati agar menyelesaikan permasalahan yang terjadi secara musyawarah untuk mencapai mufakat, namun tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya dilakukan pemeriksaan pokok perkara dengan agenda pembacaan gugatan secara elektronik, lalu dilanjutkan dengan persidangan jawab menjawab yang juga dilakukan secara elektronik (e-litigasi);

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban secara elektronik sebagai berikut:

1. Bahwa telah dilakukan merger (penggabungan) antara 3 (tiga) Bank Syariah di Indonesia yaitu PT Bank BRI Syariah, Tbk, ("BRIS"), PT Bank Syariah Mandiri ("BSM") dan PT Bank Negara Indonesia Syariah ("BNIS") di mana BRIS merupakan Bank yang merima penggabungan sedangkan BSM dan BNIS merupakan Bank yang menggabungkan diri;
2. Penggabungan (merger) sebagaimana yang telah dijelaskan pada butir 1 di atas telah dituangkan ke dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT

Bank BRI Syariah, Tbk Nomor 37 tanggal 14 Januari 2021 yang dibuat dan di hadapan *jo..se* Dima Satria, S.H., MKn., Notaris di Jakarta Selatan *juncto* Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.10-0011384 tanggal 28 Januari 2021, perihal: Penerimaan Pemberitahuan Penggabungan Perseroan PT Bank BRI Syariah Tbk;

3. Bahwa berdasarkan ketentuan pada butir 1 dan 2 di atas, maka BRIS mengubah nama Perseroan menjadi PT Bank Syariah Indonesia Tbk (“BSI”) dan perubahan nama Perseroan tersebut telah dituangkan ke dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perubahan Nama PT Bank BRI Syariah Tbk menjadi PT Bank Syariah Indonesia Tbk Nomor 38 tanggal 14 Januari 2021 yang dibuat dan di hadapan *jo..se* Dima Satria, S.H., MKn., Notaris di Jakarta Selatan *juncto* Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0006268.AH.01.02. Tahun 2021 tanggal 1 Februari 2021 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Bank Syariah Indonesia Tbk *juncto* Surat Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0061498 tanggal 1 Februari 2021 perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Bank Syariah Indonesia Tbk;
4. Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka *legal standing* Tergugat I yang semula PT Bank BNI Syariah telah berubah menjadi PT Bank Syariah Indonesia, Tbk dan efektif pada tanggal 1 Februari 2021. Oleh karena itu, segala hak dan kewajiban dari PT Bank BNI Syariah telah diambil alih oleh PT Bank Syariah Indonesia Tbk, dan karenanya dalam gugatan Penggugat ini PT Bank Syariah Indonesia, Tbk berkedudukan sebagai Tergugat I;

Selanjutnya perkenankan Tergugat I mengajukan Jawaban terhadap gugatan Penggugat yang terdaftar pada Pengadilan Agama Sukoharjo. dalam perkara Nomor 1329/Pdt.G/2023/PA.Skh tanggal 13 Desember 2023 sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali apabila Tergugat I mengakuinya secara tegas;

Dalam Eksepsi

Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libellium*)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang didasarkan pada suatu Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata berbunyi, dikutip: *“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian.”*

Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dimaksud harus mengandung/memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Adanya suatu perbuatan;
 - 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - 3) Adanya kesalahan dari pihak tertentu;
 - 4) Adanya kerugian;
 - 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
2. Bahwa kelima unsur di atas bersifat kumulatif sehingga apabila satu unsur saja tidak terpenuhi, maka akan menyebabkan seseorang tidak dapat dikenakan pasal perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata);
 3. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, maka setelah Tergugat I mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat tentang gugatan “Perbuatan Melawan Hukum”, secara keseluruhan terlihat jelas Penggugat tidak menguraikan unsur-unsur pasal tersebut yang kemudian dihubungkan dengan perbuatan Tergugat I, sehingga tidak dapat diartikan lain gugatan a-quo menjadi kabur dan tidak jelas;
 4. Bahwa lebih dari itu, ketidakjelasan dan kekaburan dari gugatan a-quo, adalah Penggugat juga tidak pernah menjelaskan dengan jelas dan rinci kerugian apa yang di derita oleh penggugat dan mengenai kapasitas Tergugat dalam melakukan perbuatan melawan hukum serta perbuatan melawan hukum mana yang telah dilakukan;
 5. Bahwa Penggugat dalam petitum pada butir 3, Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Agama Sukoharjo. c.q.. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan:

“3.Menyatakan perbuatan Tergugat I, telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;

6. Bahwa mengingat Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan secara jelas Perbuatan dari Tergugat I melawan atau melanggar ketentuan hukum yang mana oleh karenanya berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk melihat kembali dalil-dalil gugatan Penggugat dimaksud, hal mana pada dalil-dalil tersebut terlihat jelas Penggugat kurang memahami substansi dari pada gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang mendasari Penggugat dalam mengajukan gugatan *a-quo*, sehingga Penggugat sendiri sulit menentukan dengan pasti Perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang dilakukan oleh Tergugat I yang kemudian dihubungkan dengan unsur-unsur pasal 1365 KUHPerdara, karenanya tidak dapat diartikan lain dalil-dalil demikian sangat tidak jelas dan kabur, maka sudah sepatutnya harus ditolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara

Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang diakui oleh Tergugat I, serta terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon kembali dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Jawaban ini;

A. Kronologis Hubungan Hukum Antara Tergugat I Dengan Penggugat Dalam Perkara Quo.

Bahwa sebelum Tergugat I membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat I akan menjelaskan hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat adalah nasabah dari Tergugat I yang telah mengajukan pembiayaan kepada Tergugat dengan tujuan Pembiayaan adalah untuk Pembelian Rumah.
- b. Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan pembiayaan tersebut berdasarkan Formulir Permohonan Pembiayaan Konsumtif dengan Nomor Register 60 tertanggal 6 November 2018;
- c. Atas permohonan tersebut, kemudian Tergugat I menyetujui permohonan pembiayaan Penggugat sebagaimana dikeluarkan Surat Keputusan Pembiayaan Nomor 81703/2018/00022/R tanggal

12 November 2018 (“SKP Nomor 81703”) serta telah dituangkan di dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 022/MRB81703/80001/XI/18 tanggal 21 November 2018 (“Akad Murabahah Nomor 022”) dengan total kewajiban Nasabah kepada Bank adalah sebesar Rp3.505.500.000,00 (tiga milyar lima ratus juta lima ratus ribu rupiah);

- d. Bahwa sebagaimana yang telah disepakati dalam Akad Murabahah Nomor 22 tanggal 21 November 2018, tujuan dari Pembiayaan tersebut adalah: “Pembelian 1 (satu) unit tanah dan bangunan (ruko) dengan luas tanah 853 (delapan ratus lima puluh tiga) meter persegi dan luas bangunan 201 (dua ratus satu) meter persegi yang berlokasi di Sawahan RT 02 RW 6, Kelurahan Matesih, Kecamatan Matesih, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah, dengan Jangka Waktu selama 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal 21 November 2018 sampai dengan tanggal 21 November 2028;
- e. Bahwa terkait dengan fasilitas pembiayaan yang telah dinikmati oleh Penggugat tersebut, untuk menjamin Pembayaran Angsuran/ Pelunasan Pembiayaan dilakukan tepat waktu oleh Penggugat, Penggugat telah memberikan jaminan kepada Tergugat I berupa:
- Tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1919/Matesih yang terdaftar atas nama Andrianto dengan luas tanah 853 (delapan ratus lima puluh tiga) meter persegi dan luas bangunan 201 (dua ratus satu) meter persegi terletak di Sawahan RT 02 RW 06, Kelurahan Matesih, Kecamatan Matesih, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah yang selanjutnya telah dibalik nama menjadi Sunarno/Nasabah;
 - Objek Jaminan tersebut telah dilakukan Pengikatan secara sempurna melalui pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1950/2018 tanggal 20 Desember 2018 yang dibuat di hadapan Rahayu Utami Sari, S.H., selaku PPAT di Kabupaten Karanganyar dan telah didaftarkan pada kantor Badan

Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00068/2019 (SHT Nomor 068) Peringkat Pertama;

