

## PUTUSAN

Nomor 462/Pdt.G/2020/PA.Bpp

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam persidangan majelis telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

**ARBANI**, lahir di Balikpapan, 02 Agustus 1973, agama Islam, Pendidikan STM, Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat tinggal di Jalan Marsma R. Iswahyudi, RT. 21 No 14, Kelurahan Sepinggán, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Mulyati, S.H., M.H, CIL dan Wahyudi, S.H.**, Advokat/Pengacara dan Penasehat Hukum dari Kantor Advokat/Pengacara dan Penasehat Hukum Mulyati., CIL & Associates yang berkantor di Jalan Ko. Syarifuddin Yoes - Permahan Balikpapan REgency Sektor V Cluster Detulip Blok EB9, No.8, Kelurahan Sepinggán Bariu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Februari 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Balikpapan Nomor W17-A2/45.a/HK.05/SK/III/2020, tertanggal 05 Maret 2020, sebagai **Penggugat**;

melawan

**PT. Bank BRI Syariah Cabang Tbk.** yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Cq. PT. Bank BRI Syariah Cabang

Balikpapan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 05, Kota Balikpapan Timur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

1. Novada Mahardi Putra;
2. Danny Irawan;
3. Pujo Widyo Raharjo,

berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 12 Maret 2020, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Balikpapan Nomor W17-A2/56/HK.05/SK/III/2020, tertanggal 19 Maret 2020, sebagai **Tergugat I**;

**Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)**

**Balikpapan**, yang berkedudukan di Jalan A. Yani Nomor 68, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya, bernama :

1. Khairiah,
2. Sudirman,
3. Arbita Zaini, Cs

berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 06 April 2020, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Balikpapan Nomor W17-A2/107.a/HK.05/SK/VII/2020, tertanggal 01 Juli 2020, sebagai **Tergugat I**;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar pihak Penggugat dan Para Tergugat di depan persidangan;

## **DUDUK PERKARA**

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 04 Maret 2020 yang mengajukan gugatan Ekonomi Syariah terhadap Tergugat, gugatan mana didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Balikpapan dengan register Nomor 462/Pdt.G/2020/PA.Bpp, dengan dalil dan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Debitur Tergugat I/PT. Bank BRI Syariah Cabang Balikpapan, berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3),No /BRIS SPG-BPN/KONS/XI-2013, tanggal 06 November 2013,yang ditanda tangani kedua belah pihak yaitu Pihak Kreditur diwakili oleh Pimpinan Cabang dan Account Officer, sedangkan Debitur ditandatangani langsung oleh Penggugat;
2. Bahwa Pembiayaan dari Tergugat I digunakan oleh Penggugat untuk membeli sebidang tanah dan bangunan rumah yang ada di atasnya yang memiliki legalitas sertifikat semula SHGB Nomor 9132 an.Sri Wahyuni,Akhmad Nur,Sri Sundari dan kemudian dibalik nama atas nama Penggugat dan ditingkatkan hak kepemilikannya menjadi SHM Nomor : 9132 terletak di Jl.Marsma R.Iswahyudi No 09 RT 57 Kel. Sepinggan, kec. Balikpapan Selatan kota Balikpapan, prov. kalimantan Timur, dan Sertifikat ini yang dijadikan Jaminan oleh Penggugat kepada Tergugat I;
3. Bahwa pembiayaan disetujui selama jangka waktu 180 (Seratus delapan puluh) bulan setara dengan 15 (Lima belas) tahun, jika dihitung sejak 2013 maka akan berakhir tahun 2028;
4. Bahwa Penggugat sampai dengan tahun ke 5 yaitu tahun 2018 masa pembiayaan, mengangsur sangat lancar setiap bulannya, namun memasuki tahun ke 6 mulai tersendat karena kondisi keuangan Penggugat menurun;

5. Bahwa Penggugat pada tanggal 31 Desember 2018 bersurat kepada Tergugat I, memohon untuk diberikan keringanan untuk pembayaran angsuran dengan memotong hutang pokok sebesar Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah) per bulan, namun dari pihak Tergugat I, tidak pernah memberikan jawaban;
6. Bahwa Penggugat masih memiliki niat baik untuk membayar angsuran pembiayaan, sampai dengan waktu yang ditentukan sesuai dengan kesepakatan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3),No : /BRIS SPG-BPN/KONS/XI-2013, tanggal 06 November 2013;
7. Bahwa masih ada waktu selama 8 (delapan) tahun masa Pembiayaan, untuk Penggugat menyelesaikan pembayaran kepada Tergugat I;
8. Bahwa jumlah pembiayaan dari Tergugat I yang diberikan kepada Penggugat berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3),No : /BRIS SPG-BPN/KONS/XI-2013, tanggal 06 November 2013 adalah Rp 210 .000.000,-(Dua ratus sepuluh juta rupiah) dengan angsuran per bulan Rp 2.939.132,95 (Dua Juta Sembilan Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Seratus Tiga Puluh Dua koma Sembilan Puluh Lima Rupiah);
9. Bahwa lebih kurang 59 (Lima Puluh Sembilan) bulan, Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I, jika dihitung 59 X Rp 2.939.132,95 (Dua Juta Sembilan Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Seratus Tiga Puluh Dua koma Sembilan Puluh Lima Rupiah) sama dengan Rp 173.408.844.05 (Seratus Tujuh Puluh Tiga Juta Empat Ratus Delapan Ribu Delapan Ratus koma Lima Rupiah) ;
10. Bahwa dari hutang pokok Penggugat Rp 210 .000.000,-(Dua ratus sepuluh juta rupiah) dikurangi Jumlah angsuran yang telah dibayar oleh Penggugat Rp 173.408.844.05 (Seratus Tujuh Puluh Tiga Juta Empat Ratus Delapan Ribu Delapan Ratus koma Lima Rupiah) maka tersisa pokok hutang kurang lebih Rp 36 .591.155,95 (Tiga

