

## PUTUSAN

Nomor 1893/Pdt.G/2019/PA.Mr.



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Mojokerto yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama, dalam sidang Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara EKONOMI SYARIAH antara :

**KHOIRUL ANAM**, umur 40 tahun, agama Islam, pendidikan terakhir - , pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Dusun Botok Palung RT.03 RW.05 Desa Temon Kecamatan Trowulan Kabupaten Mojokerto, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **Anas Al Mighfar, SH.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor " Anas Al & Rekan ", beralamat di Perum Alam Mutiara C4 – 17, Desa Kendal Pecabean, RT. 01 RW. 04, Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo, berdasar surat kuasa khusus tertanggal 10 Mei 2019, selanjutnya disebut Penggugat ;  
melawan

**PT. BRI SYARIAH Tbk**, Cabang Pembantu Mojoagung berkedudukan di Jalan Raya Gambiran No. 140 Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang, selanjutnya disebut Tergugat I ;

**PEMERINTAH RI. Cq** Departement Keuangan, Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sidoarjo (KPKNL) beralamat di Jl. Erlangga No. 161 Sidoarjo, selanjutnya disebut Tergugat II ;

Pengadilan Agama tersebut ;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara ;

Setelah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat di depan sidang ;

Telah memeriksa semua alat bukti di depan sidang ;

## DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 25 Juli 2019 telah mengajukan Gugatan Sengketa Ekonomi Syariah, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mojokerto dalam register perkara Nomor 1568/Pdt.G/2019/PA.Mr. tanggal 27 Juni 2019, dengan dalil dan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik SAH atas :
  - Tanah dan Bangunan SHM No. 432 atas nama KHOIRUL ANAM Luas 721 M<sup>2</sup> yang terletak Desa. Temon Kecamatan Trowulan Kabupaten. Mojokerto Jawa Timur
2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I mempunyai hubungan hukum terbukti dengan Perjanjian Kredit dan atau No. Rekening 1022480638 atas nama Khoirul Anam
3. Bahwa Penggugat memperoleh Pinjaman sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) selama 36 bulan untuk Modal Usaha dengan agunan :
  - Tanah dan Bangunan SHM No. 432 atas nama KHOIRUL ANAM Luas 721 M<sup>2</sup> yang terletak Desa Temon Kecamatan Trowulan Kabupaten. Mojokerto Jawa TimurDengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah kosong Alm. H. Watiris
  - Sebelah Timur : Tanah kosong Bpk. Suparman
  - Sebelah Selatan : Jalan Desa
  - Sebelah Barat : Rumah Alm. H. Miskan
4. Bahwa yang mendasari Penggugat bersedia melakukan akad pembiayaan Murabahah kepada Tergugat I karena Penggugat masih satu aqidah, selain itu tujuan utama dari pendirian lembaga keuangan berlandaskan syariah yang merupakan upaya kaum muslimin untuk mendasari segenap aspek kehidupan ekonominya berdasarkan Al – Qur'an dan As- Sunnah.
5. Bahwa pada awalnya, ketika mulai mengangsur pertama pada tahun 2015 pembayarannya sangat lancar, dan sudah mengangsur lebih kurang Rp. 7.300.000,- (tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) selama 6 (enam) bulan, Namun selanjutnya Penggugat mengangsur Rp. 5.600.000,- (lima juta enam

- ratus ribu rupiah) selama 3 (tiga) kali serta Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) 2 (dua) kali kepada Tergugat I ;
6. Bahwa usaha Penggugat semakin surut karena semakin banyak pesaing dalam usaha yang sama, namun demikian Penggugat masih beritikad baik dan berusaha sekuat tenaga untuk memenuhi kewajiban terbukti dengan Permohonan Permohonan menjual sendiri asset Jaminan di PT Bank BRI Syariah pada tanggal 22 April 2016 serta Permohonan agar tidak dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 24 Januari 2017 tetapi tidak di hiraukan dan atau dijawab oleh Tergugat I ;
  7. Bahwa tanpa melihat usaha Penggugat yang jatuh, Tergugat I malah mengajukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 14 Agustus 2019 di kantor Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Sidoarjo di Jl. Erlangga No. 161 Sidoarjo ;
  8. Bahwa berdasarkan UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda - benda yang berkaitan dengan Tanah. Pada Pasal 20 (Eksekusi Hak Tanggungan) ayat 3 :  
Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, **serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan ;**
  9. Bahwa mestinya Tergugat I bisa dengan bijaksana menunggu dan memberi kesempatan dan menawarkan kepada Penggugat untuk mencari jalan keluar menyelesaikan kredit tersebut, bukan melalui Lelang yang saat ini Para Tergugat lakukan apalagi Penggugat sebelumnya adalah Nasabah dalam kategori baik dan Tergugat I adalah Bank Syariah yang berprinsip **bagi hasil**
  10. Bahwa berdasarkan pasal 55 ayat 2 Tentang Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah adalah sebagai berikut :
    - a. Musyawarah
    - b. Mediasi Perbankan

- c. Melalui badan arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain
11. Bahwa berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor : 14/15/PBI/2012 tentang Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 1 Nomor 26 tentang Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan oleh Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:
- a. Penurunan suku bunga kredit
  - b. Perpanjangan jangka waktu kredit
  - c. Pengurangan tunggakan bunga kredit
  - d. Pengurangan tunggakan pokok kredit
  - e. Penambahan Fasilitas Kredit dan atau
  - f. Konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara
12. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat 1 Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman. Lelang merupakan jual beli maka berlaku ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian
13. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 Syarat kumulatif yang terdapat dalam pasal tersebut yaitu :
1. Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri. Bahwa semua pihak menyetujui/ sepakat mengenai materi yang diperjanjikan, dalam hal ini tidak terdapat unsur paksaan, intimidasi ataupun penipuan
  2. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian. Kata kecakapan yang dimaksud dalam hal ini adalah bahwa para pihak telah dinyatakan dewasa oleh hukum (ukuran dewasa sesuai ketentuan KUHPerdara adalah telah berusia 21 tahun, sudah atau pernah menikah), tidak gila, tidak dibawah karena pengawasan karena perilaku yang tidak stabil

dan bukan orang-orang yang dalam undang-undang dilarang membuat suatu perjanjian tertentu ;

3. Ada suatu hal tertentu. Bahwa obyek yang diperjanjikan dapat ditentukan dan dapat dilaksanakan oleh para pihak ;
4. Adanya suatu sebab yang halal. Suatu sebab dikatakan Halal apabila sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara yaitu :
  - Tidak bertentangan dengan ketentuan umum
  - Tidak bertentangan dengan kesusilaan
  - Tidak bertentangan dengan Undang-Undang
14. Bahwa berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdara suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum
15. Bahwa sangat jelas Penggugat belum dapat dikatakan telah cidera Janji (wanprestasi) karena hingga gugatan ini diajukan Penggugat belum mendapat Penetapan dari Pengadilan Negeri dan sesuai dengan **Putusan Mahkamah Agung : tgl. 12-9-1973 No. 852 K/Sip/1972.**

