



PUTUSAN
Nomor 91/Pdt.G/2021/PN Krg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Karanganyar yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

DADANG PRAYITNO, Alamat Jalan Jeruk 5 Nomor 114 Perumnas RT 004 RW 021 Desa Ngringo Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar, NIK 3313110512630001 dalam hal ini memberikan kuasa kepada **1. TIUR MURNININGSIH, S.H.,M.H. 2. WAHYU PRIHATMOKO, S.H.** Advokat, Pengacara dan Penasehat Hukum yang berkantor di Jl. Temugiring Raya No.23, Pajang, Kec.Lawean, Kota Surakarta, Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 08 Desember 2021 untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syari'ah Yaummi Maziyah Assa'adah**, alamat Kios Pasar Sibedil Blok 0117 Dagen Jalan Karanganyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahyar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 04 Januari 2022 untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. KPKNL Surakarta**, alamat Jl.Kimangunsarkoro Nomor 141 Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. ADI WIBOWO, 2. ERMA YUNI MASTUTI, 3. EDI MUWASIN, 4. PRIHATIN, 5. JOKO HERMONO, 6. FREDHY GUNAWAN SUHARNOTO, 7. DIDIK YASIRUL HADI, 8. WISNU HERJUNA, 9. OKKY KURNIAWAN, 10. RISDIAN FAJAROHMAN, untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan D.I.Yogyakarta c.q.Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, beralamat di Jl.Ki Mangunsarkoro No.141 Surakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Desember 2021 untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN Krg



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Desember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 30 September 2021 dengan Nomor Register 91/Pdt.G/2021/PN Krg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat mempunyai pinjaman dana dari Tergugat I sebesar Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan bentuk pinjaman rekening Koran yang berjangka waktu 36 bulan dengan bunga 10% (sepuluh persen) tiap bulan nya ;
2. Bahwa dalam persetujuan perjanjian hutang Penggugat telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat 1 berupa sebidang tanah dan bangunan permanen satu unit tempat tinggal, luas kurang lebih 120 m² (seratus dua puluh meter persegi), sebagaimana yang tercantum di SHM No. 5294 yang beralamat di Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, yang terdaftar atas nama Sarti Walaili ;
3. Bahwa dalam Akad Pembiayaan Murabahan No. 11/07/2019/112.29.00212/4112900648 tertanggal 30 Juli 2019 yang ditandatangani oleh Penggugat dan istri Penggugat (Sarti Walaili) serta Eka Prasetya Hadi selaku Kepala Cabang KSPPS Yaummi Maziyah Assa'adah Karanganyar yang menerangkan Jatuh Tempo pinjaman adalah tanggal 30 Juli 2022 ;
4. Bahwa Penggugat telah menerima Tiga kali surat teguran dari Tergugat I untuk segera melunasi kewajibannya, namun ternyata tidak memungkinkan karena situasi ekonomi yang sangat sulit, sebab usaha Penggugat mengalami kerugian. Namun demikian Penggugat tidak akan lari dari tanggungjawab, karena masih berusaha mencari uang agar dapat memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan kreditnya dengan Tergugat I ;
5. Bahwa Tergugat I akan melakukan penjualan obyek sengketa dengan bantuan Tergugat II dan berdasarkan pemberitahuan dari Tergugat I yang akan melakukan penjualan lelang atas obyek sengketa berdasarkan surat dari Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syari'ah "Yaummi Maziyah Assa'adah" pusat dengan No. 01/PPJL..SRKT/KSPPS.YMAS/Pusat/X/2021 tertanggal 21 Oktober 2021 tentang pemberitahuan pelaksanaan penjualan lelang obyek sengketa yaitu pada hari Rabu tanggal 22 Desember 2021 ;
6. Bahwa Perbuatan Tergugat I dengan bantuan Tergugat II akan melakukan lelang atas obyek sengketa atau obyek jaminan kredit Penggugat tersebut bertentangan dengan pasal 20 UU No. 4 tahun 1996,