- f. Bahwa dalam perjalanan proses pembiayaan tersebut, Penggugat telah mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan yang pertama kepada Tergugat I tertanggal 27 Februari 2020 dan atas permohonan restrukturisasi tersebut Tergugat I telah menyetujui melalui Surat Persetujuan *Reschedulling* Pembiayaan Nomor SLS/10/10/2020/R tanggal 28 Februari 2020 yang kemudian dituangkan di dalam Akad Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor ADD (I) 022/MRB81703/80001/XI/18 tanggal 28 Februari 2020 (“Akad Adendum Pertama”);
- g. Bahwa Penggugat kembali mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan kepada Tergugat I untuk kedua kalinya, sebagaimana surat Penggugat tertanggal 2 Mei 2020 dan atas permohonan restrukturisasi tersebut, Tergugat I telah menyetujui permintaan Penggugat melalui Surat Keputusan Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah/Adendum Akad Pembiayaan Nomor SLS/10/005/R tanggal 15 Mei 2020 yang dituangkan di dalam Akad Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor ADD (II) 022/MRB81703/80001/XI/18/C19 tanggal 18 Mei 2020 (“Akad Adendum Kedua”);
- h. Bahwa seiring berjalannya waktu, meskipun Tergugat I telah memberikan kesempatan kepada Penggugat, pada Faktanya Penggugat tetap tidak dapat melakukan pembayaran kewajiban setiap bulannya kepada Tergugat I. Oleh karena itu, Tergugat I telah memberikan surat peringatan kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:
 - (i) Surat Nomor 02/0026-3/ACR-Slo tanggal 10 Januari 2022, perihal: Surat Peringatan Pertama;
 - (ii) Surat Nomor 02/0084-3/ACR-Slo tanggal 21 Januari 2022, perihal: Surat Peringatan Kedua;
 - (iii) Surat Nomor 02/0202-3/ACR-Slo tanggal 21 Februari 2022, perihal: Surat Peringatan Ketiga;

(iv) Surat Nomor 02/0405-3/ACR-Slo tanggal 05 April 2022, Perihal: Surat Panggilan Musyawarah Mufakat untuk Penyelesaian Pembiayaan

- i. Bahwa atas peringatan-peringatan dan Surat Panggilan tersebut, Penggugat sama sekali tidak dapat melaksanakan kewajibannya yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I, oleh karenanya Penggugat telah WANPRESTASI kepada Tergugat I;

B. Penggugat Telah Wanprestasi Dan Rencana Lelang Atas Objek Sengketa Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas membantah dan menolak dalil Penggugat pada butir 3, 4, dan 5 dalam posita gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan Tergugat I tidak boleh melakukan penagihan sebelum jatuh tempo, serta tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat dalam menyelesaikan kewajibannya. Dalil tersebut sangat keliru dan tidak berdasar, karena fakta hukum yang sebenarnya adalah sebagai berikut:
 - a) Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan yang pertama kepada Tergugat I tertanggal 27 Februari 2020 dan atas permohonan restrukturisasi tersebut Tergugat I telah menyetujui melalui Surat Persetujuan Reschedulling Pembiayaan Nomor SLS/10/10/2020/R tanggal 28 Februari 2020 *juncto* Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor ADD (I) 022/MRB81703/80001/XI/18 tanggal 28 Februari 2020;
 - b) Bahwa Penggugat kembali mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan kepada Tergugat I yang berarti merupakan restrukturisasi kedua, sebagaimana surat Penggugat tertanggal 2 Mei 2020 dan atas permohonan restrukturisasi kedua tersebut Tergugat I telah menyetujui melalui Surat Keputusan Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah/ Adendum Akad Pembiayaan Nomor SLS/10/005/R tanggal 15 Mei 2020 *juncto* Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor ADD (II) 022/MRB81703/80001/XI/18/C19 tanggal 18 Mei 2020;
2. Bahwa seiring berjalannya waktu meskipun Tergugat I telah memberikan kesempatan kepada Penggugat, pada faktanya Penggugat tetap tidak dapat melakukan pembayaran kewajiban setiap bulannya kepada Tergugat

- I. Oleh karena itu, Tergugat I telah memberikan surat peringatan kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:
- (I) Surat Nomor 02/0026-3/ACR-Slo tanggal 10 Januari 2022, perihal: Surat Peringatan Pertama;
 - (II) Surat Nomor 02/0084-3/ACR-Slo tanggal 21 Januari 2022, perihal: Surat Peringatan Kedua;
 - (III) Surat Nomor 02/0202-3/ACR-Slo tanggal 21 Februari 2022, perihal: Surat Peringatan Ketiga;
3. Bahwa Tergugat I sebagai kreditur yang baik memberikan surat undangan musyawarah nomor 02/0405-3/ACR-Slo tanggal 5 April 2022 kepada Penggugat, yang artinya Tergugat I tetap memberikan kesempatan kepada Penggugat dalam penyelesaian pembiayaan yang dinikmati oleh Penggugat dengan melakukan musyawarah bersama Penggugat;
 4. Bahwa atas seluruh Surat Peringatan dan Undangan Musyawarah tersebut di atas, Penggugat tetap tidak ada itikad baik untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I. Berdasarkan fakta hukum tersebut maka sudah sangat jelas bahwa Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat I;
 5. Bahwa mulai dari proses pemberian pembiayaan Tergugat I kepada Penggugat sampai dengan pengikatan hak tanggungan telah mempunyai dasar hukum yang kuat bagi Tergugat I untuk mendapatkan haknya yaitu pelunasan atas seluruh hutang Penggugat dengan melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek agunan yang dijaminan oleh Penggugat melalui pelelangan umum sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
 6. Bahwa Oleh karenanya adalah benar jika Tergugat I melakukan proses eksekusi atas jaminan yang diagunkan sebagai bentuk tindakan Tergugat I untuk melindungi diri dari Risiko Kerugian finansial atas pembiayaan bermasalah Penggugat, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 6 *juncto* Pasal 14 ayat (3) *juncto* Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ("UUHT") yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 6 UUHT:

“Apabila debitur cedera 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”

Pasal 14 ayat (3) UUHT:

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...”

Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT:

“Apabila debitur Cidera Janji maka berdasarkan Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”;

7. Bahwa terhadap dalil Penggugat sebagaimana butir (6) yang mempergunakan fatwa DSN Nomor 4 /DSN-MUI/IV/2000 tanggal 01 April 2000 M atau tertanggal 26 Dzulhijjah 1420 H tentang Nasabah pailit, haruslah ditolak dikarenakan Penggugat bukanlah Debitur yang telah di nyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan mana pun sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat sehingga fatwa tersebut tidak relevan diterapkan untuk membenarkan tindakan wanprestasinya Penggugat dalam perkara *a quo*;
8. Bahwa harus ditolak dalil Penggugat sebagaimana butir 7, 8, 9, 10, 11, dan 12 yang pada intinya Penggugat melarang Tergugat I melaksanakan lelang eksekusi atas bantuan dari Tergugat III dan meminta Tergugat I melaksanakan lelang wajib atas perintah pengadilan Negeri dengan penjelasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa justru yang dilakukan oleh Tergugat I adalah tindakan yang benar dan wajib dilindungi oleh hukum yaitu melakukan upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat III sebagai lembaga yang diberikan kewenangan oleh Negara untuk melaksanakan Pelelangan di muka Umum sesuai dengan amanat Pasal 20 ayat (1) huruf (b) UUHT yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 20 Ayat (1) huruf (b):

(1). Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan (b) titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui Pelelangan Umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului pada kreditor-kreditor lainnya. (vide pasal 20 ayat (1) huruf (b) UUHT).

b. Bahwa selain itu, Penggugat hanya memaknai ketentuan pasal 2 APHT Nomor 1950 secara parsial untuk kepentingan Penggugat, sehingga Penggugat salah mengartikan ketentuan sebagaimana yang di dalil Penggugat di dalam butir 8 posita Penggugat. Oleh karenanya kembali Tergugat I pertegas di dalam jawaban ini, bahwa di dalam pasal 2 APHT Nomor 1950 telah mengatur hal sebagai berikut:

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

- (a) Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruh maupun sebagian-sebagian;*
- (b) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat penjualan,*
- (c) Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi*
- (d) Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan*
- (e) Mengambil uang 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.*

c. Bahwa mengingat Tergugat I mempunyai hak untuk melakukan hal tersebut berdasarkan fakta hukum di atas, serta berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) jo. Pasal 20 ayat (1) huruf (b). oleh karenanya Kepentingan Tergugat I-lah yang wajib dilindungi oleh Hukum;

d. Bahwa Tergugat I melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan atas objek Perkara *a quo* adalah tindakan hukum yang didasarkan dengan adanya

aturan pelaksanaan Pelelangan di muka umum yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Nomor 213/2020") oleh karenanya Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat sebagaimana Butir 7,8,9 dan 10;

9. Bahwa terhadap dalil 13,14,15 dan 16 merupakan turunan dari dalil-dalil sebelumnya sebagai dalil pelengkap dalam perkara a quo, dikarenakan Tergugat I telah menanggapi keseluruhan dalil posita Penggugat di atasnya oleh karenanya Tergugat I menolak Posita-posita tersebut di atas tanpa terkecuali.
10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat I sehingga Tergugat I dalam melakukan proses lelang jaminan Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1919/Matesih melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Surakarta adalah sesuai dengan ketentuan hukum, oleh karenanya mohon kepada Pengadilan Agama Sukoharjo. untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara perdata Nomor 1329/Pdt.G/2023/PA.Skh tanggal 13 Desember 2023 untuk memutus perkara tersebut dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Tergugat I;
2. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya.
2. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa atas jawaban Tergugat I, Penggugat telah mengajukan replik secara elektronik sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Gugatan Kabur

Bahwa gugatan penggugat telah disusun secara cermat dan jelas dan telah memenuhi syarat formil dan materil. Dalam eksepsinya, Tergugat I telah masuk ke materi pokok perkara *a quo*, sehingga harus ada pembuktian terlebih dahulu dalam persidangan. Oleh karena itu eksepsi mohon untuk ditolak;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Penggugat tetap pada dalil-dalil sebagaimana telah dikemukakan dalam gugatan serta menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I di dalam jawabannya kecuali yang diakui Penggugat secara tegas;
2. Bahwa memang benar Penggugat mengakui bahwa Penggugat telah wanprestasi dikarenakan usaha Penggugat mengalami kebangkrutan, karena terkena dampak dari pandemi Covid-19, akan tetapi Penggugat tetap beritikad baik dengan berusaha membayar kewajiban Penggugat kepada Tergugat I dan Penggugat juga berusaha menjual aset milik Penggugat kepada pihak lain untuk melunasi kewajiban penggugat terhadap Tergugat I;
3. Bahwa Pasal 1759 KUH Perdata menyatakan bahwa orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali apa yang dipinjamkannya sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Dalam perjanjian Penggugat dan Tergugat I jatuh tempo perjanjian adalah tanggal 21 November 2028;
4. Bahwa Penggugat merasa khawatir apabila asetnya berupa tanah beserta bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1919, luas 853 meter persegi terletak di Desa Matesih, Kecamatan Matesih, Kabupaten Karanganyar atas nama Sunarno akan dijual/lelang jauh di bawah harga pasar;
5. Bahwa Penggugat tetap beritikad baik untuk melunasi kewajibannya dan mohon agar dibebaskan dari bunga-bunga dan denda keterlambatan, serta biaya-biaya yang lain, sehingga dapat meringankan Penggugat untuk melunasi pinjaman pokoknya saja;

Bahwa atas replik Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan duplik. Sedangkan Tergugat III mengajukan duplik pada agenda duplik secara elektronik sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III. Namun bukan berarti Tergugat III membenarkan dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya;
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatan *a quo* khususnya terhadap Tergugat III, adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) atas objek jaminan *in casu* objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 1919 seluas 853 (delapan ratus lima puluh tiga) meter persegi terletak di Matesih, Kecamatan Matesih, Kabupaten Karanganyar atas nama Sunarno;

Dalam Eksepsi

Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa Tergugat III menilai gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur dalam membangun argumentasinya, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*);
- b. Bahwa Penggugat sama sekali tidak menguraikan peraturan perundangan apa yang dilanggar oleh Tergugat III sehingga Tergugat III ditarik sebagai pihak dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum *a quo*, menuntut lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas objek sengketa tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, menunda lelang sampai perkara memiliki kekuatan hukum tetap, serta tunduk dan patuh pada putusan perkara serta dituntut membayar biaya perkara, sedangkan Tergugat III hanyalah sebagai pelaksana lelang sesuai amanat peraturan perundangan dan telah melaksanakan lelang atas objek sengketa sesuai peraturan yang berlaku;
- c. Bahwa dalam posita gugatannya, tidak ada satu pun dalil Penggugat yang menunjukkan bahwa Tergugat III melakukan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;

- d. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Sukoharjo yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa terhadap apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon dianggap telah termasuk ke dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya serta Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III.
3. Bahwa dasar dari gugatan Penggugat khususnya yang terkait dengan Tergugat III adalah bahwa Penggugat menuntut Tergugat III untuk tidak melaksanakan lelang atau menyatakan lelang yang telah dilaksanakan oleh tergugat III batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Bahwa Tergugat III dapat sampaikan tanggapan terhadap dalil-dalil yang menjadi dasar gugatan Penggugat tersebut sebagaimana akan diuraikan di bawah ini sesuai dengan tugas dan wewenang dari Tergugat III:

Dasar dari Pelaksanaan Lelang atas Objek Sengketa adalah karena Penggugat Wanprestasi:

5. Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat mengakui telah terikat perjanjian kredit dengan Tergugat I, artinya bahwa para pihak yang terikat perjanjian harus menaati perjanjian tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara;
6. Bahwa dalam perjalanannya, Penggugat tidak dapat memenuhi prestasi/kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit;
7. Bahwa Debitur *in casu* Penggugat seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang sesuai yang diperjanjikan pada Kreditur (Tergugat I), namun Debitur/Penggugat tidak melaksanakan

kewajiban tersebut, sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena Penggugat terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi.

Pengertian Wanprestasi menurut R. Subekti adalah suatu kelalaian seorang debitur yang dapat berupa empat macam hal yaitu:

- *Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan,*
- *Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan*
- *Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya*
- *Melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.*

8. Bahwa berdasarkan pendapat hukum tersebut, Penggugat telah dapat dikategorikan sebagai debitur wanprestasi;
9. Bahwa selanjutnya Tergugat I memohonkan lelang atas objek sengketa karena debitur *in casu* Penggugat telah wanprestasi,
10. Bahwa dalam permohonan lelangnya, Tergugat I juga telah melampirkan surat pernyataan Nomor 03/1073-3/ACR-Slo tanggal 01 Agustus 2023 yang pada pokoknya Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat telah wanprestasi meskipun sebelumnya telah diberikan surat-surat peringatan dan tenggang waktu yang cukup untuk melunasi hutangnya;
11. Bahwa sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas objek sengketa, Tergugat I berhak mengajukan permohonan lelang atas objek hak tanggungan melalui Tergugat III.
12. Bahwa permohonan lelang tersebut sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:
“Apabila debitur 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.”
13. Bahwa dengan demikian permohonan lelang Tergugat I kepada Tergugat III dan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundangan di bidang Hak Tanggungan dan lelang.