Sebelum melaksanakan Lelang Hak Tanggungan mestinya Para Tergugat berkordinasi dengan Pengadilan karena sebenarnya Badan Peradilan adalah pihak yang dapat melakukan proses Lelang pada Jaminan Hak Tanggungan. Hal tersebut merupakan salah satu wewenang Badan Peradilan sebagai Lembaga Negara yang ditugaskan untuk melaksanakan penegakkan peraturan hukum. Prosedurnya, Pemohon Lelang Eksekusi (Bank) mengajukan permohonan melalui Kepaniteraan Pengadilan, kemudian Pengadilan menerbitkan Surat Anmaning (Peringatan kepada debitur) sebanyak 2 (dua) kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada bank. Apabila Debitur tidak melaksanakan kewajibannya meskipun sudah diperingati (anmaning) maka selanjutnya Pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap objek lelang lalu meneruskan prosesnya sampai dilakukannya Pelaksanaan Lelang oleh KPKNL sebagai penyelenggara lelang yang difasilitasi oleh Badan Peradilan.

Apabila terhadap objek lelang yang terjual tersebut terdapat pihak-pihak yang tidak mau menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang, maka

Pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 14 UU RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang tersebut.

16. Bahwa berdasarkan pasal 6 No. 4 tahun 1996 tentang Undang Undang Hak Tanggungan, Penggugat berpedoman pada Putusan MA No.3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 menyatakan berdasarkan pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas Perintah Ketua Pengadilan Negeri.
17. Bahwa agar tidak dipindahtangankan dan atau dialihkan oleh Tergugat I atas Obyek Sengketa SHM No. 432 atas nama KHOIRUL ANAM mohon Majelis Hakim meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) sesuai pasal 227 HIR.

Maka berdasarkan alasan gugatan tersebut diatas, Penggugat Mohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama Mojokerto sebagai Ketua Original Jurisdiction Wilayah Hukum Mojokerto untuk memanggil Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II (Para Pihak) dalam perkara ini dan hadir dalam Persidangan pada waktu yang ditentukan, serta Memeriksa, Mengadili dan berkenan Memutuskan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI :**

1. Membatalkan lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 14 Agustus 2019 meskipun ada Pembeli lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sidoarjo (KPKNL) di Jl. Erlangga No. 161 Sidoarjo (Tergugat II) atas agunan :  
Tanah dan Bangunan SHM No. 432 atas nama KHOIRUL ANAM Luas 721 M<sup>2</sup> yang terletak Desa. Temon. Kecamatan Trowulan Kabupaten. Mojokerto Jawa Timur  
Dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : Tanah kosong Alm. H. Watiris  
Sebelah Timur : Tanah kosong Bpk. Suparman  
Sebelah Selatan : Jalan Desa  
Sebelah Barat : Rumah Alm. H. Miskan
2. Menyatakan kepada Tergugat I untuk tidak melakukan Penagihan dan atau melakukan serta mengajukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

dikemudian waktu sebelum ada Putusan yang mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (in kracht van gewijsde)

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. .Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap Sertipikat Hak Milik SHM No. 432 atas nama Khoirul Anam
3. Menyatakan batal demi hukum lelang yang akan dilakukan pada tanggal 14 Agustus 2019
4. Menyatakan kepada Tergugat I untuk tidak melakukan Penagihan dan atau melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dikemudian waktu sebelum ada Putusan yang mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (in kracht van gewijsde)
5. Menyatakan kepada Penggugat untuk menjual sendiri asset yang dijadikan jaminan
6. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding.
8. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara *a quo*

**SUBSIDAIR :**

- Atau apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat telah datang menghadap di depan sidang, Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan Penggugat dan Tergugat secara langsung di depan sidang, namun tidak berhasil ;

Bahwa Ketua Majelis menjelaskan kepada Penggugat dan Tergugat bahwa sebelum pemeriksaan perkara dimulai, Penggugat dan Tergugat diwajibkan untuk menempuh mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan ;

Bahwa kemudian Ketua Majelis menjelaskan pengertian dan tata cara mediasi dengan menyatakan :

- *"Sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan dan dihadiri Para Pihak maka Para Pihak wajib menempuh proses mediasi.*
- *Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator.*
- *Manfaat mediasi adalah menyelesaikan sengketa secara lebih sederhana, cepat dan biaya ringan, sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan, serta tetap menjaga hubungan baik.*
- *Para Pihak yang bersengketa wajib menghadiri langsung pertemuan mediasi dengan iktikad baik. Apabila tidak hadir tanpa alasan yang sah maka dapat dikategorikan tidak beriktikad baik dan dikenakan sanksi membayar biaya mediasi.*
- *Dalam proses mediasi, Para Pihak dapat memilih mediator hakim atau mediator nonhakim. Jika memilih mediator nonhakim maka biaya ditanggung Para Pihak.*
- *Apabila proses mediasi mencapai kesepakatan yang dituangkan dalam Kesepakatan Perdamaian, maka Para Pihak dapat memilih Kesepakatan Perdamaian akan dikuatkan dengan Akta Perdamaian atau mencabut gugatan.*
- *Apabila Para Pihak sudah memahami dan mengerti, silahkan menandatangani formulir penjelasan tentang mediasi".*

Bahwa atas penjelasan Ketua Majelis tersebut, selanjutnya Penggugat dan Tergugat menyatakan telah memahami penjelasan tersebut dan bersedia untuk menempuh mediasi dengan beriktikad baik ;

Bahwa kemudian Penggugat dan Tergugat menandatangani formulir penjelasan mediasi yang memuat pernyataan bahwa Penggugat dan Tergugat telah mendapatkan penjelasan tentang tata cara mediasi dan bersedia untuk menempuh mediasi dengan beriktikad baik ;

Bahwa Ketua Majelis memberikan penjelasan kepada Penggugat dan Tergugat tentang prosedur mediasi dan pemilihan Mediator, baik Mediator Hakim yang ada di Pengadilan Agama maupun Mediator dari luar (Mediator

nonhakim bersertifikat) yang terdaftar di Pengadilan Agama Mojokerto, selanjutnya Penggugat dan Tergugat sepakat memilih Mediator non hakim, H. MUHSIN, S.H., dan menyampaikannya kepada Majelis Hakim;

Bahwa atas Mediator yang sudah disampaikan, kemudian Ketua Majelis menunjuk Mediator tersebut dengan membuat dan mengucapkan penetapan perintah melakukan mediasi dan penunjukan mediator ;