Puluh Enam Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Satu Ribu Seratus Lima Puluh Lima Koma Sembilan puluh lima Rupiah);

11. Bahwa Penggugat Bersedia membayar sisa pokok Pembiayaan yang telah diberikan Tergugat I, sesuai apa yang telah disepakati berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3),No : /BRIS SPG-BPN/KONS/XI-2013, tanggal 06 November 2013,yang ditanda tangani kedua belah pihak yaitu Pihak Kreditur diwakili oleh Pimpinan Cabang dan Account Officer (Tergugat I),sedangkan Debitur ditandatangani langsung oleh Penggugat;
12. Bahwa Penggugat sangat Keberatan dengan surat tertanggal 05 Februari 2020 yang dikirim oleh Tergugat I kepada Penggugat, adapun Perihal surat adalah Surat Pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan Nasabah an. Bapak Arbani di Balikpapan;
13. Bahwa dasar keberatan Penggugat adalah atas surat Tergugat I tanggal 05 Februari 2020 adalah :
  - 13.1. Bahwa jangka waktu pembiayaan yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3),No : /BRIS SPG-BPN/KONS/XI-2013, tanggal 06 November 2013,belum jatuh tempo;
  - 13.2. Bahwa Penggugat telah mengajukan Permohonan tanggal 31 Desember 2018,dan belum pernah diberikan jawaban oleh Tergugat I;
14. Bahwa Penggugat keberatan atas Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan, yang dibuat oleh Tergugat II tanggal 05 Februari 2020 yang akan dilaksanakan tanggal 05 Maret 2020, karena Tergugat II tidak memperhatikan hak Penggugat selaku Debitur Tergugat I, berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3),No : /BRIS SPG-BPN/KONS/XI-2013, tanggal 06 November 2013,belum jatuh tempo;

15. Bahwa Penggugat masih memiliki niat baik untuk menyelesaikan angsuran pembayaran pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I sampai dengan jangka waktu yang telah disepakati berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), No : /BRIS SPG-BPN/KONS/XI-2013, tanggal 06 November 2013;
16. Bahwa sebagai jaminan agar kepentingan Penggugat tidak dirugikan Tergugat I dan Tergugat II selama berlangsungnya pemeriksaan perkara ini, Penggugat mohon agar Pengadilan Agama Balikpapan memberikan putusan Provisi sebagai berikut:
  - 16.1. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II agar menunda pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nasabah an.Ar bani selama pemeriksaan perkara sedang berlangsung sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
  - 16.2. Membebaskan biaya perkara sampai dengan adanya putusan akhir;
17. Bahwa mengingat bukti-bukti surat yang akan diajukan Penggugat merupakan bukti otentik, maka sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi.

Berdasarkan alasan dan dalil-dalil tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Balikpapan c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**Primer**

**Dalam Provisi**

- Mengabulkan Permohonan provisi Penggugat

**Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat diberikan waktu untuk menyelesaikan masa pembiayaannya berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), No : /BRIS SPG-BPN/KONS/XI-2013, tanggal 06 November 2013 yaitu dengan jangka waktu 15 (Lima Belas ) tahun dan saat ini diperkirakan masih ada waktu selama 8(Delapan ) tahun;
3. Menyatakan bahwa mengingat kondisi keuangan Penggugat yang sedang menurun, maka diberikan waktu kepada Penggugat untuk membayar Sisa Pokok Pembiayaan yang ditaksir kurang lebih Rp 36.591.155,95 (Tiga Puluh Enam Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Satu Ribu Seratus Lima Puluh Lima Koma Sembilan puluh lima Rupiah) dengan cara diangsur Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per bulan selama 37 (Tiga Puluh Tujuh) bulan.

#### **Subsida**

- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Balikpapan memiliki pendapat lain, mohon perkara ini diputus dengan seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Penggugat diwakili kuasanya hadir di persidangan, Tergugat I/Kuasanya dan Tergugat II/Kuasanya juga hadir di persidangan;

Bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dan para Tergugat agar berdamai menyelesaikan hak dan kewajiban antara debitur dan kreditur serta kaitannya dengan lelang sesuai dengan aqad yang telah disepakati, tetapi upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, demikian juga perdamaian melalui mediator Non Hakim Hendra Irawaty, Amd.Kom, S.H., M.H. C.Med yang telah melakukan mediasi sesuai dengan laporannya tertanggal 29 Juli 2020, ternyata tidak berhasil;

Bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil, maka surat gugatan Penggugat dibacakan, kemudian Penggugat menyatakan tetap dengan dalil-dalil gugatannya;

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

## **DALAM EKSEPSI**

### **I. PENGADILAN AGAMA BALIKPAPAN TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA AQUO KARENA MENYALAHKAN KETENTUAN KEWENANGAN ABSOLUT, KARENA YANG BERWENANG ADALAH BASYARNAS**