Halaman 2 dari 15 Putusan Perdana Gugatan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN Krg



karena berdasarkan Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disepakati bersama atas obyek jaminan kredit Penggugat dengan Tergugat I obyek sengketa pada kantor Panitera Pengadilan Agama Surakarta harus atas perintah dan dibawah kepemimpinan Ketua Pengadilan Agama Tersebut di atas, maka Tergugat I dengan bantuan Tergugat II harus dihukum untuk mebatalkan pelaksanaan parate eksekusi lelang yang bersangkutan ;

7. Bahwa sesuai posita No. 5 diatas semestinya Tergugat meminta penetapan dari Pengadilan Agama Karanganyar sebagai domisili yang dipilih apabila kedua belah pihak terjadi sengketa. Dengan demikian apabila akan terjadi akan terjadi pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II untuk ditunda, sampai dengan perkara ini di putus oleh majelis hakim pemeriksa dan pemutus perkara ini hingga mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi M.A.R.I Nomor : 3210/PDT/1984 yang dengan tegas dinyatakan "Bahwa dilarang bagi kantor lelang untuk melakukan eksekusi lelang tanpa adanya penetapan Pengadilan ;
8. Bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan pasal 26 UU No. 4 tahun 1996 : "selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan"., maka berdasarkan pasal tersebut seharusnya pelaksanaan eksekusi sesuai dan berlandaskan pasal 224 HIR, 258 RBg, dengan demikian jelaslah bahwa Perbuatan Tergugat I dengan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum karena tidak dipatuhinya ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan (UU No. 4 tahun 1996) ;
9. Bahwa untuk Tergugat II didalam perkara ini agar selama proses perkara ini berjalan tidak melakukan perubahan balik nama terhadap obyek sengketa, apabila ada permohonan perubahan balik nama dan atau pembebanan dalam bentuk apapun baik dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu Putusana perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht), dan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 pasal 45 ayat 1 huruf e "Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi" huruf e, tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan ;
10. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan maupun peralihan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain, maka Penggugat mohon untuk dapat diletakkan sita Persamaan terhadap obyek sengketa;



11. Bahwa oleh karena berdasarkan fakta dan fakta hukum, Para Tergugat telah melanggar hak-hak Penggugat, maka sudah sewajarnya kepadanya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ; Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Surakarta berkena memanggil para Pihak, dan memeriksa perkara ini secara seksama, serta mengadili selanjutnya menjatuhkan putusan hukum yang amarnya sebagai berikut ;

PRIMAIR

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita persamaan yang diletakkan terhadap Obyek Sengketa;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
4. Menyatakan pelaksanaan penjualan lelang obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER :

Apabila Mejjelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Para Tergugat masing-masing menghadapi kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ika Yustikasari, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Karanganyar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Februari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat I mengajukan eksepsi sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT telah menandatangani perjanjian akad Pembiayaan Al-Murabahah Nomor II/07/2019/112.29.00212/4112900648 tertanggal 30 Juli 2019 dengan :

Jumlah plafond	: Rp. 415.000.000,
jangka waktu	: 36 bulan,
tanggal realisasi	: 30/7/2019,
tanggal jatuh tempo	: 30/7/2022
Harga Beli	: Rp. 450.000.000
Harga Jual	: Rp. 651.275.000
Uang Muka	: Rp. 35.000.000
Margin Awal	: Rp. 7.055.000
Total Uang Muka	: Rp. 42.055.000
Sisa yang harus dibayar/Hutang	: Rp. 609.220.000
Cara Pembayaran	: Angsuran per bulan
Pokok Pembiayaan	: Rp. 415.000.000
Akumulasi Margin	: Rp. 194.220.000
Angsuran per bulan	: Rp. 16.922.800
Angsuran Pokok	: Rp. 11.527.800
Angsuran Margin	: Rp. 5.395.000
Agunan	: Sebidang tanah dan bangunan permanen

satu unit tempat tinggal, luas tanah \pm 120 m² (Seratus dua puluh meter persegi), sebagaimana yang tercantum di SHM No. 5294 dengan alamat Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, terdaftar atas nama SARTIWALAILI;

Status Obyek Agunan : dibebani HAK TANGGUNGAN dengan bukti berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00704/2020, Peringkat : 1, tanggal 13/02/2020, Nama Pemegang Hak Tanggungan : KSPPS YAUMMI MAZIYAH ASSA'ADAH BERKEDUDUKAN DI KABUPATEN PATI DAN BERKANTOR CABANG DI JATEN KARANGANYAR.