Bahwa mediasi dengan Mediator Non Hakim pada Pengadilan Agama Mojokerto tersebut telah dilaksanakan, dan dalam laporannya bahwa mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan sebagaimana laporan mediasi tertanggal 9 Oktober 2019 ;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat gugatan Penggugat yang maksud dan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat, dengan tanpa adanya perubahan ataupun tambahan ;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I menyampaikan jawaban secara tertulis tertanggal 3 Desember 2019 di depan sidang yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN PENGGUGAT TELAH MENYALAHKI KETENTUAN KEWENANGAN RELATIF ( DISTRIBUTIE VAN RECHTSMACHT)

1. 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**, bahwa urusan Gugatan ini berawal dari adanya akad pembiayaan antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** sebagaimana Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 13 dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 14 keduanya dibuat dihadapan Yuyun Renawati, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Mojokerto tanggal 22 Januari 2015 terakhir dirubah dengan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 27 yang dibuat dihadapan Haji Mayuni Sofyan Hadi, Sarjana Hukum, Notaris di Jombang tanggal 25 September 2015, yang ditandatangani oleh **Penggugat** dan **Tergugat I** ;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 19 Akta Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 27 yang dibuat dihadapan Haji Mayuni Sofyan Hadi, Sarjana Hukum, Notaris di Jombang tanggal 25 September 2015 yang bunyinya sebagai berikut:

Pasal 19 Penyelesaian Perselisihan :

1. Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum didaiaam akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam 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 Pengadilan Agama ditempat Akad ini dibuat dengan kemudian tidak mengurangi hak Bank untuk memilih Pengadilan Agama lain dalam wilayah Negara Republik Indonesia.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah yang menyebutkan sebagai berikut:  
**Pasal 55 :**
  - (1) Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.
  - (2) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad.
  - (3) Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah.
4. Bahwa pilihan hukum untuk penyelesaian perselisihan yang telah disepakati adalah melalui Pengadilan Agama ditempat Akad tersebut dibuat namun demikian dalam hal ini **Penggugat** telah salah dalam memilih domisili hukum yaitu pada Pengadilan Agama Mojokerto sehingga telah menyalahi ketentuan kewenangan relatif, berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR yang menentukan bahwa suatu gugatan ditujukan kepada Pengadilan Negeri di tempat kediaman (domisili hukum) dari Tergugat, sesuai prinsip *actor sequitur forum rei* ;
5. Bahwa berdasarkan asas yang terkandung dalam Pasal 118 HIR yang juga ditegaskan oleh Retnowulan Sutantio, yaitu *actor sequitur forum rei*. gugatan

harus ditujukan kepada pengadilan negeri tempat tinggal Tergugat, kecuali dalam beberapa kondisi sebagaimana berikut:

1. Gugatan diajukan pada pengadilan negeri **tempat kediaman** Tergugat apabila tempat tinggal Tergugat tidak diketahui.
  2. Apabila Tergugat terdiri dari dua orang atau lebih, gugatan diajukan pada **tempat tinggal salah seorang dari para Tergugat**.
  3. Apabila ada dua orang atau lebih dimana salah satunya adalah pihak yang berhutang dan yang lainnya adalah penjamin, maka gugatan harus diajukan kepada **pihak yang berhutang**.
  4. Apabila tempat tinggal dan tempat kediaman Tergugat tidak dikenal, maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri **tempat tinggal penggugat**.
  5. Apabila gugatan adalah mengenai barang tetap, gugatan dapat diajukan kepada ketua pengadilan negeri dimana **barang tetap itu terletak**.
  6. Apabila ada tempat tinggal yang dipilih dalam suatu akta, gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri **tempat tinggal yang dipilih dalam akta tersebut**.
6. Bahwa tempat domisili dari **Tergugat I** dalam gugatan yang diajukan **Penggugat** jelas bukan di wilayah yurisdiksi Pengadilan Agama Mojokerto sehingga **tidak memenuhi** ketentuan :
- a. Gugatan diajukan ditempat tinggal **Tergugat**
  - b. Gugatan diajukan di salah satu tempat tinggal **Tergugat**
7. Bahwa faktanya dalam gugatan ini posisi **Penggugat** adalah pihak yang berhutang sekaligus memberikan jaminan kepada **Tergugat I**, dimana pokok perkara atas gugatan *aquo* adalah disebabkan karena **Penggugat** tidak mampu membayar kewajiban atas fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh **Tergugat I**, sehingga gugatan **Penggugat** tidak tepat serta tidak memenuhi ketentuan gugatan diajukan dalam yurisdiksi pengadilan negeri tempat barang tetap terletak,
8. Bahkan obyek gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** sudah sangat jelas berkaitan dengan utang piutang **bukan mengenai barang tetap atau masalah kepemilikan sebuah benda tidak bergerak** sebagaimana diakui sendiri secara tegas oleh **Penggugat** dalam gugatannya *vide* butir 2 (dua) dan 3 (tiga) gugatan *aquo* yaitu :
2. Bahwa antara **Penggugat** dan Tergugat I mempunyai hubungan hukum terbukti dengan Perjanjian Kredit dan atau No.Rekening 1022480638 atas nama Khoirul Anam.
  3. Bahwa Penggugat memperoleh pinjaman sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) selama 36 bulan untuk Modal Usaha

dengan agunan : Tanah dan Bangunan SHM No.432 atas nama Khoirul Anam ..... dst.

9. Bahwa selain itu pula alamat kedudukan **Tergugat I**, sudah diketahui oleh **Penggugat** sebagaimana disebutkan oleh **Penggugat** dalam gugatan *aquo* "Dalam kesempatan ini hendak mengajukan Gugatan Sengketa Ekonomi Syariah terhadap : PT. BR I Syariah Tbk, Kantor Cabang Pembantu Mojoagung berkedudukan di Jl.raya Gambiran No. 140 Mojoagung Jombang" sehingga tidak ada alasan alamat **Tergugat I** tidak diketahui.
10. Bahwa sejalan dengan hal diatas adalah jelas dan tegas didalilkan dalam gugatan *aquo* **Tergugat I** berdomisili hukum di Jombang, sehingga adalah tepat jika Pengadilan Agama Mojokerto tidaklah berwenang untuk memeriksa perkara *aquo* apabila terdapat pengadilan di lain tempat yang lebih berwenang untuk memeriksa perkara *aquo* dalam hal ini adalah Pengadilan Agama Jombang dengan dasar Pasal 118 ayat (1) HIR, maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim perkara *aquo* menyatakan dalam putusan sela bahwa **Pengadilan Agama Mojokerto tidak berwenang mengadili perkara aquo.**

## II. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS MASUK DALAM KUALIFIKASI PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAU WANPRESTASI

11. Bahwa **Penggugat** mengajukan gugatannya atas dasar Gugatan Sengketa Ekonomi Syariah sehingga menjadi tidak jelas apa maksud dari gugatan *aquo*, apakah terkait dengan *wanprestasi* atau perbuatan melawan hukum? Karena didalam gugatan *aquo* tidak ada sedikitpun menyinggung kualifikasi perbuatan apa yang dilakukan oleh **Tergugat I**. Lazimnya sengketa perdata di Pengadilan didasari oleh adanya *wanprestasi* atau perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini 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 KUHPerdata, sehingga apabila ada pihak yang tidak melakukan

kewajibannya maka 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. Sehingga dengan demikian gugatan **Penggugat** menjadi tidak jelas kualifikasi perbuatan apa yang hendak dijadikan dasar dalam perkara *aquo*.