1. Bahwa Pasal 55 Undang-Undang nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yang pada intinya menyebutkan bahwa sengketa terkait dengan Perbankan Syariah diajukan ke Peradilan Agama kecuali ditentukan lain dalam akad yaitu Pengadilan Negeri atau Badan arbitrase. Adapun mengenai sengketa dan perbankan syariah tersebut telah diuji oleh Mahkamah Konstitusi berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Perkara Nomor 93/PUU-X/2012 yang menguji penjelasan Pasal 55 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dengan demikian Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa perkara sengketa Perbankan Syariah dalam hal ini Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo.
2. Bahwa Tergugat I adalah institusi perbankan syariah yang menjalankan usaha berdasarkan prinsip-prinsip syariah berdasarkan Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah dan telah membuat pengikatan dengan Penggugat sebagaimana yang diakui sendiri oleh Penggugat pada butir 1 (satu) gugatan aquo yaitu “*bahwa Penggugat adalah debitur Tergugat I/PT Bank Brisyarlah Cabang Balikpapan,*

*berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip pembiayaan (SP3)...dst".* kemudian atas persetujuan tersebut, maka selanjutnya dibuatlah pengikatan dalam bentuk akad pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana akad Pembiayaan Murabahah bin Wakalah Nomor 172 yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu, sarjana Hukum, Notaris di Balikpapan tanggal 26 Nopember 2013, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat.

3. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Akad Pembiayaan Murabahah bil Wakalah Nomor 172 yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu, Sarjana Hukum, Notaris di Balikpapan tanggal 26 November 2013 yang bunyinya sebagai berikut:

Pasal 6 Penyelesaian Perselisihan :

- 1) Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atas penafsiran atas hal-hal yang tercantum didalam akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan akad ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
- 2) Dalah hal, penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut.
- 3) Para Pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa putusan yang ditetapkan Basyarnas tersebut sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir.
- 4) Tanpa mengurangi tempat Pokok BASYARNAS di Jakarta yang ditentukan di dalam Peraturan dan Prosedur Arbitrase BASYARNAS, para Pihak bersepakat memilih tempat

pelaksanaan arbitrase di kota tempat cabang Bank berada. Namun penunjukan dan pembentukan Arbiter atau Majelis Arbitrase dilakukan oleh Ketua BASYARNAS.

4. Bahwa pilihan hukum untuk penyelesaian perselisihan yang telah disepakati telah diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku yang mana dengan tegas apabila para pihak telah menentukan pilihan hukum untuk penyelesaian sengketa ke arbitrase, maka Pengadilan tidak berwenang mengadili perkara aquo sebagaimana diatur dalam per Undang-Undang sebagai berikut :

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa:

Pasal 3

Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman:

Pasal 59

- (1) Arbitrase merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar Pengadilan yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.
- (2) Putusan arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak.
- (3) Dalam hal para pihak tidak melaksanakan putusan arbitrase secara sukarela, putusan dilaksanakan berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan salah satu pihak yang bersengketa.

Penjelasan Pasal 59 ayat (1)

Yang dimaksud dengan “arbitrase” dalam ketentuan ini termasuk juga arbitrase syariah.

5. Bahwa karena pilihan hukum yang sudah ditentukan dalam suatu perjanjian yaitu Arbitrase dan tidak melalui litigasi, maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim perkara *aquo* menyatakan dalam putusan sela bahwa Pengadilan Agama Balikpapan tidak berwenang mengadili perkara *aquo*.

## **II. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS KUALIFIKASI WANPRESTASI ATAU PERBUATAN MELAWAN HUKUM (OBSCURE LIBEL)**

6. Bahwa Penggugat dalam penyusun posita gugatan tidak jelas apakah masuk dalam gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum atau justru perlawanan terhadap lelang, karena gugatan ini diajukan pada saat proses lelang berjalan.
7. Bahwa permasalahan lelang yang diungkap oleh Penggugat sudah sangat jelas tertera dalam Pasal 3 ayat (3) Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 172 yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu, Sarjana Hukum, Notaris di Balikpapan tanggal 26 November 2013 yang berbunyi:  
“Guna menjamin tertib pembayaran atau pelunasan sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini tepat pada waktu yang telah disepakati oleh para pihak berdasarkan akad ini, maka Pihak Kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani akta pengikatan jaminan dan dengan ini menyerahkan barang jaminan/daftar tagihan atau daftar barang yang dijaminan kepada pihak Pihak Pertama berupa: Sebidang Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 9132/Kelurahan Sepinggian, seluas 123 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh tiga meter persegi yang terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kelurahan Sepinggian, berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya beserta turutan-turutannya setempat dikenal dengan Jalan Sumber Sari Gg. II, 09,

Rukun Tetangga 054, Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan”.

8. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 2 Akta Pemberian hak Tanggungan Nomor 282/2018 yang berisi janji-janji yang diberikan dari Penggugat dan diterima oleh Tergugat I yang berbunyi:

Jika Debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang hak tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara Lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian, dst.