Pelaksanaan Lelang Atas Objek Sengketa Telah Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

14. Bahwa selanjutnya, Tergugat III memandang perlu untuk terlebih dahulu menyampaikan mengenai proses pelelangan *a quo*, sehingga dapat memberikan gambaran bagi Majelis Hakim dalam rangka memeriksa dan memutus perkara, sebagai berikut:
- a. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa merupakan permintaan dari PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk melalui surat Nomor 03/1069-3/ACR-Slo tanggal 01 Agustus 2023 Hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Agunan Nasabah berdasarkan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996;
 - b. Bahwa permintaan lelang dimaksud sehubungan dengan tindak lanjut Perjanjian Kredit antara Penggugat selaku debitur dan Tergugat I selaku kreditur, yang dalam perjalanannya Debitur dinyatakan tidak lancar dalam membayar angsuran (utang) sehingga dinyatakan sebagai Debitur wanprestasi sehingga melanggar Pasal 1338 KUHPerdara.
 - c. Bahwa dalam menjamin kredit tersebut, Debitur telah menjaminkan objek sengketa yang kemudian dibebani dengan hak tanggungan sehingga berlaku ketentuan dalam UU Hak Tanggungan, termasuk Pasal 6 yang memberikan hak kepada kreditur pemegang hak tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.
 - d. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa, Tergugat telah menyampaikan surat dan dokumen persyaratan yang diperlukan sehingga memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang sehingga Tergugat III tidak berwenang menolak permohonan tersebut sesuai ketentuan Pasal 11 (sebelas) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/MK.6/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang), yang berbunyi:
“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”

- e. Bahwa Tergugat III telah memenuhi dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam Lampiran PMK Lelang tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
 - f. Bahwa setelah persyaratan lelang terpenuhi dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Kepala KPKNL Surakarta menerbitkan Surat Penetapan Lelang Nomor S-3795/KNL.0902/2023 tanggal 25 Agustus 2023 Hal Penetapan Jadwal Lelang Ulang;
 - g. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat telah mengumumkan rencana lelang ulang melalui Surat Kabar Harian Solopos tanggal 29 Agustus 2023 sebagai Pengumuman Lelang Ulang sehingga asas publisitas di mana pihak-pihak yang berkepentingan atas objek lelang dan khalayak ramai mengetahui rencana pelaksanaan lelang dan dapat mengoptimalkan harga lelang yang terbentuk, sekaligus sebagai salah satu syarat dalam pelaksanaan lelang sesuai PMK Lelang.
 - h. Bahwa Tergugat juga telah menyampaikan tanggal pelaksanaan lelang kepada Penggugat melalui surat Nomor 03/1290-3/ACR-Slo tanggal 30 Agustus 2023 hal Pemberitahuan Lelang Agunan untuk Penyelesaian Kewajiban Pembiayaan;
 - i. Bahwa Kantor Pertanahan Kab. Karanganyar telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 55473/2023 tanggal 30 Agustus 2023 yang menerangkan bahwa objek sengketa dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama pada PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk;
15. Bahwa lelang objek sengketa a quo telah dilaksanakan pada tanggal 05 September 2023 dan dengan hasil Tidak Ada Penawaran (TAP);
16. Bahwa atas pelaksanaan lelang dimaksud telah dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 991/38/2023 tanggal 05 September 2023 sebagai suatu akta autentik dengan kekuatan pembuktian yang sempurna sesuai dengan Pasal 1 angka 32 PMK Lelang;
17. Bahwa dengan demikian, tindakan Tergugat III dalam melaksanakan pelelangan objek sengketa a quo atas permintaan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga lelang telah sah dan tidak dapat dibatalkan;

18. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh KPKNL Surakarta in casu Tergugat III terkait pelaksanaan lelang tersebut didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, *jo.* Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 *jo.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang);
19. Bahwa oleh karena itu, lelang yang dilakukan Tergugat III tidak dapat dibatalkan karena sah secara hukum sebagaimana ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang menyatakan:
“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”
20. Bahwa dengan demikian, keseluruhan dalil Penggugat yang dituangkan dalam gugatan terbukti dengan tegas merupakan dalil yang sangat tidak masuk akal dan mengada-ada, sehingga dapat dipastikan gugatan Penggugat tidak berdasar fakta hukum;
21. Bahwa menanggapi permohonan sita persamaan atas objek sengketa, dapat Tergugat III tanggap bahwa permintaan tersebut tidak berdasar hukum karena jelas bahwa objek sengketa telah dibebani hak tanggungan peringkat pertama pada Tergugat I. untuk melindungi hak-hak pemegang hak tanggungan atas objek sengketa, maka permohonan sita telah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara. Selain itu, sita persamaan hakikatnya bertujuan untuk melindungi hak pihak ketiga atas objek jaminan, bukan untuk debitur;
22. Bahwa dari uraian tersebut di atas nampak sangat transparan, sedangkan dalil-dalil Penggugat sangat tidak berdasarkan hukum. Proses permohonan lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan lelang yang berlaku, oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum;
Berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Sukoharjo yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah sah dan tidak dapat dibatalkan;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Sukoharjo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat dan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Fotokopi Pemberitahuan Lelang Agunan Untuk Penyelesaian Kewajiban Pembiayaan kepada Penggugat tanggal 11 April 2023 Nomor 03/0599-3/ACR-Slo, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, lalu diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Pemberitahuan Lelang Agunan Untuk Penyelesaian Kewajiban Pembiayaan kepada Penggugat tanggal 10 Juli 2023 Nomor 03/0948-3/ACR-Slo, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, lalu diberi tanda P.2;
4. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 022/MRBSI/03/80001/ XI/18 tanggal 21 November 2018, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, lalu diberi tanda P.3;
5. Fotokopi Sertipikat Buku Tanah Hak Milik Nomor 1919 yang terletak di Desa Matesih, Kecamatan Matesih, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah atas nama Sunarno dengan luas 853 m², Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, lalu diberi tanda P.4;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat NIK 3311041206840001, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan diberi tanda P.5;

Bahwa, untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Permohonan Nomor 60 tanggal 6 November 2016, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.I.1;
2. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 022/MRB81703/80001/XI/18 tanggal 21 November 2018, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.I.2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1919 atas nama Sunarno seluas 853 (delapan ratus lima puluh tiga) meter persegi yang terletak di Kelurahan Matesih, Kecamatan Matesih, Kabupaten Karanganyar, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.I.3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00068/2019 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.I.4;
5. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1950/2018 tanggal 20 Desember 2018, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.I.5;
6. Fotokopi Surat persetujuan Reschedulling pembiayaan Nomor SLS/10/10/2020/R tanggal 28 Februari 2020, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.I.6;
7. Fotokopi Akad Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor ADD(I) 022/MRB81703/80001/XI/18 tanggal 28 Februari 2020, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.I.7;
8. Fotokopi Surat Keputusan Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah/ Adendum Akad Pembiayaan Nomor SLS/10/005/R tanggal 15 Mei 2020, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.I.8;
9. Fotokopi Akad Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor ADD(II) 022/MRB81703/80001/XI/18 tanggal 18 Mei 2020 (Akad Adendum Kedua), Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.I.9;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan I Nomor 02/0026-3/Acr-Slo tanggal

- 10 Januari 2022, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.I.10;
11. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 02/0084-3/ACR-Slo tanggal 21 Januari 2022, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.I.11;
 12. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 02/0202-3/ACR-Slo tanggal 21 Februari 2022, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.I.12;
 13. Fotokopi Surat panggilan musyawarah mufakat untuk penyelesaian pembiayaan yang ditujukan kepada Penggugat dengan nomor surat 02/0405-3/ACR-Slo tanggal 5 April 2021, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.I.13;

Bahwa, untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat III mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Agunan Nasabah Berdasarkan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 Nomor 03/1069-3/ACR-Slo tanggal 01 Agustus 2023, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T3.1;
2. Fotokopi Surat Nomor S-3795/KNL.0902/2023 tanggal 25 Agustus 2023 Hal Penetapan Jadwal Lelang Ulang, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T3.2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor B03/1073-3/ACR-Slo tanggal 01 Agustus 2023, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T3.3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 55473/2023 tanggal 30 Agustus 2023, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T3.4;
5. Fotokopi Surat kabar Harian Solo Pos tanggal 29 Agustus 2023 sebagai pengumuman lelang ulang, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T3.5;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor 03/1290-3/ACR-Slo tanggal 30 Agustus 2023 hal Pemberitahuan Lelang Agunan untuk Penyelesaian Kewajiban Pembiayaan, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan

tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T3.6;

7. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 991/38/2023 tanggal 5 September 2023, Bukti tersebut bermeterai cukup, telah dinazegelen pos, dan dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T3.7;

Bahwa, Penggugat telah menyampaikan kesimpulan yang isinya sebagaimana telah termuat dalam berita acara sidang;

Bahwa, untuk mempersingkat uraian putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari isi putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat III, masing-masing diwakili kuasanya hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat II meskipun dipanggil secara resmi dan patut tidak datang menghadap di muka sidang dan pula tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan suatu halangan yang sah. Oleh karena itu, Tergugat II harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut harus diperiksa tanpa hadirnya Tergugat II, sebagaimana ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR dan dalil dalam kitab *Ahkam al-Quran* Juz II halaman 405, yang selanjutnya diambil alih menjadi pertimbangan oleh Majelis Hakim, yakni:

من دعي إلى حاكم من حكام المسلمين فلم يجب فهو ظالم لا حق له

Artinya: “Barang siapa yang dipanggil oleh Hakim (Pengadilan) tidak datang, ia dipandang sebagai orang yang zalim dan gugurlah haknya.”;

Menimbang, bahwa perkara *a quo* telah didaftarkan ke Pengadilan Agama Sukoharjo secara elektronik, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, persidangan harus dilakukan secara elektronik (*e-litigasi*);

Pertimbangan Surat Kuasa

Menimbang, bahwa Surat Kuasa Khusus yang diberikan Penggugat

sebagai Pemberi Kuasa kepada penerima Kuasa bertanggal 01 Desember 2023 yang terdaftar di Buku Register Surat Kuasa Khusus Pengadilan Agama Sukoharjo Nomor 528/ADV/XII/2023 tanggal 13 Desember 2023 yang diberikan Penggugat kepada H Bambang Tutuka, S.H., M.H., serta kelengkapan sebagai Advokat Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 Tentang Surat Kuasa Khusus, maka Majelis Hakim berpendapat surat kuasa Penggugat sudah sah, oleh karenanya nama penerima kuasa yang tercantum dalam surat kuasa tersebut dapat diterima sebagai pihak formil dan dapat beracara di Pengadilan Agama Sukoharjo khusus dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Surat Kuasa Khusus yang diberikan Tergugat I sebagai Pemberi Kuasa kepada penerima Kuasa bertanggal 23 Desember 2023 yang terdaftar di Buku Register Surat Kuasa Khusus Pengadilan Agama Sukoharjo Nomor 3/ADV/II/2024 tanggal 2 Januari 2024 yang diberikan Tergugat I kepada Rama R.S. Tanjung dan kawan-kawan, serta kelengkapan sebagai pegawai penerima kuasa;

Menimbang, bahwa Surat Kuasa Khusus yang diberikan Tergugat III sebagai Pemberi Kuasa kepada penerima Kuasa bertanggal 29 Desember 2023 yang terdaftar di Buku Register Surat Kuasa Khusus Pengadilan Agama Sukoharjo Nomor 98/ADV/II/2024 tanggal 27 Februari 2024 yang diberikan Tergugat III kepada Muhamad Lukman Saleh dan kawan-kawan, serta kelengkapan sebagai pegawai penerima kuasa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa dan meneliti kedua surat kuasa dan surat tugas Tergugat I dan III tersebut, sebagaimana diatur di dalam Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama tahun 2013, halaman 70 tentang Kuasa/Wakil angka 1 huruf d “Kuasa Hukum yang dapat bertindak sebagai kuasa/wakil dari Penggugat/Tergugat atau Pemohon/Termohon di Pengadilan: Direksi/pengurus atau karyawan yang ditunjuk dari suatu badan hukum”, maka Majelis Hakim berpendapat surat kuasa Tergugat I dan Tergugat III *a quo* sudah sah, oleh karenanya nama penerima kuasa yang tercantum dalam surat kuasa tersebut dapat diterima sebagai pihak formil dan dapat beracara di Pengadilan Agama Sukoharjo khusus dalam perkara *a quo*;

Upaya Damai

Menimbang, bahwa antara Penggugat dengan para Tergugat telah diupayakan untuk berdamai, baik dalam persidangan oleh Majelis Hakim maupun dalam proses mediasi oleh Mediator yang telah ditunjuk atas nama Maman Abdur Rahman, S.H.I., M.Hum., Hakim Pengadilan Agama Sukoharjo, namun upaya perdamaian dalam persidangan dan mediasi tersebut tidak berhasil, dengan demikian telah terpenuhi ketentuan Pasal 130 HIR ayat (1) dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya menasihati Penggugat agar berpikir untuk berdamai dan tidak bercerai dengan Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perkawinan *jo.* Pasal 65 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan yang kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya, Tergugat I dan Tergugat III selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkara, juga mengajukan eksepsi *processoil* di luar kewenangan pengadilan yaitu mengenai gugatan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa oleh karena itu sebelum mempertimbangkan materi pokok perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi para Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III mengajukan eksepsi yang sama tentang gugatan di mana gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) karena Penggugat dalam positanya menyatakan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat III akan dipertimbangkan sekaligus;

Menimbang, bahwa mengenai ditariknya Tergugat III dalam perkara *a quo* adalah untuk melengkapi formalitas gugatan karena Tergugat I telah meminta bantuan kepada Tergugat III untuk melaksanakan pelelangan di muka umum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian

ditariknya Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini agar gugatan tidak cacat formil karena kurang pihak, sehingga apabila Tergugat III dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, gugatan Penggugat menjadi cacat formil karena kurang pihak. Di samping itu ditariknya Tergugat III dalam perkara *a quo* untuk memperjelas tentang proses pelelangan atas objek hak tanggungan yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat I, apakah proses pelelangan tersebut ada unsur perbuatan melawan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tersebut telah menyangkut pokok perkara, maka eksepsi tersebut tidak berdasar hukum dan karenanya patut untuk ditolak;

Tentang Kewenangan Mengadili

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 serta perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 mengamanahkan bahwa Pengadilan Agama berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara sengketa ekonomi syariah (Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Pasal 49 huruf i) sebagaimana penjelasan Pasal 49 huruf i Undang-Undang tersebut yang termasuk di dalamnya adalah perkara sengketa perbankan syariah (huruf a);

Menimbang, bahwa selain Pasal 49 Undang-Undang Tentang Peradilan Agama tersebut, oleh karena perkara *a quo* adalah sengketa Perbankan Syari'ah, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan juga Undang-Undang yang mengatur Tentang Perbankan Syariah yaitu Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008;

Menimbang, bahwa Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah menyatakan sebagai berikut:

- Ayat (1): Penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama;
- Ayat (2): Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad. (Putusan MK No. 93/PUU-X/2012: Penjelasan Pasal

55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat). Dari bunyi Pasal 55 ayat (1) dan (2) tersebut dapat dipahami, bahwa meskipun Peradilan Agama diberi kewenangan untuk memeriksa dan mengadili sengketa perbankan syariah, namun demikian ada kemungkinan dalam akad para pihak memperjanjikan alternatif penyelesaian sengketa di luar Peradilan Agama;

Menimbang, bahwa dari kedua aturan perundang-undangan tersebut di atas dikaitkan dengan penyelesaian sengketa perbankan syariah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama tersebut yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 serta perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 merupakan aturan yang bersifat umum (*lex generalis*), sedangkan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 yang memberi ruang adanya penyelesaian sengketa perbankan syariah di luar Peradilan Agama sesuai dengan yang dibuat kedua belah pihak merupakan aturan yang bersifat khusus (*lex specialis*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa aturan yang bersifat khusus yakni Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 yang memberi ruang adanya penyelesaian sengketa perbankan syariah di luar Pengadilan Agama sesuai dengan akad yang dibuat kedua belah pihak dapat mengesampingkan aturan yang bersifat umum yakni Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama yang telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, hal ini sesuai dengan asas penafsiran hukum *lex specialis derogat legi generali*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 7 dan Pasal 11 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, para pihak dapat melakukan kesepakatan pemilihan forum penyelesaian sengketa, sehingga apabila para pihak telah sepakat untuk menyelesaikan sengketa di antara mereka melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional sebelum terjadi sengketa, maka para pihak kehilangan hak untuk mengajukan penyelesaian sengketa di pengadilan sebagaimana yang termuat dalam perjanjiannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan asas hukum *pacta sunt servanda* (*agreements must be kept*) yang menyatakan bahwa setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Demikian pula pada Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap perjanjian mengikat kepada para pihak; Kekuatan mengikatnya serupa dengan kekuatan undang-undang; Hanya dapat ditarik kembali atas persetujuan bersama para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.3 dan bukti T.I.2 berupa Perjanjian Pembiayaan Murabahah, Nomor 022/MRBSI/03/80001/XI/18 tanggal 21 November 2018 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dalam perjanjiannya tersebut menyebutkan klausul sebagaimana tercantum dalam Pasal 18 ayat (1) dan (2), serta Pasal 19 sebagai berikut:

Pasal 18 Penyelesaian Perselisihan:

- Ayat 1 :Segala perselisihan yang timbul berdasarkan Akad ini antara Para Pihak berkenaan dengan penafsiran dan/atau pelaksanaan Akad ini, Para Pihak bersepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat dengan tunduk pada prinsip syariah;
- Ayat 2 :Apabila dalam 30 (tiga puluh) hari kalender sejak dilakukan penyelesaian secara musyawarah dan mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini tidak tercapai kesepakatan, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Sukoharjo di Sukoharjo;

Pasal 19 tentang Domisili Hukum:

Tentang akad ini dan segala akibatnya, Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Agama Sukoharjo di Sukoharjo;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat, kedua belah pihak telah sepakat untuk menyelesaikan perselisihan secara musyawarah untuk mencapai mufakat (non-litigasi) atau melalui Pengadilan Agama Sukoharjo (litigasi);

Menimbang, bahwa selain berdasarkan ketentuan yang diatur di dalam akad yang disepakati oleh para pihak di dalam akad perjanjian, majelis hakim perlu mengemukakan Rumusan Hukum Kamar Agama Nomor 3 Tahun 2023 angka 4 huruf a dan b:

- a. *Menyempurnakan rumusan hukum Sema Nomor 4 Tahun 2016 angka 2, Eksekusi Hak Tanggungan berikut pengosongan hasil lelang eksekusi hak tanggungan dan eksekusi jaminan fidusia yang lahir dari akad syariah merupakan kewenangan peradilan agama kecuali objek pengosongan dikuasai pihak ketiga;*
- b. *Sengketa pelanggaran terhadap prinsip-prinsip syariah (mas'uliyah tqasiriyah/dhaman 'udwan) yang dilakukan oleh nasabah atau konsumen atau pelaku usaha sektor ekonomi syariah merupakan kewenangan peradilan agama;*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Agama Sukoharjo berwenang dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan Pembatalan Perjanjian Murabahah dengan dalil-dalil sebagaimana terurai dalam posita gugatan Penggugat dan dalam petitum gugatannya, Penggugat pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I, telah melakukan Perbuatan Melawan hukum (*onrechtmatige daad*), menyatakan pelaksanaan penjualan lelang objek sengketa yang dilaksanakan Tergugat I dengan bantuan Tergugat III tanggal 5 September 2023 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, menyatakan pelaksanaan penjualan lelang berdasarkan Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan di wilayah hukum di mana objek sengketa berada dan Tergugat III harus dihukum menunda pelaksanaan lelang sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap, memerintahkan Tergugat agar tidak melakukan balik nama atau pembebanan dalam bentuk apa pun terhadap objek sengketa tersebut dan apabila ada permohonan perubahan balik nama atau pembebanan lainnya dari Tergugat I atau siapa pun harap menunggu Putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, memerintahkan Tergugat III menunda pelaksanaan penjualan lelang oleh Tergugat I serta tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan dalam perkara tersebut dengan menunggu putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap dan menghukum para Tergugat untuk menanggung biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya mengakui sebagian dan membantah sebagian lainnya sebagaimana terurai dalam jawaban Tergugat I dengan memohon untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Penggugat telah mengajukan replik yang pada pokoknya tetap pada gugatannya, sedangkan atas replik Penggugat, Tergugat I tidak mengajukan duplik, sementara Tergugat III mengajukan duplik yang pada pokoknya memohon untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan dokumen bantahan dalam tahapan jawaban maupun replik;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat III mengajukan jawaban pada tahap duplik, karena tahap duplik tersebut masih tahapan jawab menjawab maka majelis berpendapat jawaban Tergugat III tersebut dapat dianggap sebagai jawaban dari Tergugat III;

Analisis Pembuktian

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat III, maka Majelis Hakim akan menerapkan beban pembuktian berimbang sebagaimana ketentuan Pasal 162 HIR *jo.* Pasal 1865 KUHPerdara yakni "Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu";

Menimbang, bahwa mengenai pokok perkara, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa surat bertanda P.1 sampai dengan P.5, Tergugat I telah mengajukan bukti tertulis berupa surat bertanda T.I.1 sampai dengan T.I.13, Tergugat III telah mengajukan bukti tertulis berupa surat bertanda T.III.1 sampai dengan T.III.7, Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti P.1 berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penggugat merupakan akta otentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang

berwenang, sehingga memiliki pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR), maka terbukti Penggugat memiliki *legal standing* untuk duduk sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa bukti P.2 berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1919 atas nama Sunarno (P.2) merupakan akta otentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, sehingga memiliki pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR), maka terbukti Penggugat sebagai pemilik sah sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang berada di Desa Matesih, Kecamatan Matesih, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah, dengan luas 853 (delapan ratus lima puluh tiga) meter persegi, atas nama Penggugat dan dijadikan sebagai jaminan atas pembiayaan yang diajukan Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti P.3 (*vide*: T.I.2) berupa fotokopi dari fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 022/MRBSI/03/80001/XI/18 tanggal 21 November 2018, merupakan fotokopi akta otentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, diakui oleh Tergugat I dan sesuai dengan bukti Tergugat I bertanda T.I.2, sehingga memiliki pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR), maka terbukti Penggugat memiliki hubungan keperdataan dengan Tergugat I melalui dalam Akad Pembiayaan Murabahah;

Menimbang, bahwa bukti P.4 dan P.5 berupa fotokopi Pemberitahuan Lelang Agunan untuk Penyelesaian Kewajiban Pembiayaan kepada Penggugat tanggal 11 April 2023 (P.4), fotokopi Pemberitahuan Lelang Agunan untuk Penyelesaian Kewajiban Pembiayaan kepada Penggugat tanggal 10 Juli 2023 (P.5), merupakan akta otentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, sehingga memiliki pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR), maka terbukti Penggugat telah menerima pemberitahuan mengenai akan dilaksanakannya lelang agunan milik Penggugat untuk penyelesaian kewajiban Penggugat terhadap Tergugat I yang dilaksanakan tanggal 23 Mei 2023 dan 21 Juli 2023;

Menimbang, bahwa bukti T.I.1, T.I.2, T.I.3, T.I.4, dan T.I.5 berupa fotokopi Surat Permohonan pembiayaan dari Penggugat tanggal 6 November 2016 (T.I.1), fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah tanggal 21 November 2028 (T.I.2), fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1919 (T.I.3), fotokopi Sertifikat Hak

Tanggungan Nomor 00068/2019 (T.I.4), dan fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1950/2018 (T.I.5), seluruhnya merupakan akta otentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, sehingga memiliki pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR), maka terbukti hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah sebagai kreditur dan debitur dalam Akad Pembiayaan Murabahah;

Menimbang, bahwa bukti T.I.6, T.I.7, T.I.8 dan T.I.9 berupa fotokopi Surat Persetujuan *Reschedulling* Pembiayaan tanggal 28 Februari 2020 (T.I.6), fotokopi Akad Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah tanggal 28 Februari 2020 (T.I.7), fotokopi Surat Keputusan Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah tanggal 15 Mei 2020 (T.I.8) dan fotokopi Akad Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah tanggal 18 Mei 2020 (T.I.9), seluruhnya merupakan akta otentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, sehingga memiliki pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR), maka terbukti Penggugat telah melakukan permohonan restrukturisasi kepada Tergugat sebanyak dua kali dan telah disetujui oleh Tergugat, keduanya telah menandatangani secara sah dokumen-dokumen yang berkaitan dengan hal itu, sehingga menjadi akad bagi keduanya;

Menimbang, bahwa bukti T.I.10, T.I.11, T.I.12 dan T.I.13, berupa fotokopi Surat Peringatan I tanggal 10 Januari 2022 (T.I.10), fotokopi Surat Peringatan II tanggal 21 Januari 2022 (T.I.11), fotokopi Surat Peringatan III tanggal 21 Februari 2022 (T.I.12), dan fotokopi Surat Panggilan Musyawarah Mufakat untuk Penyelesaian yang ditujukan kepada Penggugat tanggal 5 April 2021 (T.I.13), seluruhnya merupakan akta otentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, sehingga memiliki pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR), maka terbukti Penggugat telah diberikan peringatan sebanyak 3 kali karena menunggak kewajiban pemenuhan cicilan akad pembiayaan Murabahah;