Pada ketentuan-ketentuan dalam perjanjian akad pembiayaan Al-Murabahah Nomor II/07/2019/112.29.00212/4112900648 pada pasal 6 ayat 3 yang berbunyi PIHAK II *berdasarkan atas akad ini secara sukarela memberikan kuasa kepada PIHAK I untuk menjual barang sehingga dengan demikian PIHAK I berdasarkan atas kuasa dari PIHAK II tersebut, berhak mengambil barang di tangan siapapun barang itu berada untuk dijual, sesuai dengan*



prosedur hukum yang berlaku, apabila PIHAK II wanprestasi, yaitu tidak membayar angsuran selama 5 bulan berturut-turut, atau pada saat jatuh tempo tidak melunasi harga barang yang telah disepakati, sedangkan PIHAK I telah memberi peringatan secara patut kepada PIHAK II.

2. Bahwa PENGGUGAT telah memenuhi kriteria Wanprestasi sebagaimana yang terdapat perjanjian akad pembiayaan Al-Murabahah Nomor II/07/2019/112.29.00212/4112900648 pada pasal 6 ayat 3 dan hal ini sesuai dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah pasal 6 berbunyi *Apabila Debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.*
3. Bahwa PENGGUGAT sebagai atas nama anggota pembiayaan telah dinyatakan wanprestasi karena tidak membayar angsuran selama 5 bulan berturut-turut dan setelah melaksanakan prosedur melalui Surat Teguran 1, 2, 3 hingga Surat Panggilan tidak diindahkan dan tidak ada penyelesaian Pembiayaan maka Pihak KSPPS "YAUMMI MAZIYAH ASSA'ADAH"; berhak mengajukan Permohonan Lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada KPKNL Surakarta melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 02/L/KSPPS.YMAS/VI/2021 tertanggal 21 Juni 2021.
4. Bahwa PENGGUGAT yang mengajukan gugatan tidak mempunyai dasar hukum yang kuat karena PENGGUGAT sebagai Debitor, sebagaimana dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 14 Ayat 1 yang berbunyi " *Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan*"

Selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutus dalam putusan dengan amar sebagai berikut :

- Menerima eksepsi tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan dari PENGGUGAT dapat ditolak dan tidak diterima.
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini.

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Tergugat II mengajukan eksepsi kewenangan absolut sebagai berikut :