12. Bahwa ternyata sangat jelas gugatan *aquo* tidak jelas masuk dalam kualifikasi *wanprestasi* atau perbuatan melawan hukum sehingga sepantasnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku gugatan *aquo* harus **DITOLAK** ;

#### DALAM PROVISI

13. Bahwa apa yang disampaikan dalam jawaban ini dianggap termuat dan secara *mutatis mutandis* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil yang diuraikan dalam Eksepsi dan dalam Pokok Perkara ini.

#### DALAM POKOK PERKARA

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

**II. 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.**

17. Bahwa semua dokumen perikatan berupa Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor **13** dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor **14** keduanya dibuat dihadapan Yuyun Renawati, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Mojokerto tanggal **22 Januari 2015** terakhir dirubah dengan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor **27** yang dibuat dihadapan Haji Mayuni Sofyan Hadi, Sarjana Hukum, Notaris di Jombang tanggal **25 September 2015** dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor **021/2015** dibuat dihadapan Yuyun Renawati, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Mojokerto tanggal **10 Februari 2015** telah dibuat dan sesuai dengan ketentuan hukum 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 **Tergugat I** telah melakukan tindakannya 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*.

**III. AGUNAN YANG MENJADI JAMINAN TELAH DIIKAT HAK TANGGUNGAN SEHINGGA TERGUGAT I BERHAK MELAKUKAN LELANG APABILA PENGGUGAT WANPRESTASI**

18. Bahwa pada gugatan *aquo*, nasabah dalam hal ini **Penggugat** telah mengakui menerima fasilitas pembiayaan dari **Tergugat I** (*vide* butir **2** (dua) dan **3** (tiga) gugatan *aquo*) sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor **13** dan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor **14** keduanya dibuat dihadapan Yuyun Renawati, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Mojokerto tanggal **22 Januari 2015** terakhir dirubah dengan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor **27** yang dibuat dihadapan Haji Mayuni Sofyan Hadi, Sarjana Hukum, Notaris di Jombang tanggal **25 September 2015** dan atas fasilitas pembiayaan tersebut, **Penggugat** telah menjaminkan tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor **432/Desa Temon**, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Mojokerto, Kecamatan Trowulan, Desa Temon berdasarkan

Surat Ukur Nomor 111/12.04/2007 tanggal 24 Mei 2007 dengan luas 721 m2 terdaftar atas nama **Penggugat (Khoirul Anam)** dan telah pula diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 422/2015.

19. Bahwa berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 54 yang dibuat dihadapan Hadi Soetopo, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Mojokerto tanggal 21 Desember 2016 total hutang/kewajiban adalah sebesar **Rp. 341.135.621,59,- (tiga ratus empat puluh satu juta seratus tiga puluh lima ribu enam ratus dua puluh satu rupiah koma lima puluh sembilan sen)** namun dalam pelaksanaan akad sebagaimana tersebut di atas, **Penggugat** telah gagal bayar sehingga **Tergugat I** telah memberikan peringatan secara lisan baik melalui telepon maupun bertatap muka langsung, namun tidak juga membuahkan hasil sehingga **Tergugat I** memberikan peringatan secara tertulis sebanyak tiga kali agar **Penggugat** menyelesaikan kewajibannya. Adapun peringatan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Surat Peringatan I (Pertama) Nomor : 011/SP I/KCP MOJOAGUNG/II/2016 tanggal 11 Februari 2016.
- b. Surat Peringatan II (Kedua) Nomor: 01/SP II/KCP MOJOAGUNG/II/2016 tanggal 22 Februari 2016.
- c. Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor : 02/SP III/KCP MOJOAGUNG/III/2016 tanggal 21 Maret 2016.

20. Bahwa adalah jelas terhadap seluruh pembiayaan dimaksud diatas sampai dengan saat ini Nasabah dalam hal ini Penggugat masih mempunyai kewajiban yang belum terbayar kepada Tergugat I sebesar Rp. 330.205.328,26,- (tiga ratus tiga puluh juta dua ratus lima ribu tiga ratus dua puluh delapan rupiah koma dua puluh enam sen), sehingga Tergugat I telah mengalami kerugian. Maka perbuatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan *wanprestasi* kepada Tergugat I sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi:

**Pasal 1243 KUHPerdara :**

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus

diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Dengan demikian pernyataan **Penggugat** yang menyatakan bahwa "*sangat jelas* Penggugat belum dapat dikatakan telah cidera janji (*wanprestasi*) dst" (Butir 15 gugatan *aquo*) merupakan pernyataan yang sangat menyesatkan karena telah jelas- jelas sebagaimana dimaksud Pasal 1243 KUHPerdara bahwa **Penggugat** telah melakukan *wanprestasi* kepada **Tergugat I** sehingga atas perbuatannya tersebut yang menyebabkan kerugian bagi **Tergugat I** menjadikan dasar bagi **Tergugat I** yang dalam hal ini berhak dan berwenang untuk melakukan eksekusi dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan obyek jaminan tersebut sesuai dengan Undang- Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

21. Bahwa jelas sah secara hukum bahwa **Tergugat I** adalah pemegang hak tanggungan peringkat I (pertama) atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 432/Desa Temon, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Mojokerto, Kecamatan Trowulan, Desa Temon berdasarkan Surat Ukur Nomor 111/12.04/2007 tanggal 24 Mei 2007 dengan luas 721 m2 terdaftar atas nama **Penggugat (Khoirul Anam)**. Dengan demikian sepanjang fasilitas pembiayaan yang diterima oleh **Penggugat** belum dilunasi, maka **Tergugat I** berhak dan berwenang untuk mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan selama kerugian **Tergugat I** belum tertutupi.
22. Bahwa alasan Penggugat yang menyatakan eksekusi lelang harus melalui pengadilan adalah suatu pernyataan yang tidak ada dasarnya karena agunan yang dijadikan jaminan telah diikat Hak Tanggungan dan di dalam Sertipikat Hak Tanggungan terdapat irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, Sehingga seluruh proses lelang yang dilakukan telah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah jo Pasal

6 huruf (e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996**

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

Pasal 6 huruf (e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

Lelang eksekusi terdiri dar:

e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)

23. Bahwa sejalan dengan hal tersebut di atas apa yang telah disampaikan oleh Penggugat pada butir 16 (enam belas) gugatan *aquo* yang berpedoman pada Putusan MA Nomor : 3021 .K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1984 menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri. Dalam hal ini pernyataan tersebut menyebabkan ketidakpastian hukum bagi **Tergugat I** padahal dalam hal ini **Tergugat I** adalah pihak yang telah dirugikan oleh **Penggugat**. Demi terwujudnya keadilan dan kepastian hukum bagi pemegang hak tanggungan, maka dibentuklah suatu aturan guna memudahkan bagi pemegang hak tanggungan dalam melakukan eksekusi hak tanggungan, yang dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagaimana tertuang didalam penjelasan umum bahwa :

"Lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri:

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
- c. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya".

"Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji, Walaupun secara umum

ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura)".

"Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adalah Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap".

Dengan demikian sejalan dengan uraian di atas dan untuk menjaga semangat dari para Pembentuk Undang-Undang yang sudah bersusah payah menuangkan ide, pikiran, tenaga dan waktunya untuk merumuskan sampai dengan terbentuknya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka dimohonkan kepada Majelis Hakim agar Yurisprudensi yang menyatakan lelang harus melalui fiat pengadilan dianggap sudah tidak relevan lagi karena sudah diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah *jo* Pasal 6 huruf (e) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur tentang **parate eksekusi** dan Apabila **Penggugat** tidak menyetujui ketentuan ini, maka seharusnya **Penggugat** mengajukan *Judicial Review* ke Mahkamah Konstitusi atau Mahkamah Agung bukan melalui Pengadilan Agama Mojokerto. Mohon Majelis Hakim mengabaikan pernyataan **Penggugat** tersebut terkait dengan lelang harus melalui pengadilan.

24. Bahwa perlu **Tergugat I** jelaskan terkait dengan pernyataan **Penggugat** pada butir 8 (delapan) gugatan *aquo*, **Penggugat** menggunakan dasar gugatan yaitu Pasal 20 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996

tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, jika dilihat kembali dalam Pasal 20 (dua puluh) mengapa hanya ayat (3) saja yang dijadikan acuan oleh **Penggugat**, padahal ayat 1 (satu) huruf a dan b telah memberikan dasar hukum yang jelas dan kuat bagi **Tergugat I** untuk melakukan eksekusi hak tanggungan melalui lelang sebagaimana yang akan dilaksanakan oleh **Tergugat I** sedangkan Pasal 20 (dua puluh) ayat (3) adalah terkait eksekusi tidak melalui lelang tapi dengan cara penjualan dibawah tangan. Adapun yang dimaksud penjualan dibawah tangan adalah penjualan atas agunan yang dilakukan langsung kepada pihak lain dengan persetujuan **Tergugat I**. Dengan demikian alasan **Penggugat** tersebut tidak relevan sehingga upaya lelang yang akan dilakukan oleh **Tergugat I** telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta dijamin oleh Undang-undang.

25. Bahwa **Penggugat** tidak cermat dan tidak mengikuti perkembangan hukum sehingga salah dalam menerapkan hukum, hal tersebut dapat terlihat pada butir 10 (sepuluh), 11 (sebelas) dan 12 (dua belas) gugatan *aquo* ini dibuktikan dengan masih digunakannya dasar hukum sebagai berikut:

25.1. Bahwa isi Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah adalah :

Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad"

Sejalan dengan hal tersebut di atas, Pasal 19 Akta Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 27 yang dibuat dihadapan Haji Mayuni Sofyan Hadi, Sarjana Hukum, Notaris di Jombang tanggal 25 September 2015 juga menyatakan yang pada intinya bahwa apabila terjadi perselisihan maka penyelesaiannya melalui Pengadilan Agama ditempat Akad ini dibuat.

Dengan demikian, maka sudah selayaknya gugatan *aquo* diajukan ke Pengadilan Agama dimana akad tersebut dibuat yaitu di Pengadilan Agama Jombang bukan di Pengadilan Agama Mojokerto. Sehingga tidak tepat apa yang telah disampaikan **Penggugat** dalam butir 10 (sepuluh) gugatan *aquo* yang menyatakan bahwa

penyelesaian sengketa perbankan syariah melalui musyawarah, mediasi perbankan, melalui badan arbitrase syariah nasional (Basyamas) atau lembaga arbitrase lain.

25.2. Bahwa yang dimaksud **Penggugat** pada butir 11 (sebelas) gugatan *aquo* adalah terkait dengan restrukturisasi kredit pada Bank Umum, sedangkan **Tergugat I** merupakan Institusi Perbankan Syariah sehingga aturan yang digunakan adalah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2016 tentang Penilaian Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah ;

25.3. Bahwa **Penggugat** dalam butir 12 (dua belas) gugatan *aquo* masih menggunakan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang padahal peraturan tersebut sudah tidak berlaku lagi melainkan telah diubah menjadi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK. 06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 99 yang berbunyi:

**Pasal 99:**

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

**V. SITA JAMINAN ATAS TANAH YANG TELAH DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN TIDAK DAPAT DILAKUKAN KARENA BERTENTANGAN DENGAN KAIDAH HUKUM YANG BERLAKU**

26. Bahwa mengenai permintaan **Penggugat** untuk dilakukannya Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 432/Desa Temon, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Mojokerto, Kecamatan Trowulan, Desa Temon berdasarkan Surat Ukur Nomor 111/12.04/2007 tanggal 24 Mei 2007 dengan luas 721 m2 terdaftar atas nama **Penggugat (Khoirul Anam)** yang dijadikan jaminan hutang kepada **Tergugat I** dan telah pula diikat Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 422/2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto adalah tidak mempunyai dasar dan

hanya mengada-ada saja karena dalam hal ini **Tergugat I** memiliki hak dan berwenang serta dilindungi oleh Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggunganjaminan tersebut. Hal mana dikuatkan pula oleh Yurisprudensi berikut:

Putusan MARI No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 yaitu :

"Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat dikenakan conservatoir beslag"

Dengan demikian permintaan sita jaminan oleh **Penggugat** tersebut harus **ditolak**.

27. Bahwa permintaan **Penggugat** pada petitum terkait dengan putusan serta merta (*uitvoebar bij voorraad*) sudah sepantasnya untuk **ditolak** oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Mojokerto karena dalam hal ini yang berhak dan berwenang memeriksa perkara *aquo* adalah Pengadilan Agama Jombang bukan Pengadilan Agama Mojokerto.

#### **VI. LELANG YANG AKAN ATAU TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I MELALUI TERGUGAT II TIDAK DAPAT DIBATALKAN**

28. Bahwa permintaan pembatalan lelang yang diajukan oleh **Penggugat** tidak dapat dilakukan untuk pemenuhan dan pelunasan kewajiban **Penggugat** karena jelas sebagaimana dimaksud pada Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang akan dilaksanakan tidak dapat dibatalkan. Adapun ketentuan tersebut menyatakan sebagai berikut:

##### **Pasal 27:**

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.