Menimbang, bahwa bukti T.III.1, T.III.2, dan T.III.3 berupa fotokopi Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Agunan Nasabah tanggal 1 Agustus 2023 (T.III.1), fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang tanggal 25 Agustus 2023 (T.III.2), dan fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi tanggal 1 Agustus 2023 (T.III.3), seluruhnya merupakan akta otentik yang dikeluarkan

oleh pejabat yang berwenang, sehingga memiliki pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR), maka terbukti Termohon I telah mengajukan permohonan eksekusi lelang kepada Termohon III atas jaminan pembiayaan Pemohon karena Pemohon dinilai telah wanprestasi;

Menimbang, bahwa bukti T.III.4, T.III.5, dan T.III.6 berupa fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tanggal 30 Agustus 2023 (T.III.4), fotokopi Surat Kabar Harian Solo Pos tanggal 29 Agustus 2023 (T.III.5), dan fotokopi Pemberitahuan Lelang Agunan untuk Penyelesaian Kewajiban Pembiayaan (T.III.6), meskipun bukti T.III.4 adalah akta otentik yang tidak dapat ditunjukkan aslinya oleh Tergugat III namun tidak dibantah oleh Penggugat dan Tergugat I serta relevan dengan perkara *a quo*, maka telah memenuhi syarat formil dan materil, sedangkan bukti T.III.5 dan T.III.6 merupakan akta otentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, sehingga memiliki pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR), maka terbukti Tergugat III telah melaksanakan prosedur administratif pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh Termohon I sesuai dengan kewenangannya;

Menimbang, bahwa bukti T.III.7 berupa fotokopi Risalah Lelang tanggal 5 September 2023, merupakan akta otentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, sehingga memiliki pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR), maka terbukti Tergugat III telah melaksanakan penjualan di muka umum berupa harta jaminan pembiayaan namun tidak ada yang melakukan penawaran;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak mengajukan bukti lainnya selain bukti tertulis, atas sikap Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat III juga menyatakan tidak akan mengajukan bukti lain selain bukti tertulis yang telah diajukan di persidangan;

Fakta Hukum

Menimbang, bahwa berdasarkan analisis bukti-bukti Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III di atas ditemukan fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 21 November 2018 antara Penggugat dengan Tergugat I telah menyepakati akad pembiayaan dengan prinsip Murabahah yang dibuat di hadapan Notaris, yang telah diikat dengan jaminan Hak Tanggungan tanggal 20 Desember 2018 dengan SHT Nomor 068;

2. Bahwa jaminan dari akad tersebut berupa tanah seluas 853 (delapan ratus lima puluh tiga) meter persegi dan bangunan seluas 201 (dua ratus satu) meter persegi, yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1919/Matesih atas nama Andrianto;
3. Bahwa sesuai akad Murabahah Penggugat telah menerima pembiayaan dari Tergugat I dengan total nilai harga jual Tergugat I kepada Penggugat sejumlah Rp3.505.500.000,00 (tiga miliar lima ratus lima juta lima ratus ribu rupiah);
4. Bahwa Penggugat berjanji mengembalikan pembiayaan tersebut secara cicilan selama 120 (seratus dua puluh) bulan dengan jumlah cicilan yang telah berubah sebanyak dua kali akibat adendum;
5. Bahwa sejak tahun 2020 usaha Tergugat mengalami kemunduran akibat Covid-19 sehingga Tergugat tidak sempurna melakukan kewajibannya membayar angsuran setiap bulannya sebagaimana yang sudah disepakati dalam akad dan Penggugat telah melayangkan peringatan sebanyak 3 kali berturut-turut dan juga telah melakukan dua kali restrukturisasi;
6. Bahwa kewajiban pokok dan kewajiban margin yang harus dibayar oleh Penggugat sebagai akibat wanprestasi/cidera janji Penggugat, sebagaimana pernyataan Penggugat mengacu pada dalil gugatan Penggugat yang diakui oleh Tergugat I;
7. Bahwa akibat wanprestasi Penggugat, Tergugat I telah melakukan eksekusi penjualan di bawah tangan atas objek jaminan pembiayaan Murabahah sebanyak satu kali dan belum ada yang mengajukan penawaran;

Tentang Petitum

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 1 Penggugat menginginkan agar gugatannya dikabulkan, maka oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah oleh para Tergugat, maka sesuai ketentuan Pasal 163 HIR, kepada Penggugat dan Tergugat diberi kesempatan untuk membuktikan dalilnya masing-masing dengan pembebanan pembuktian secara berimbang;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan permasalahan tersebut di atas, maka perlu ditetapkan pembagian beban pembuktian secara patut dan berimbang, sebagai berikut:

- Bahwa prinsip dasar dalam pembebanan pembuktian adalah "*he who asserts must prove*" (siapa yang mendalilkan sesuai kejadian atau hak wajib

membuktikan). Sebagaimana Hadis Rasulullah *shallallahu 'alaihi wa sallam* yang diriwayatkan oleh Ibnu Abbas yang berbunyi: “*Jika gugatan seseorang dikabulkan begitu saja niscaya akan banyak orang yang akan menggugat darah dan harta orang lain akan tetapi sumpah wajib atas Tergugat* (HR. Muslim)”, serta hadis yang diriwayatkan dari al-Baihaqy yang berbunyi: “*Bukti itu wajib atas Penggugat dan sumpah itu wajib atas Tergugat*”.

- Bahwa penerapan prinsip tersebut harus memperhatikan nilai-nilai kepatutan dalam pembuktian (*billijkheid*), sehingga pembebanan pembuktian benar-benar dapat memperlancar pemeriksaan, memungkinkan dihadapkannya alat bukti yang cukup, dan memaksimalkan pengungkapan fakta-fakta yang relevan dan menentukan dalam perkara *a quo*;
- Bahwa dengan mengacu pada prinsip tersebut, maka Penggugat dibebani pembuktian atas pokok perkara tentang apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas akad Pembiayaan Murabahah yang kemudian berdampak pada tidak dilaksanakannya penjualan lelang jaminan pembiayaan dan pengalihan hak atas jaminan;
- Bahwa untuk membantah gugatan Penggugat berdasarkan prinsip kepatutan (*billijkheid*), para Tergugat dibebani pembuktian yang menyangkal bahwa tindakan hukum yang diambil oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur;

Menimbang, bahwa berdasarkan proses pembuktian dan fakta yang terungkap di persidangan, oleh majelis hakim Penggugat dan para Tergugat telah diberikan waktu untuk membuktikan gugatannya dengan menetapkan *court calendar* untuk agenda pembuktian dan Penggugat serta Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan alat bukti guna membuktikan dalilnya masing-masing;

Tentang Peletakan Sita Persamaan

Menimbang, bahwa secara hukum sita persamaan (*vergelijkende beslag*) mempunyai maksud bahwa objek jaminan dapat dilakukan penyitaan kembali meskipun telah diletakkan sita sebelumnya, dengan cara mempersamakan barang sitaan terhadap berita acara terdahulu. Peletakan sita *a quo* dilaksanakan untuk menjamin agar setelah hak kreditur separatis (pemegang hak jaminan pertama) terpenuhi dari hasil penjualan jaminan, hak

kreditur pemegang sita persamaan dapat terlindungi secara hukum karena kebutuhannya (*doelmatigheid*);

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa telah diletakkan jaminan hak tanggungan, sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka Tergugat I diberikan hak diutamakan (*droit de preference*) atas jaminan, sehingga Tergugat I berhak secara hukum untuk mengambil uang hasil eksekusi dari jaminan hingga terlunasinya kewajiban Penggugat, namun jika atas penjualan jaminan *a quo* masih terdapat sisa atau kelebihan dari jumlah kewajiban Penggugat maka Penggugatlah yang berhak untuk mendapatkan sisanya;

Menimbang, bahwa oleh karena itu majelis berpendapat agar tidak terjadinya tumpang tindih sita terhadap objek yang sama, sehingga berpotensi untuk tidak dapat dilaksanakannya eksekusi karena adanya kesamaan antara barang yang akan disita dengan objek hak tanggungan yang timbul dari perjanjian, majelis berpendapat gugatan Penggugat mengenai sita persamaan ditolak;