DALAM EKSESPSI

1. Bahwa Tergugat II **menolak seluruh dalil Penggugat** kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. **Eksepsi Kompetensi Absolut.**
 - 2.1 Bahwa Penggugat mendapatkan pinjaman dari pembiayaan dari Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Yaummi Maziyah Assa'adah *in casu* Tergugat I dilakukan dengan menganut ekonomi atau koperasi syariah, yaitu dengan akad pembiayaan *Murabahah*;
 - 2.2 Bahwa perjanjian kredit yang dilakukan oleh Tergugat I dan Penggugat beserta istri Penggugat tentunya menggunakan akad pembiayaan *Murabahah* yang merupakan produk dari ekonomi syariah yang merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Agama sehingga Pengadilan Negeri Karanganyar tidak berwenang secara Absolut (Kompetensi Absolut) untuk memeriksa perkara *a quo* karena merupakan perkara ekonomi syariah;
 - 2.3 Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Konstitusi dalam amar putusannya perkara No. 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013, Mahkamah Konstitusi menyatakan bahwa penyelesaian sengketa ekonomi syariah sepenuhnya menjadi kewenangan absolut pengadilan agama. Peradilan lain, yakni peradilan umum tidak berwenang untuk menyelesaikan sengketa ekonomi syariah;
 - 2.4 Bahwa selain itu, dalam pasal 4 APHT yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I, para pihak telah sepakat memilih domisili hukum untuk menyelesaikan permasalahan mengenai hak tanggungan pada Pengadilan Agama Karanganyar;
 - 2.5 Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi dalam amar putusannya perkara No. 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 dan ketentuan dalam APHT yang telah disepakati, seharusnya gugatan diajukan pada Pengadilan Agama Karanganyar dan bukanlah pada Pengadilan Negeri Karanganyar sehingga atas dasar tersebut, sudah seharusnya Pengadilan Negeri Karanganyar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
3. **Eksepsi Gugatan Kurang Pihak**
 - 3.1 Bahwa dalam posita surat gugatan halaman 2 angka 3, Penggugat mendalilkan bahwa perjanjian akad pembiayaan *Murabahah* No. 11/07/2019/112.29.00212/4112900648 tanggal 30 Juli 2019 di tanda tangani oleh Penggugat dan istri Penggugat (Sarti Walaili);
 - 3.2 Bahwa dalam pokok perkara Penggugat, materi gugatan adalah berkaitan dengan perjanjian kredit yang telah ditanda tangani tersebut;



- 3.3 Bahwa dengan tidak ditariknya Sarti Walaili sebagai pihak dalam perkara *a quo* tentunya menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak karena ketidaklengkapan para pihak yang telah bersepakat dan menandatangani perjanjian pembiayaan tersebut;
- 3.4 Bahwa berdasarkan uraian di atas, sudah seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan kurang pihak.
4. **Eksepsi Penggugat salah dalam mengajukan upaya hukum**
- 4.1 Bahwa sesuai dengan **SEMA RI No. 4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016** sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 6 yang berbunyi : *“Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada Pemohon Eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk Gugatan bukan Perlawanan”*;
- 4.2 Bahwa dalam rumusan ketentuan tersebut jelas disebutkan bahwa upaya dalam bentuk gugatan ditempuh manakala proses eksekusi lelang telah selesai dan obyek lelang telah diserahkan kepada pemenang lelang, sedangkan terhadap obyek lelang yang belum laku terjual dan upaya hukum yang diajukan harus dalam bentuk perlawanan dan bukan dalam bentuk gugatan biasa;
- 4.3 Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek sengketa telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang sehingga belum ada perubahan maupun penyerahan obyek lelang dari penjual ke pemenang lelang atau pembeli, berarti belum ada perubahan status atas tanah obyek lelang; dalam hal demikian maka upaya yang harus dilakukan oleh termohon eksekusi seharusnya dengan perlawanan bukan dengan gugatan;
- 4.4 Bahwa dalam perkara ini Penggugat sebagai termohon eksekusi telah melakukan upaya hukum dengan gugatan bukan dengan perlawanan; padahal status obyek yang di eksekusi lelang belum berubah dan pelelangan belum selesai, dengan demikian mengacu kepada Surat Edaran Mahkamah Agung RI no. 4 tahun 2016 tersebut berarti gugatan Penggugat mengandung cacat formal.
5. Bahwa berdasarkan uraian eksepsi di atas, cukuplah beralasan apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA



1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini dan Tergugat II **menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya** kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II **tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang** Tergugat II;
3. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan oleh Tergugat II dalam bagian eksepsi, Tergugat II telah membatalkan pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa tanggal 22 Desember 2021 sehingga tidak ada satupun perbuatan dari Tergugat II yang merugikan maupun merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat baik pada posita maupun petitumnya yang menyatakan Tergugat II untuk tidak melakukan penjualan atau menunda pelaksanaan lelang atas obyek sengketa menunggu adanya putusan pengadilan terlebih dahulu;
5. Bahwa pelaksanaan lelang merupakan kewajiban hukum Tergugat II sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, **“Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya”** *juncto* ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, **“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”**;
6. Bahwa berdasarkan ketentuan pada poin 5 di atas, sepanjang berkas permohonan lelang lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut sehingga pelaksanaan lelang akan tetap dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku. Gugatan Penggugat bukanlah gugatan yang dapat menunda atau membatalkan pelaksanaan lelang sebagaimana pasal 27 ayat (1) dan (2) jo. pasal 39 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 sehingga pelaksanaan lelang tetaplah dapat dilaksanakan walaupun adanya gugatan perkara *a quo*;



7. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada surat gugatan halaman 2 angka 6 dan halaman 3 angka 7 dan 8 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan Lelang harus sesuai dengan pasal 20 jo. pasal 26 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan untuk itu pelaksanaan eksekusi lelang harus berlandaskan pasal 224 HIR, 258 RBg;
8. Bahwa dalil Penggugat yang demikian menunjukkan kesesatan berfikir Penggugat dalam memahami suatu Undang-Undang dengan mengambil ketentuan secara sepotong-sepotong. Perlu Penggugat pahami UU Hak Tanggungan merupakan undang-undang khusus yang memberikan hak relatif kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Kreditur *Preferen*) untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya itu apabila Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya;
9. Bahwa hak relatif Kreditor tersebut bersifat fakultatif sebagaimana ketentuan Pasal 20 UU Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan kepada Kreditor untuk mengambil pemenuhan pelunasan piutangnya tersebut baik secara *parate* eksekusi sebagaimana Pasal 6 UU Hak Tanggungan, secara *fiat* eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang berlaku sebagai putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*vide* Pasal 14 ayat (2) jo Pasal 224 HIR), maupun secara penjualan dibawah tangan. Oleh karenanya eksekusi hak tanggungan secara *parate* eksekusi maupun *fiat* eksekusi merupakan teknis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang berdiri sendiri dan tidak saling bertentangan dan merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri untuk pengajuan proses pelaksanaannya. Sehingga pelaksanaan eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan dimaksud tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah sah dan mengikat secara hukum;
10. Bahwa dalam hak-hak jaminan yang bersifat kebendaan (terkait dengan sifatnya yang didahulukan dan memudahkan bagi pelunasan hak tagihnya), terdapat lembaga-lembaga yang merupakan keistimewaan dari lembaga jaminan khusus. Salah satunya adalah lembaga *Parate* Eksekusi, yaitu hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri, benda-benda yang telah dijamin oleh debitur bagi pelunasan hutangnya, di muka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana karena tanpa melibatkan debitur dan tanpa (*fiat*) izin hakim dan titel eksekutorial;



11. Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT mengatur *parate* eksekusi di mana hak tersebut diberikan oleh Undang-Undang/demi hukum (*by law*) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan perkataan lain, penjualan obyek Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan *fiat* eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian;
12. Bahwa Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama dilindungi oleh Undang-Undang, sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa "**Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak**". Berdasarkan SEMA RI No. 7 tahun 2012, pemegang hak tanggungan beritikad baik dilindungi oleh Undang-Undang sehingga dengan kata lain pemegang hak tanggungan peringkat pertama dapat diberikan perlindungan hukum untuk melaksanakan lelang eksekusi terhadap obyek jaminan sebagai pemenuhan perjanjian dan hak tanggungan itu sendiri;
13. Bahwa perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan yang beritikad baik dapat dilihat dari Pasal 1341 ayat (2) KUH Perdata yang menyebutkan: "**hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi**", dengan demikian pihak yang beritikad baik akan dilindungi haknya dengan cara tidak mencabut hak-haknya dalam perjanjian hak tanggungan;
14. Bahwa objek jaminan yang telah diikat dengan tata cara dan secara formal telah memenuhi persyaratan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka kreditor sebagai pihak yang berpiutang tetap dilindungi haknya sebagai pemegang hak tanggungan sampai debitor melunasi hutang-hutangnya pada saat yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian kredit;
15. Bahwa dari penjelasan poin 7 sampai poin 14 di atas, pada intinya Tergugat II tetap melaksanakan lelang sepanjang dokumen syarat lelang lengkap dan legalitas formalnya terpenuhi baik permohonan lelang diajukan secara langsung atau *parate* eksekusi maupun melalui penetapan pengadilan atau *fiat* eksekusi. Pelaksanaan lelang tersebut dapat tetap terlaksana karena baik Tergugat I maupun Tergugat II memiliki kewenangan untuk tetap dapat melaksanakan lelang karena pelaksanaan lelang itu sendiri telah dilindungi oleh Undang-Undang.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Karanganyar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan sebagai berikut :