29. Bahwa sudah jelas ternyata lelang yang dilakukan oleh **Tergugat I** melalui **Tergugat II** sudah sesuai prosedur sehingga tidak ada alasan untuk membatalkannya. Adapun permintaan **Penggugat** untuk membatalkan Risalah Lelang Nomor 691/46/2019 tanggal 14 Agustus 2019 adalah suatu permintaan yang mengada-ada saja dan tidak beralasan dan bertentangan pula dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor

27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang akan dilaksanakan tidak dapat dibatalkan. Adapun ketentuan tersebut menyatakan sebagai berikut :

*Pasal 4:*

*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.*

30. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh **Tergugat I** di atas, mohon kiranya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menolak permintaan **Penggugat** untuk membatalkan lelang eksekusi Hak Tanggungan, karena seluruh proses lelang **Tergugat I** melalui **Tergugat II** telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan seluruh dalil-dalil serta fakta hukum yang diuraikan diatas, 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 Mojokerto tidak berwenang memeriksa perkara *aquo* karena telah bertentangan dengan kewenangan relatif.

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-adinya (*ex aequo et bono*)

## Jawaban lengkap

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

2. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 432 seluas 720 m<sup>2</sup> atas nama Khoirul Anam yang terletak di Desa/Kelurahan Temon, Kecamatan Trowulan, Kabupaten Mojokerto (untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa).

### **DALAM EKSEPSI**

3. Eksepsi Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*
  - 3.1. Bahwa setelah Tergugat II cermati, Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan Tergugat II yang merupakan tindakan melawan hukum ketika melakukan pelelangan.
  - 3.2. Bahwa dalam posita Penggugat sama sekali juga tidak menyebutkan hal-hal atau dasar hukum dari kejadian atau peristiwa yang mendasari Gugatan Penggugat terhadap Tergugat II, namun di dalam petitumnya tiba-tiba menuntut Tergugat II untuk dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
  - 3.3. Bahwa sangatlah tidak tepat apabila Tergugat II didalilkan melakukan perbuatan melawan hukum ketika melaksanakan lelang karena pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II sudah sesuai dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang ada sehingga atas dasar tersebut sangatlah tidak tepat apabila Tergugat II dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
  - 3.4. Bahwa untuk dapat diajukan penuntutan dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum, maka harus dipenuhi unsur adanya suatu perbuatan. Sehingga petitum Penggugat yang demikian menjadikan gugatan Penggugat menjadi *Obscuur Libel*.
  - 3.5. Bahwa berdasarkan itu, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Mojokerto yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar menyatakan **gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijk Verklaard)**

4. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak .
  - 4.1. Bahwa kedudukan Tergugat II dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* pada dasarnya bertindak sebagai Pejabat Lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat I selaku penjual.
  - 4.2. Bahwa salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon lelang/ penjual adalah menyampaikan Surat Pernyataan sebagaimana yang telah disampaikan oleh Tergugat I yaitu Surat Pernyataan yang pada intinya menyatakan bahwa Penjual akan bertanggung jawab apabila terdapat gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul.
  - 4.3. Bahwa disamping itu dalam pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa *a quo* tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP) sesuai Risalah Lelang Nomor : 691/46/2019 tanggal 14 Agustus 2019 sehingga belum terjadi peralihan kepemilikan terhadap objek sengketa *a quo*.
  - 4.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat II mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa Tergugat I membebaskan Tergugat II dari segala konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Tergugat II atas pelelangan objek sengketa *a quo*.
  - 4.5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Mojokerto yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk mengeluarkan Tergugat II dari perkara *a quo* dan menyatakan **gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijke Verklaard)**

#### **DALAM PROVISI**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Bahwa Tergugat II menolak semua tuntutan Provisi Penggugat karena permohonan tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna.
3. Bahwa Petitum Para Penggugat dalam Provisi adalah sebagai berikut :

"Membatalakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Tanggal 14 Agustus 2019 di KPKNL Sidoarjo (Tergugat II) atas :

Sertifikat Hak Milik No. 432 atas nama Khoirul Anam Luas tanah 721 m yang terletak di Desa Temon, Kecamatan Trowulan Kabupaten Mojokerto, Jawa Timur"

4. Bahwa atas dalil Provisi Penggugat tersebut, Tergugat II dengan tegas menolaknya karena permohonan Provisionil yang diajukan oleh Penggugat sudah masuk dalam pokok perkara yang disengketakan, sehingga permohonan Provisional yang diajukan oleh Penggugat perlu pembuktian yang masuk dalam pemeriksaan pokok perkara.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya permohonan Provisi yang dimohonkan oleh Penggugat ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Mojokerto yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah Tergugat II sampaikan dalam eksepsi di atas secara mutatis mutandis telah masuk sebagai dalil dalam pokok perkara *a quo* dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil / alasan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang sepenuhnya merupakan beban pembuktian dari Penggugat dan tidak ada keterkaitannya dengan tugas dan fungsi dari Tergugat II ;
3. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, Tergugat II merupakan instansi yang diberi kewenangan oleh pertauran perundang undangan ( pasal 7 Undang Undang Lelang , vendu reglemen, Ordonantie 28 Februari 1908 staatsblad 1908 : 89 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan staatsblad 1941:3 jo Peraturan Menteri Keuangan nomor : 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang ( PMK Lelang ), untuk melaksanakan lelang ;
4. Bahwa disamping pula dalam pasal 13 PMK Lelang yang berbunyi, " Kepala KPKNL/ Pejabat Lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang

sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang."

5. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, terhadap pelaksanaan lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dibidang lelang namun dalam pelaksanaannya Tidak Ada yang mengajukan Penawaran (TAP) sesuai Risalah Lelang Nomor: 691/46/2019 tanggal 14 Agustus 2019.

**Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Oleh Tergugat II Telah Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku.**

6. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Sidoarjo in casu Tergugat II telah berdasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 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 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK Lelang**).
7. Bahwa antara Tergugat I selaku kreditur dan Penggugat selaku debitur telah mengadakan hubungan hukum berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 13 tanggal 22 Januari 2015, Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 14 tanggal 22 Januari 2015, Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 27 tanggal 25 September 2015 guna mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I, dengan menyerahkan objek sengketa sebagai barang jaminan/agunan hutang.
8. Bahwa objek sengketa a quo telah dibebani Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang berkepala "DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor : 422/2015 tanggal 18 Pebruari 2015 yang berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 021/2015 tanggal 10 Pebruari 2015.
9. Bahwa atas keterlambatan memenuhi kewajibannya tersebut, Penggugat telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat I untuk segera melunasi

kewajibannya. dengan demikian jelas Penggugat selaku Debitur yang telah lalai dalam melaksanakan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama, meski telah diperingati secara patut oleh Tergugat I dan Penggugat telah melakukan cidera janji atau wanprestasi.