Tentang Perbuatan Melawan Hukum

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat mengenai Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, majelis berpendapat bahwa suatu perbuatan dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila mengandung atau memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang telah diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan di persidangan dan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, tidak terbukti Tergugat I telah melakukan salah satu atau semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum dimaksud, karena berdasarkan pembuktian yang dilakukan oleh Tergugat I, terbukti bahwa Tergugat I telah melakukan upaya-upaya agar Penggugat melaksanakan kewajibannya guna membayar kewajibannya sebagai nasabah yang telah menikmati pembiayaan dari Tergugat I, seperti melakukan dua kali adendum serta melakukan teguran-teguran ditambah pemanggilan untuk musyawarah penyelesaian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian di persidangan terbukti bahwa untuk menjamin terlaksananya akad perjanjian antara Penggugat dan

Tergugat, telah juga diletakkan jaminan hak tanggungan atas objek sengketa, yang tujuannya adalah agar Tergugat I mendapatkan hak preferen apabila Penggugat sebagai nasabah wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan dan pembuktian di persidangan, terbukti bahwa oleh karena antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan pengikatan jaminan atas pembiayaan dengan jaminan Hak Tanggungan, maka apabila terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak baik Penggugat maupun Tergugat I, yang dijadikan hukum untuk penyelesaiannya adalah apa yang telah disepakati bersama di dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa Tergugat I atas kewenangan yang diberikan kepadanya berdasarkan ketentuan Pasal 6, Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan telah tidak terbukti melakukan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada serta perjanjian antara kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat I), oleh karenanya perbuatan Tergugat I tidak dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 224 HIR;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, majelis hakim berpendapat bahwa Tergugat I telah melaksanakan haknya berdasarkan ketentuan Pasal 6, Pasal 14 ayat (3) dan Pasal 20 (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga gugatan Penggugat mengenai Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum harus dinyatakan ditolak;

Tentang Pelaksanaan Penjualan Lelang Harta Jaminan Penggugat

Menimbang, bahwa oleh karena jaminan akad pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I diikat dengan jaminan hak tanggungan, maka perlu dikemukakan tentang bagaimana ketentuan yang harus dipenuhi apabila terjadi wanprestasi;

Menimbang, bahwa mengenai permohonan lelang Tergugat I kepada Tergugat III, majelis berpendapat bahwa tindakan Tergugat I tersebut adalah dalam rangka melindungi dirinya dari risiko kerugian finansial, karena Penggugat telah dinilai wanprestasi dan Tergugat I telah melakukan upaya penyelesaian secara musyawarah untuk mencapai mufakat namun Penggugat tidak menunjukkan itikad baiknya, sehingga hal ini berisiko bagi Tergugat I

selaku pemberi pembiayaan (*shahibul maal*). Perlu lebih jauh Majelis Hakim kemukakan bahwa secara filosofis, *maal* (harta) yang dikelola oleh Tergugat I merupakan *maal* yang secara hakikat adalah milik umum atau para nasabah yang dikelola oleh Tergugat I, dengan demikian kemaslahatan umum harus dilindungi dibandingkan dengan kemaslahatan yang diinginkan oleh Tergugat I secara pribadi.

Menimbang, bahwa untuk menjamin kemaslahatan umum para nasabah yang dananya dikelola oleh Tergugat I, maka atas hak preferen dari jaminan hak tanggungan yang dimilikinya, maka merupakan kewenangan Tergugat I untuk meminta Tergugat III melakukan lelang eksekusi hak tanggungan objek agunan yang dijaminan oleh Penggugat melalui pelelangan umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut majelis berpendapat bahwa penjualan harta jaminan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III karena kewenangan yang diberikan kepadanya selaku pemegang hak tanggungan atas jaminan pembiayaan yang dimohonkan dan telah dinikmati oleh Penggugat adalah perbuatan yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian di persidangan, majelis hakim menilai tindakan Tergugat III yang melaksanakan pelelangan umum atas permohonan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, dengan demikian gugatan Penggugat dalam hal ini harus dinyatakan ditolak;

Tentang Penjualan Lelang Harus Berdasarkan Atas Perintah dan Di Bawah Pimpinan Ketua Pengadilan dan Tentang Balik Nama

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya meminta agar pelaksanaan lelang atas jaminan pembiayaannya harus dilakukan berdasarkan atas perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan setelah putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam posita dan petitum gugatannya merupakan alternatif penyelesaian wanprestasi yang diatur di dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, di mana

pelaksanaannya dapat dilakukan dengan pelelangan umum dengan: 1. *parate* eksekusi; 2. dengan pelelangan umum dengan *fiat* pengadilan, atau 3. penjualan di bawah tangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengikatan jaminan dengan hak tanggungan, maka mengacu kepada ketentuan yang diatur di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, Tergugat I sebagai kreditur dapat memilih cara mana yang akan digunakan untuk menyelesaikan kewajiban kreditur;

Menimbang, bahwa selain meminta agar penjualan dilakukan di bawah pimpinan ketua pengadilan, Penggugat juga menginginkan agar pelaksanaan lelang harus dilaksanakan sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap, majelis hakim berpendapat bahwa gugatan tersebut tidak beralasan hukum, karena Undang-Undang memang telah memberikan alternatif kepada Tergugat I untuk melakukan eksekusi melalui *parate* eksekusi, sehingga gugatan Penggugat terkait hal ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan Penggugat tentang perintah pengadilan kepada Tergugat II untuk tidak melakukan balik nama atau pembebanan dalam bentuk apa pun terhadap objek sengketa sampai putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap, majelis menilai gugatan semacam ini tidak beralasan hukum, karena apabila kreditur telah memenuhi unsur wanprestasi sebagaimana yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan, yaitu adanya perjanjian, adanya kewajiban yang tidak dipenuhi serta adanya ketidakmampuan yang dapat dibuktikan, maka debitur dapat melakukan upaya-upaya agar pembiayaan yang telah dinikmati oleh kreditur dapat dikembalikan, yaitu salah satunya dengan cara *parate* eksekusi;

Menimbang, bahwa dalam konteks pelaksanaan Tergugat II, meskipun Tergugat II dalam perkara *a quo* tidak hadir di persidangan, namun sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Tata Cara Permohonan, Penerbitan, Pembatalan, Penyempurnaan, dan Penetapan Keputusan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Hak Milik Satuan Rumah Susun, maka tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II harus mengacu pada

ketentuan-ketentuan tersebut, untuk melindungi hak-hak pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, majelis hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat agar Tergugat II tidak melakukan balik nama atau pembebanan dalam bentuk apa pun terhadap obyek sengketa tersebut dan apabila ada permohonan perubahan balik nama atau pembebanan lainnya baik dari Tergugat I atau siapa pun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*), harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat angka 7 merupakan pengulangan dari petitum yang sebelumnya dan telah majelis hakim jawab bersamaan dengan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka tidak akan dipertimbangkan kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tidak beralasan hukum, oleh karenanya harus dinyatakan ditolak;

Biaya Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR, Penggugat harus dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;

Mengingat, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum syarak yang berkaitan dengan perkara ini;

Amar Putusan

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat II yang telah dipanggil secara resmi dan patut tidak hadir;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya secara verstek;
3. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp453.000,00 (empat ratus lima puluh tiga ribu rupiah);

Penutup

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 23 April 2024 Masehi bertepatan dengan tanggal 14 Syawal

1445 Hijriah oleh Adil Fakhru Roza, S.H.I., M.H. sebagai Ketua Majelis, Acep Sugiri, S.Ag., M.Ag. dan Burhanudin Manilet, S.Ag., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada Penggugat melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut, dan Adi Praswara Ary, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III secara elektronik tanpa hadirnya Tergugat II.

Ketua Majelis,

Adil Fakhru Roza, S.H.I., M.H.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Acep Sugiri, S.Ag., M.Ag.

Burhanudin Manilet, S.Ag.

Panitera Pengganti,

Adi Praswara Ary, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. PNBP	: Rp	80.000,00
2. Proses	: Rp	75.000,00
3. Panggilan	: Rp	288.000,00
4. Meterai	: <u>Rp</u>	<u>10.000,00</u>
J u m l a h	: Rp	453.000,00

(empat ratus lima puluh tiga ribu rupiah).