Bahwa perlu Tergugat I jelaskan bahwa perikatan terdiri dari dua hal yaitu perikatan berdasarkan perjanjian dan perikatan berdasarkan undang-undang. Perikatan berdasarkan perjanjian, hak dan kewajiban timbul karena adanya kata sepakat antara dua pihak yang mengikatkan dirinya layaknya undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara, sehingga apabila ada pihak yang tidak melakukan kewajibannya maka para pihak tersebut dikatakan telah wanprestasi. Sedangkan perikatan berdasarkan undang-undang, hak dan kewajibannya timbul karena adanya undang-undang bukan berdasarkan perjanjian, sehingga apabila ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, maka pihak lain tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara.

9. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka perlu diperjelas, maksud dari gugatan Penggugat karena umumnya gugatan diajukan yaitu berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Terhadap gugatan aquo tidak jelas masuk dalam kualifikasi yang mana, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk ditolak;

#### **DALAM PROVISI**

10. Bahwa apa yang disampaikan dalam provisi ini dianggap termuat dan secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil yang diuraikan dalam eksepsi Jawaban Dalam Pokok Perkara ini.
11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita Penggugat pada butir 16 (16.1 dan 16.2) berikut petitum Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar Tergugat I menunda pelaksanaan lelang atas jaminan milik Penggugat tentunya hal ini sangat merugikan Tergugat I, karena dalam hal ini Tergugat I adalah pihak yang dirugikan akibat perbuatan wanprestasi Penggugat yang tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran kepada Tergugat I.
12. Bahwa Tergugat I sah secara hukum sebagai Pemegang Hak Tanggungan peringkat I (pertama) atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat hak Milik Nomor 9132/kelurahan Sepinggan, seluas 123 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh tiga meter persegi) yang terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kelurahan Sepinggan, berdasarkan Surat ukur Nomor 01304/Sepinggan/2012 tanggal 5 September 2012 dengan luas 123 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Penggugat dan telah pula diterbitkan oleh Knator Pertanahan Kota Balikpapan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2197/2014 sehingga Tergugat I berhak mendapatkan haknya yaitu pelunasan

atas seluruh hutang Penggugat dengan menjual agunan melalui pelelangan umum sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian sudah sepatutnya permintaan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim karena Tergugat I telah melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

13. Bahwa segala apa yang telah didalilkan dan diuraikan di atas dalam Eksepsi, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan termuat dalam bagian pokok perkara ini.
14. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat dalam jawaban ini.
15. Bahwa Tergugat I hanya menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang dipandang mempunyai relevansi secara hukum dengan Tergugat I.

#### **III. PROSEDUR PEMBIAYAAN DARI TERGUGAT I SELURUHNYA TELAH DILAKUKAN BERDASARKAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU, MAKA TELAH SESUAI DENGAN PRINSIP ITIKAD BAIK SEHINGGA TIDAK DAPAT MENANGGUNG KERUGIAN DAN JUSTRU SECARA HUKUM WAJIB UNTUK DILINDUNGI.**

16. Bahwa semua dokumen perikatan berupa Akad Pembiayaan Murabahah Bil wakalah Nomor 172 yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu, Sarjana Hukum, Notaris di Balikpapan tanggal 26 November 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor telah dibuat dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku oleh pejabat publik yang berwenang, dan merupakan akta otentik yang

dibuat oleh pejabat yang berwenang dan memiliki pembuktian yang sempurna berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara sehingga dalam hal ini telah melakukannya berdasarkan itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 jo. Pasal 1340 jo Pasal 1341 KUHPerdara, maka Tergugat I berhak untuk dilindungi undang-undang dan wajib secara hukum untuk tidak menanggung kerugian dari adanya gugatan aquo.

17. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas butir 7 (tujuh), 8 (delapan) dan 9 (sembilan) gugatan aquo, karena pernyataan/perhitungan Penggugat adalah mengada-ada dan tidak benar, dapat Tergugat I jelaskan bahwa sesuai dengan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 172 yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu, Sarjana Hukum, Notaris di Balikpapan tanggal 26 November 2013, Penggugat memiliki kewajiban secara Murabahah Tergugat I adalah sebesar Rp529.043.934,01, sedangkan Penggugat baru membayar kewajibannya sebesar Rp165.695.599,62, sehingga sisa kewajiban yang harus dibayar oleh Penggugat sampai dengan gugatan ini dilayangkan adalah sebesar Rp363.348.334,39.
18. Bahwa berdasarkan uraian di atas, ternyata Tergugat I telah melakukan tindakannya berdasarkan itikad baik, maka Tergugat I berhak untuk dilindungi Undang-Undang dan wajib secara hukum untuk tidak menanggung kerugian dari adanya gugatan aquo.

#### **IV. AGUNAN YANG MENJADI JAMINAN TELAH DIKAT HAK TANGGUNGAN SEHINGGA TERGUGAT I BERHAK MELAKUKAN LELANG APABILA PENGGUGAT WANPRESTASI**

19. Bahwa pada gugatan aquo, nasabah dalam hal ini Penggugat telah mengakui menerima fasilitas pembiayaan dari Tergugat sebagaimana tertuang dalam akad pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 172 yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu, Sarjana Hukum, Notaris di Balikpapan tanggal 26 November 2013

dan atas pembiayaan fasilitas tersebut. Penggugat telah menjaminkan tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9132/Kelurahan Sepinggán, seluas 123 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh tiga meter persegi) yang terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kelurahan Sepinggán berdasarkan Surat Ukur Nomor 01304/Sepinggán/2012 tanggal 5 September 2012 dengan luas 123 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Penggugat dan telah dipasang hak tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2197/2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan.