10. Bahwa sesuai Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak
11. Bahwa apabila Penggugat beritikad baik, maka sepatutnya Penggugat menjalankan kewajibannya membayar angsuran pelunasan kredit pada waktu yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit.
12. Bahwa guna mengambil pelunasan piutangnya, Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri, mengajukan permohonan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* kepada Tergugat II.
13. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa: Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
14. Bahwa selain itu, dijelaskan pula pada penjelasan pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata".

15. Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat I dengan surat permohonan lelangnya Nomor : S.B.252/KC-Sidoarjo-AYani/06-2019 tanggal 10 Juni 2019 perihal Permohonan Lelang Dan Permohonan Pengantar SKPT, Tergugat II tidak berwenang menolak pelaksanaan pelelangan atas objek sengketa perkara a *quo*.
16. Bahwa hal ini sesuai dengan Pasal 13 PMK Lelang yang berbunyi:  
"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".
17. Bahwa melalui surat yang dikeluarkan KPKNL Sidoarjo in casu Tergugat II Nomor S- 1705/WKN.10/KNL.02/2019 tanggal 10 Juli 2019 hal Penetapan Jadwal Lelang telah memberitahukan kepada Tergugat I mengenai jadwal lelang atas pelelangan objek sengketa perkara a *quo* dengan ketentuan-ketentuan serta persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Tergugat I.
18. Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I telah memberitahukan kepada Debitur *in casu* Penggugat melalui suratnya Nomor : B.155/KC-Sidoarjo- A.Yani/07-2019 tanggal 16 Juli 2019 hal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Dengan demikian, Tergugat I telah memberitahukan secara patut rencana pelaksanaan lelang objek sengketa a *quo* kepada Debitur *in casu* Penggugat.
19. Bahwa terhadap rencana pelelangan tersebut, Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui pengumuman tempel/selebaran tanggal 16 Juli 2019 sebagai Pengumuman lelang Pertama dan pengumuman ielang melalui Surat Kabar Harian "*Memorandum*" yang terbit pada tanggal 31 Juli 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Selain itu, pengumuman lelang juga telah diunggah melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.
20. Bahwa selain itu pula, terhadap objek sengketa telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 360/2019 tanggal 31 Juli 2019 yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto

yang menerangkan bahwa atas objek sengketa *a quo* telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh PT Bank BRI Syariah, Tbk *in casu* Tergugat I.

21. Bahwa selanjutnya, untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor : 691/46/2019 tanggal 14 Agustus 2019 sebagai akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna.
22. Bahwa penjual/pemohon lelang dalam hal ini Tergugat I bertanggung jawab sepenuhnya terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang, dokumen kepemilikan, gugatan perdata maupun pidana dan tuntutan ganti rugi jika terjadi ketidakabsahan barang serta dokumen pelaksanaan lelang. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (1) dan (2) PMK Nomor : 27/PMK.06/2016 yang berbunyi :

Pasal 17

- a. *Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap :*
    - a. *keabsahan kepemilikan barang;*
    - a. *keabsahan dokumen persyaratan lelang;*
    - a. *penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak;*
    - a. *penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli;*
    - dan e penetapan nilai limit.*
  - b. *Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.*
23. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

24. Bahwa terhadap keberatan Penggugat mengenai pelaksanaan lelang yang harus melalui Pengadilan adalah sama sekali tidak berdasar, karena Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama mempunyai kewenangan untuk melakukan lelang melalui mekanisme pasal 6 Undang - Undang Hak Tanggungan selama persyaratan dapat terpenuhi.
25. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa merupakan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang juga termasuk kewenangan Tergugat I sesuai pasal 6 huruf e PMK Nomor: 27/PMK 06/2016.
26. Bahwa sesuai dengan Pasal 6 UUHT sangat jelas disebutkan :  
*"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."* Penjelasan Pasal 6 UUHT menyebutkan :  
*"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama in casu Terlawan I. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain".*
27. Bahwa ketentuan dalam Pasal 6 UUHT beserta penjelasannya tersebut diatas diperkuat dengan ketentuan Pasal 14 ayat (3) dan angka 9 Penjelasan Umum UUHT yang dengan sangat tegas menyatakan pada pokoknya Sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak tanggungan dan dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
28. Bahwa sebagaimana yang tercantum dalam Penjelasan Pasal 14 ayat (2) UUHT, irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan a quo

dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

29. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT dijelaskan terdapat 2 (dua) kemungkinan yang dapat dilakukan kreditur terhadap objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji yaitu :
  - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek HakTanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - 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 dari pada kreditor-kreditor lainnya.
30. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II, atas objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan tidak sah karena dilakukan tanpa dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri adalah keliru dan tidak tepat. Hal tersebut karena telah ada peraturan perundang - undangan yang mengatur tentang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sehingga lelang eksekusi hak tanggungan tidak lagi merujuk pada Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg.
31. Bahwa Penggugat juga mempermasalahkan lelang a quo dengan alasan sesuai dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan "penjualan lelang berdasarkan parate eksekusi yang telah dilakukan tanpa melalui Ketua Pengadilan adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang bersangkutan adalah batal".
32. Bahwa yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 tersebut dikeluarkan jauh

sebelum undang - undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diterbitkan sehingga sangat tidak relevan apabila Penggugat masih berpedoman dengan putusan tersebut.

Tanggapan menolak Dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum

33. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum.
34. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat tidak menunjukkan kriteria Perbuatan Melawan Hukum mana yang terpenuhi sehingga Tergugat II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
35. Bahwa pelaksanaan lelang *a quo* didasarkan atas penunjukan lelang oleh Penjual dikarenakan Penggugat in casu debitur telah dinyatakan wanprestasi oleh Tergugat I.
36. Bahwa pada saat melakukan perjanjian utang piutang dengan Tergugat I, Penggugat seharusnya telah memahami akibat hukum bahwa apabila Debitur (Penggugat) wanprestasi maka Kreditur (Tergugat I) mempunyai kewenangan untuk menjual objek sengketa/ objek jaminan melalui pelelangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
37. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka jelas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali sehingga patut ditolak.

Tuntutan Para Penggugat yang Menyatakan Putusan Perkara *a quo* Dapat Dilaksanakan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*)

38. Bahwa Tergugat II Menolak putusan serta merta yang diajukan Para Penggugat dalam gugatannya. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana

yang diatur dalam butir 6 dan 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan 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. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek perkara pelaksanaan putusan serta merta tidak boleh dijalankan.

39. Bahwa dalam perkara *a quo* Para Penggugat tidak menyertakan jaminan yang sama nilainya dengan objek perkara. Dengan demikian, permohonan Para Penggugat agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu sudah sepatutnya tidak dapat dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Mojokerto yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan menyatakan benar dalil Eksepsi Tergugat II.
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima ("*Niet Onvankelijk Verklaard* atau N.O.").