- Kompetensi absolut dalam perkara ini tetaplah pada Pengadilan Negeri. Perkara antara pihak Penggugat dan Tergugat I memang merupakan perkara yang melibatkan Hukum Islam, namun dalam perkara ini, tidak hanya antara Penggugat dan Tergugat I, tetapi ada juga Tergugat II yang lepas dari yurisdiksi Hukum Islam. Sehingga, perkara antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II tetap pada Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut) oleh karena itu berdasarkan Pasal 136 HIR maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang eksepsi Tergugat II tersebut, Majelis akan mempertimbangkan tentang kewenangan Peradilan Agama;

Menimbang, bahwa kewenangan Pengadilan Agama untuk memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata yang berhubungan dengan "Ekonomi Syariah" bagi orang-orang yang beragama Islam adalah termasuk orang atau badan hukum yang



dengan sendirinya menundukkan diri dengan sukarela kepada hukum Islam mengenai hal-hal yang menjadi kewenangan Peradilan Agama, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 49 Undang-undang RI Nomor 3 Tahun 2006 jo Undang-Undang RI Nomor 50 Tahun 2009 yang selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Peradilan Agama, disebutkan bahwa Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, dan ekonomi syariah;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Agama, disebutkan bahwa penyelesaian sengketa tidak hanya dibatasi dibidang perbankan syariah melainkan dibidang ekonomi syariah lainnya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah antara lain meliputi: bank syariah, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksa dana syariah, obligasi syariah, dan surat berharga berjangka menengah syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, pegadaian syariah, dana pensiunan lembaga keuangan syariah dan bisnis syariah;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini sesuai dengan Akad Pembiayaan Al-Murabahah Nomor 11/07/2019/112.29.00212/4112900648 tertanggal 30 Juli 2019 telah dilakukan perjanjian yang ditandatangani oleh Penggugat dan istri Penggugat (Sarti Walaili) serta Eka Prasetya Hadi selaku Kepala Cabang KSPPS Yaummi Maziyah Assa'adah Karanganyar yang menerangkan Jatuh Tempo pinjaman adalah tanggal 30 Juli 2022 sehingga para pihak menundukkan diri pada jalur hukum melalui Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa apa yang disengketakan oleh Penggugat merupakan ekonomi syariah, Pengadilan Agama yang mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat II beralasan hukum oleh karena itu harus dikabulkan dan selanjutnya Pengadilan Negeri Karanganyar menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II dikabulkan, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Karanganyar tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.984.000,- (sembilan ratus delapan puluh empat ribu rupiah);



Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar, pada hari Senin, tanggal 11 April 2022, oleh kami, I Nyoman Ary Mudjana, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Mahendra Prabowo Kusumo Putro, S.H.,M.H. dan Adiaty Rovita, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 13 April 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Yudika Alviana Ika Wardhani, S.H., sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Mahendra P.K.P, S.H.,M.H.

I Nyoman Ary Mudjana, S.H.,M.H.

Adiaty Rovita, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Yudika Alviana Ika Wardhani, S.H.



Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp.30.000,-;
2. Biaya Pemberkasan	:	Rp.80.000,-;
3. Panggilan	:	Rp.824.000,-;
4. PNBP Panggilan/pemberitahuan	:	Rp.30.000,-;
5. Redaksi	:	Rp.10.000,-;
6. Meterai	:	Rp.10.000,-;
Jumlah	:	Rp.984.000,-;

(sembilan ratus delapan puluh empat ribu rupiah)