20. Bahwa adalah jelas terhadap seluruh pembiayaan dimaksud di atas sampai dengan saat ini Nasabah dalam hal ini Penggugat mengakui secara tegas telah wanprestasi pada butir 4 (empat) gugatan aquo "*bahwa Penggugat sampai dengan tahun ke 5 yaitu tahun 2018 masa pembiayaan, mengangsur secara lancar setiap bulannya, namun memasuki tahun ke 6 mulai tersendat karena kondisi keuangan Penggugat menurun*". Dengan demikian wajar apabila Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan melakukan eksekusi dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan obyek jaminan tersebut sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
21. Bahwa ternyata dalam pelaksanaan akad sebagaimana tersebut di atas, Penggugat telah gagal bayar (wanprestasi) sehingga Tergugat I telah melakukan upaya persuasif secara lisan baik melalui telepon maupun bertatap muka langsung untuk mengingatkan Penggugat untuk membayar kewajibannya, namun tidak juga membuahkan hasil sehingga Tergugat I berdasarkan itikad baik memberikan peringatan secara tertulis sebanyak tiga kali agar Penggugat menyelesaikan kewajibannya. Adapun peringatan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Surat Peringatan I (satu) Nomor S-175/KCP-SPG/10/2018 tanggal 27 Oktober 2018;
  - b. Surat Peringatan II (dua) Nomor S-183/KCP-SPG/11/2018 tanggal 10 November 2018.
  - c. Surat Peringatan III (tiga) Nomor S-204/KCP-SPG/12/2018 tanggal 10 Desember 2018.
22. Bahwa dikarenakan Penggugat setelah diperingati sebanyak tiga kali tetap juga tidak mengindahkan kewajibannya, maka adalah wajar apabila Tergugat I melakukan lelang terhadap objek jaminan/asset Penggugat melalui Tergugat II, sehingga adalah jelas Tergugat I telah melakukan tindakannya berdasarkan itikad baik, dengan demikian tentu Tergugat I tidak dapat menanggung kerugian sebagaimana dimaksud Pasal 1340 dan 1341 KUHPerdara, serta tidak mungkin secara undang-undang lelang tersebut dapat dibatalkan.
23. Bahwa sejalan dengan uraian di atas adalah jelas sah secara hukum bahwa Tergugat I adalah pemegang hak tanggungan peringkat I (pertama) atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9132/Kelurahan Sepinggan, seluas 123 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh tiga meter persegi) yang terletak di Provinsi Kalimantan timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Selatan, berdasarkan Surat Ukur Nomor 01304/Sepinggan/2012 tanggal 5 September 2012 dengan 123 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Penggugat. Dengan demikian Tergugat I berhak dan berwenang untuk melakukan eksekusi dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan objek jaminan tersebut sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
24. Bahwa proses pembiayaan kepada Penggugat oleh Tergugat I sampai dengan pemberian hak tanggungan telah memberikan dasar hukum yang kuat bagi Tergugat I untuk mendapatkan

haknya yaitu pelunasan atas seluruh hutang Penggugat dengan menjual agunan melalui pelelangan umum sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Adapun yang dimaksud dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan:

“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 asset tersebut”.

25. Bahwa sehubungan dengan gagal bayar/wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat, maka Tergugat I berhak melakukan eksekusi berdasarkan Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 20 ayat (1) UUHT:

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel ekskutorial 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 perundangan-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari para kreditor-kreditor lainnya.

Pasal 14 ayat (2) UUHT:

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

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

#### **V. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK DAN DASAR UNTUK MEMBATALKAN LELANG YANG SEDANG DIAJUKAN OLEH TERGUGAT I MELALUI TERGUGAT II**

**26.** Bahwa Penggugat tidak memiliki hak untuk membatalkan eksekusi lelang yang diajukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II, dimana hal tersebut diatur secara tegas diatur dalam Pasal 14 huruf (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan Lelang, berbunyi sebagai berikut:

Pasal 14 huruf (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016:

Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami/istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan.

Dimana berdasarkan Pasal 14 huruf (1) PMK nOmor 27/PMK.06/2016 diatas tanah adalah jelas bahwa jika ada gugatan dan Pihak ke 3 selain debitor/tereksekusi dalam hal ini adalah Penggugat, suami/istri debitor/tereksekusi / Penggugat maka lelang dapat dihentikan, namun dalam hal ini gugatan diajukan oleh Penggugat. Maka adalah jelas gugatan tersebut menjadi sia-sia dan tidak berdasar dan tidak dapat membatalkan lelang yang sedang diajukan oleh Tergugat I, sehingga sudah

selayaknya gugatan aquo ditolak atau setidaknya tidak diterima.

## **VI. TERGUGAT I MENOLAK DENGAN TEGAS MENGENAI PERMOHONAN UITVOERBAAR BIJ VOORAD**

27. Bahwa ternyata permohonan *Uitvoerbaar Bij Voorad* yang diajukan oleh Penggugat tidak dijelaskan dan dimohonkan lebih lanjut dalam petitum hanya dpositanya saja sehingga sudah selayaknya ditolak karena bertentangan dengan kaidah hukum yang berlaku.