**DALAM PROVISI :**

Menyatakan menolak Tuntutan Provisi Penggugat atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima ("*Niet Onvankelijk Verklaard* atau N.O.").

**DALAM POKOK PERKARA :**

- 1 Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ("*Niet Onvankelijk Verklaard* atau N.O.");
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon utusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Bahwa terkait dengan eksepsinya, Tergugat telah menyampaikan bukti tertulis berupa Fotokopi Akta Nomor - 27 - , tanggal 25 September 2015 tentang Akad Pembiayaan Murabahah yang dibuat oleh Notaris Haji Mayuni Saofyan Hadi, Sarjana Hukum, notaris di Jombang, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, (T.1);

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini cukup ditunjuk pada berita acara sidang (BAS) yang bersangkutan, yang secara keseluruhan dianggap telah tercantum dalam putusan ini ;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

#### **DALAM EKSEPSI :**

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

Meimbang, bahwa dalam upaya mendamaikan Penggugat dan Tergugat telah ditempuh melalui mediasi dengan Mediator H. Muhsin, SH. ( Mediator bersertifikat ) sebagaimana ketentuan PERMA RI. Nomor 1 tahun 2016, begitu juga upaya damai sebagaimana dimaksud pasal 130 HIR telah dilakukan oleh Majelis Hakim di depan sidang, namun upaya tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi kompetensi Relatif yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Agama Mojokerto tidak berwenang mengadili perkara a quo dengan alasan karena antara Penggugat dengan Tergugat telah terikat dengan kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 27 tanggal 25 September 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Haji Mayuni Sofyan Hadi, Sarjana Hukum, Notaris di Jombang yang antara lain berisi klausula sebagaimana tersebut pada Pasal 19 sebagai berikut:

1. Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam akad ini atau terjadi perselisihan atau

sengketa dalam pelaksanaan akad ini, para pihak sepakat 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 terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Agama di tempat Akad ini dibuat dengan kemudian tidak mengurangi hak Bank untuk memilih Pengadilan Agama lain dalam wilayah Negara Republik Indonesia ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I tersebut, Penggugat tidak mengajukan jawaban oleh karena setelah Jawaban Penggugat tidak datang lagi menghadap persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil eksepsinya, Tergugat telah menyampaikan bukti T.1., bukti tersebut berupa Akta Pembiayaan Murabahah Nomor - 27 - , tanggal tanggal 25 September 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Haji Mayuni Sofyan Hadi, Sarjana Hukum, Notaris di Jombang, dengan demikian terbukti antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan Akad Pembiayaan Murabahah pada tanggal 25 September 2015 ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak menanggapi atas eksepsi Tergugat, maka menurut hakim Penggugat tidak keberatan dengan eksepsi Tergugat dan patut dianggap bahwa eksepsi Tergugat tersebut adalah beralasan, bahkan Tergugat untuk membuktikan dalil eksepsinya telah menyampaikan bukti berupa bukti T.1 yaitu fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah No. 27 tanggal 25 September 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Haji Mayuni Sofyan Hadi, Sarjana Hukum, Notaris di Jombang yang menyebutkan bahwa apabila usaha penyelesaian dan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati kedua belah pihak, maka untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Agama di tempat Akad ini dibuat ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pengugat sebagai nasabah dan Tergugat sebagai pihak Bank telah terbukti membuat perjanjian secara sah, maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan: "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undangundang bagi para pihak yang membuatnya ", sehingga Penggugat dan Tergugat harus

tunduk kepada ketentuan yang telah diperjanjikannya, sebagaimana layaknya mentaati undang undang yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata kedua belah pihak telah sepakat dan memperjanjikan penyelesaian sengketa melalui PengadILAN Agama di tempat akad di buat, maka sudah seharusnya Penggugat mengajukan perkara a quo kepada Pengadilan Agama Jombang oleh karena Akad dimaksud dibuat dalam wilayah Pengadilan Agama Jombang, bukan kepada Pengadilan Agama Mojokerto. Hal ini sesuai dengan asas hukum Pacta Sunt Servanda (aggrements must be kept) yang menyatakan bahwa setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Asas ini menjadi dasar hukum Internasional karena termaktub dalam Pasal 26 Konvensi Wina 1969 yang menyatakan bahwa "every treaty in force is binding upon the parties to it and must be performed by them in good faith" (setiap perjanjian mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik). Demikian juga 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. Hal ini secara tegas diatur pula dalam Al Quran Surat Al Isra ayat 34:

واوفوا بالعهد ان العهد كان مسؤالا

"Dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu akan diminta pertanggung jawaban".

Serta Hadits riwayat Tirmidzi sebagai berikut:

المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً

Artinya: Kaum Muslim terikat pada perjanjian yang dibuatnya, kecuali perjanjian yang menghalalkan sesuatu yang haram atau mengharamkan sesuatu yang halal. (H.R. Tirmidzi)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I cukup beralasan, dan oleh karena itu pula eksepsi Tergugat I patut untuk dikabulkan dengan menyatakan Pengadilan Agama Mojokerto tidak berwenang untuk mengadili perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Agama Mojokerto telah menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini, maka terhadap eksepsi lainnya dan juga jawaban pokok perkara dan juga jawaban Tergugat II Majelis berpendapat tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara di atas ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi 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 adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka berdasarkan pasal 181 ayat (1) HIR Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara ;

Memperhatikan segala ketentuan perundangundangan dan dalil syar'i yang berkaitan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI**

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

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I ;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Mojokerto tidak berwenang mengadili perkara ini;

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

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini sebesar Rp. 2.174.000, (dua juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah) ;

Demikian putusan ini dijatuhkan berdasarkan hasil musyawarah Majelis Hakim kemudian diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 14 Januari 2020 Masehi, bertepatan dengan tanggal 18 Jumadil Ula 1441 Hijriah, oleh kami Majelis Hakim Pengadilan Agama Mojokerto yang terdiri dari, Drs. ABDULLAH SHOFWANDI, M.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. H. MULYANI, M.H. dan KAMALI, S.Ag., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan dibantu oleh ACHMAD ROMLI, S.H. sebagai Panitera

Pengganti serta dihadiri oleh Tergugat II diluar hadirnya Penggugat dan Tergugat I ;

Hakim Anggota,



**Drs. H. MULYANI, M.H.**

Hakim Anggota,



**KAMALI, S.Ag.**



Ketua Majelis,



**Drs. ABDULLAH SHOFWANDI, M.H.**

Panitera Pengganti,



**ACHMAD ROMLI, S.H.**

Perincian Biaya Perkara

1. Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,-
2. Biaya Proses Penyelesaian Perkara	Rp	50.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp	2.048.000,-
4. PNBP Panggilan Pertama	Rp	30.000,-
5. Redaksi	Rp	10.000,-
6. Meterai	Rp	6.000,-
<b>Jumlah</b>	Rp	<b>2.174.000,-</b>