28. Bahwa permohonan *Uitvoerbaar Bij Voorad* yang diajukan oleh Penggugat jelas-jelas tidak sesuai dengan ketentuan atau bertentangan dengan Pasal 180 HIR jo SEMA No.3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorad*) Dan Provisionil. Pada Point 4 disebutkan:

“Mahkamah Agung memberi petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau penyewa beritikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah mengenai putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
  - f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
  - g. Pokok sengketa mengenai *bezitrecht*.
29. Bahwa gugatan Penggugat disamping tidak termasuk pada ketentuan sebagaimana Pasal 180 HIR jo SEMA No.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) dan *Provisionil* serta SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) Dan *Provisionil* tersebut diatas. Penggugat juga tidak mempunyai dasar dan alasan apapun secara hukum, maka sudah selayaknya gugatan aquo ditolak dan setidaknya-tidaknya tidak diterima.

Berdasarkan seluruh dalil-dalil serta fakta hukum yang diuraikan di atas, memohon kepada Yang Mulia majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Agama tidak berwenang memeriksa perkara aquo;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*);

#### **DALAM PROVISI**

1. Menolak permohonan Penggugat seluruhnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

2. Menyatakan Tergugat I telah melaksanakan tindakannya berdasarkan itikad baik sehingga dilindungi oleh undang-undang dan tidak dapat menanggung kerugian dari perkara aquo.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara sepenuhnya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II juga telah mengajukan jawaban secara tertulis sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

## **DALAM EKSEPSI**

### **Eksepsi Gugatan Error in Persona**

- A. KPKNL Balikpapan Tidak Seharusnya Dimasukkan Sebagai Pihak
2. Bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat II merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat II yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan, dan apabila ada permintaan lelang yang telah memenuhi syarat dan ketentuan dan dengan disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK 27/2016”), Tergugat II tidak boleh menolaknya.
3. Bahwa sesuai ketentuan dengan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan( PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang pada intinya menyatakan Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan dibidang lelang oleh penjual.

4. Bahwa sesuai surat pernyataan Nomor S.023.a/KC-BPN/01-2020 tanggal 20 Januari 2020 angka4 yang pada intinya menyatakan bahwa Pemohon Lelang (*in casu* Bank BRI Syariah/Tergugat I) bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsoom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsoom/uang paksa.
5. Bahwa berdasarkan angka 3 s.d 4 di atas, Penggugat telah keliru dalam menarik pihak karena KPKNL Balikpapan tidak seharusnya bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun pidana dan telah dinyatakan melalui surat pernyataan di atas.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).

#### **Eksepsi Gugatan Obscuur Libel.**

7. Bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya pada Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) antara Penggugat dan Tergugat I, namun pada gugatan yang diterima oleh Tergugat II hanya disebutkan SP3 No /BRIS/SPG-BPN/KONS/XI-2013 tanggal 06 November 2013.
8. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, kekosongan nomor tersebut jelas berbeda dari data yang diserahkan oleh Bank BRI Syariah (*in casu* Tergugat I) kepada Tergugat II. Juga ketiadaan nomor SP3 yang menimbulkan ketidakjelasan pada SP3 yang menjadi dasar permasalahan perkara aquo.
9. Bahwa berdasarkan Putusan MA RI No 565 K/Sip/1973 Tgl 21 Agustus 1974 menyatakan “Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”.

10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka Tergugat III mohon kepada majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*);

### **DALAM PROVISI**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat Dalam Provisi yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat II menunda pelaksanaan lelang di muka umum terhadap objek perkara;
2. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Reg No 1070K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 dengan tegas menyatakan “bahwa tuntutan provisi yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima”;
3. Bahwa sudah jelas sesuai dengan ketentuan tersebut tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat tidak diterima dan harus ditolak dikarenakan tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat sudah terkait dengan permasalahan dalam pokok perkara;
4. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) dan Provisionil dinyatakan dengan tegas bahwa “setiap akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) harus disertai dengan Penetapan sebagaimana yang diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata

dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”. Jadi dengan demikian jelas bahwa jika tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan Objek Gugatan, pelaksanaan putusan serta merta dari provisionial tidak boleh dilaksanakan.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa semua yang tertuang dalam jawaban bagian eksepsi tersebut mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam jawaban bagian pokok perkara ini;

#### **Pelaksanaan Lelang Terhadap Objek sengketa Telah sesuai Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku.**

3. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, bahwa pelelangan terhadap objek sengketa adalah akibat dari tidakan wanprestasi atau cedera janjinya Penggugat atas perjanjiannya dengan Tergugat I.
4. Bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat. Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Para Penggugat untuk melunasi kewajibannya melalui Surat Peringatan;
  - a. Surat Peringatan I No.S-175/KCP-SPG/10/2018 tanggal 27 Oktober 2018.
  - b. Surat Peringatan II No.S-183/KCP-SPG/11/2018 tanggal 10 November 2018.
  - c. Surat Peringatan III No.S-204/KCP-SPG/12/2018 tanggal 10 Desember 2018.

5. Bahwa pada kenyataannya Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Tergugat I memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengatur sebagai berikut :  
*“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”.*
6. Bahwa selanjutnya Tergugat I melakukan permohonan lelang kepada Tergugat II terhadap objek sengketa perkara a quo, melalui surat No. S.023/KC-BPN/01-2020 tanggal 20 Januari 2020 hal Permohonan Tanggal Lelang dan Pengantar SKPT. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut :  
*“Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang”.*
7. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat I, selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dan mengingat dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang No S-65/WKN.13/KNL.01/2020 tanggal 04 Februari 2020 hal Penetapan Jadwal Lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK Bo. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :

“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.

8. Bahwa selanjutnya sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Pasal 53 ayat (1) dan 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) no 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 53 ayat (1)

(1) Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada.

Pasal 54 ayat (1)

(1) Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut

“Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar”.

9. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, Penjual (in casu Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali melalui Selebaran Tanggal 11 Februari 2020 dan melalui surat kabar harian tanggal 20 Februari 2020, sehingga pengumuman lelang terhadap objek lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum di atas.
10. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang objek sengketa telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No 311/2020 tanggal 24 Februari 2020, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, untuk keperluan lelang eksekusi. Hal tersebut, sesuai Pasal 25 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016

tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

“Pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKPT/SKT dan Kantor Pertanahan setempat.”

11. Bahwa Tergugat I telah menginformasikan terkait pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II tersebut melalui:
  - Surat Pemberitahuan No. B.001/KC-BPN/PEMBERITAHUAN LELANG/I-2020 tanggal 05 Februari 2020 perihal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi hak tanggungan Nasabah a.n. bapak ARBANI.
12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, penjualan lelang terhadap objek sengketa tidak dapat dikatakan Batal Demi Hukum dan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena penjualan objek sengketa sudah dilaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat II
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aquo Et Bono).

Bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat menyatakan tidak mengajukan replik di persidangan;

Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan duplik di persidangan;

Bahwa, oleh karena dalam gugatan Penggugat terdapat tuntutan Provisi, maka diperiksa terlebih dahulu tuntutan Provisinya;

Bahwa tuntutan Provisi tersebut telah dipertimbangkan dan dijatuhkan Putusan sela Nomor 462/Pdt.G/2020/PA.Bpp tertanggal 18 November 2020, dengan amar putusan Sela sebagai berikut:

### **MENGADILI**

Sebelum menjatuhkan Putusan Akhir

1. Menyatakan permohonan Provisi Penggugat tidak dapat diterima/Niet Ontvankelijke Verklaard;
2. Menanggihkan putusan mengenai biaya perkara hingga putusan akhir;

Bahwa selanjutnya untuk menguatkan eksepsinya, Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, bahwa berdasarkan sengketa terkait dengan Perbankan Syariah diajukan ke Pengadilan Agama kecuali ditentukan lain dalam akad (Bab IX tentang penyelesaian Sengketa. Pasal 55 ayat (2), selanjutnya diberi Kode T.1;
2. Fotokopi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 yang menguji Penjelasan Pasal 55 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, selanjutnya diberi kode T.2;
3. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 172 yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu, Sarjana Hukum, Notaris di Balikpapan tanggal 26 November 2013, selanjutnya diberi kode T.3;

4. Salinan Putusan Pengadilan Agama Mojokerto Nomor 1568/Pdt.G/2019/PA.Mr Tanggal 3 Desember 2019 selanjutnya diberi kode T.4;

Bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, cukup menunjuk berita acara sidang yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM EKSEPSI**

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

Menimbang, bahwa dalam upaya mendamaikan baik melalui Majelis Hakim maupun mediasi dengan mediator Hendra Irawaty, Amd.Kom, S.H., M.H. C.Med, telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Para Tergugat agar berdamai dalam menyelesaikan hak dan kewajiban antara debitur dan kreditur serta kaitannya dengan lelang sesuai aqad yang disepakati, tetapi upaya perdamaian tersebut sesuai dalam laporan Mediator tersebut tertanggal 29 Juli 2020, ternyata tidak berhasil. Dengan demikian Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa Penggugat di depan persidangan menyatakan tetap dengan gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut bahwa Pengadilan Agama Balikpapan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dengan alasan antara Penggugat dan Tergugat telah terikat kesepakatan sebagaimana tercantum dalam Akad

Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 172 yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu, S.H., Notaris di Balikpapan tertanggal 26 November 2013 tersebut dalam Pasal 6, sebagai berikut:.

- 1) Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atas penafsiran atas hal-hal yang tercantum didalam akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa daalm pelaksanaan akad ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
- 2) Dalam hal, penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut.
- 3) Para Pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa putusan yang ditetapkan Basyarnas tersebut sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir.
- 4) Tanpa mengurangi tempat Pokok BASYARNAS di Jakarta yang ditentukan di dalam Peraturan dan Prosedur Arbitrase BASYARNAS, para Pihak bersepakat memilih tempat pelaksanaan arbitrase di kota tempat cabang Bank berada. Namun penunjukan dan pembentukan Arbiter atau Majelis Arbitrase dilakukan oleh Ketua BASYARNAS.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II juga telah mengajukan eksepsi mengenai Eksepsi Gugatan Error in Persona dan Eksepsi Gugatan Obscuur Libel;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat tidak mengajukan replik di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil eksepsinya tersebut, Tergugat I telah mengajukan bukti T.1, T.2, T.3 dan T.4, sebagaimana

tersebut dalam duduknya perkara yang akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa bukti T.1, berupa fotokopi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bukti T.2 berupa fotokopi Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 93/PUU-X/2012, dan bukti T.4 berupa Fotokopi Putusan Pengadilan Agama Mojokerto Nomor 1568/Pdt.G/2019/PA.Mr Tanggal 3 Desember 2019 telah diberi meterai yang cukup, namun tidak dapat diperlihatkan aslinya, maka bukti tersebut tidak memenuhi syarat formal pembuktian, tidak bisa berdiri sendiri tanpa dikuatkan dengan bukti lain, hanya sebagai bukti pendukung;

Menimbang, bahwa bukti T.3 adalah Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 172, tertanggal 26 November 2013, antara pihak Bank BRI Syariah dengan Arbani (Penggugat) yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu, S.H., Notaris di Balikpapan, telah diberi meterai yang cukup, di nazegele dan cocok dengan aslinya, sehingga memenuhi syarat formil pembuktian. Bukti tersebut tidak dibantah oleh Penggugat, sehingga bukti tersebut adalah merupakan bukti otentik yang memenuhi syarat formil dan materil pembuktian, sesuai maksud Pasal 285 R.Bg dan Pasal 301 ayat (1) R.Bg;

Menimbang, bahwa dengan mencermati bukti surat T.3 berupa Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 172 yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu, S.H., Notaris di Balikpapan, tanggal 26 November 2013, Pasal 6 mengenai Penyelesaian Perselisihan, bahwa dalam hal, penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan dan Prosedur Arbitrase yang

berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut. Maka dengan demikian telah terbukti Penggugat dan Tergugat I telah sepakat memilih tempat penyelesaian perselisihan di Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS);

Menimbang bahwa akad (perjanjian) merupakan kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih ini akan dijadikan tolok ukur para pihak untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.3 dalam pasal 6 ayat (2) tersebut telah jelas disebutkan bahwa jika terjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat I maka ditunjuk Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) sebagai lembaga penyelesaian sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 55 ayat (2) UU no 21 tahun 2008 bahwa penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad. Dengan adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I yang tertuang dalam Akad Murabahah Bil Wakalah Nomor 172 tertanggal 26 November 2013, membuktikan bahwa Penggugat dan Tergugat I telah melakukan pilihan hukum (*choise of law*) yakni badan yang ditunjuk untuk menyelesaikan sengketa tersebut adalah Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS), bukan Pengadilan Agama Balikpapan;

Menimbang, bahwa dalam asas-asas akad Pasal 21 huruf (b) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdapat amanah/menepati janji yaitu setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera janji.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu mengetengahkan dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an surah Al-Isra ayat 34 yang berbunyi :

و او فوا بالعهد ان العهد كان مسؤولا

*Artinya: Dan penuhilah janji, sesungguhnya berjanji itu pasti dimintai pertanggung jawabannya;*

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai nasabah dan Tergugat I sebagai pihak Bank telah terbukti membuat perjanjian secara sah, maka berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara ayat (1) yang menyebutkan : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi para pihak yang membuatnya”, dan berdasarkan ayat (2), “suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan *facta sunt servanda* dalam Pasal 1338 KUHPerdara tersebut, maka kedua belah pihak dihukum mentaati perjanjian tersebut, yaitu jika terjadi sengketa atau perselisihan antara Penggugat dan Tergugat I terhadap perjanjian Akad Murabahah Bil Wakalah Nomor 172 tanggal 26 November 2013, maka yang berwenang menyelesaikan sengketa atau perselisihannya adalah Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi kewenangan absolut Tergugat I telah tepat dan berdasarkan hukum, maka eksepsi kewenangan absolut Tergugat I patut untuk dikabulkan dengan menyatakan Pengadilan Agama Balikpapan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Agama Balikpapan telah menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini, maka terhadap eksepsi lainnya dari Tergugat I maupun dari Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan sebagaimana tersebut diuraikan dalam duduknya perkara di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat I dikabulkan, maka pemeriksaan pokok perkara ini tidak dapat dilanjutkan, dan untuk itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena pihak Penggugat yang dikalahkan dalam perkara ini, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) R.Bg, Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Mengingat peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum syara yang berkaitan dengan perkara ini.

## **MENGADILI**

### **DALAM PROVISI**

- Menyatakan permohonan Provisi Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)

### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Balikpapan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 1.034.600,- (*satu juta tiga puluh empat ribu enam ratus rupiah*);

Demikian diputuskan di Pengadilan Agama Balikpapan pada hari Rabu, tanggal 02 Desember 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 17 Rabiul Akhir 1442 Hijriyah, oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Balikpapan yang terdiri dari **Dra. Aisyah, M.H.I.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Drs. Mardison, S.H., M.H.**, dan **Drs. H. Akh. Fauzie**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana oleh Majelis Hakim tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh **Zakiah Darajah Muis, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh **Tergugat I** di luar hadirnya **Penggugat** dan **Tergugat II**;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd

**Drs. Mardison, S.H., M.H.**

ttd

**Dra. Aisyah, M.H.I.**

ttd

**Drs. H. Akh. Fauzie**

Panitera Pengganti,

ttd

**Zakiah Darajah Muis, S.H.**

Perincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran	: Rp	30.000,00
- Proses	: Rp	50.000,00
- Penggandaan berkas	: Rp.	8.600,00
- Pemanggilan	: Rp	900.000,00
- PNBP Pemanggilan	: Rp	30.000,00
- Redaksi	: Rp	10.000,00
- Meterai	: Rp	6.000,00

**J u m l a h** : Rp **1.034.600,00**

*(satu juta tiga puluh empat ribu enam ratus rupiah)*

**Balikpapan, 08 Desember 2020**  
**Salinan Putusan ini sesuai dengan aslinya**  
**Panitera,**

**Drs. Hasani, S.H.**