

PUTUSAN

Nomor 0295/Pdt.G/2017/PA.CN.

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIMM

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Cirebon yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara Gugatan Ekonomi Syariah antara :

PENGGUGAT, Agama Islam, Pekerjaan swasta, Bertempat tinggal di Kelurahan XXX, Kecamatan XXX, Kota Cirebon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada S.M. SIREGAR dan ARIEF RAHMAN SIREGAR, S.H., keduanya Advokat pada Kantor Hukum S.M. SIREGAR & PARNERS, berkantor di Taman Kalijaga Permai Jalan Danau Singkarak Nomor 26-27 Kota Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 April 2017 yang telah didaftar dalam Register Kuasa Pengadilan Agama Cirebon Nomor 034/K.Adv/IV/2017 tanggal 26 April 2017, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

m e l a w a n

TERGUGAT, beralamat di Kota Cirebon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fery Astuti, Budhi Risianto Y.A, Ronny Ardian, Iftitah Zaharah, Aditya Kusuma Putra, Ferry Ferdyan, Muchammad Farchan, Alfiyan Gesti Supraba, Faisal Sadali, Muhammad Adam Khatami, Mujiono dan Goni, kesemuanya selaku

karyawan/karyawati pada Perseroan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Mei 2017 yang telah didaftar dalam Register Kuasa Pengadilan Agama Cirebon Nomor 043/K.Ins/VI/2017 tanggal 2 Juni 2017, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

TURUT TERGUGAT, beralamat di Kota Cirebon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SISWANTO,S.E., Rr. FITRIRIJANTI DESIANA, S.H.,M.M., SUPATMIATI, AIRIJAH, DWI DEDI KRISTIANTO, S.E. dan SUTONO, kesemuanya pegawai pada TURUT TERGUGAT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Mei 2017 yang telah didaftar dalam Register Kuasa Pengadilan Agama Cirebon Nomor 56/khusus/VIII/2017 tanggal 1 Agustus 2017, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Agama tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat serta memeriksa bukti-bukti di muka persidangan;

## DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 27 April 2017, dan didaftar pada Buku Register Perkara Pengadilan Agama Cirebon dengan Nomor 0295/Pdt.G/2017/PA.CN. tanggal 28 April 2017 telah mengajukan Gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah mendapat fasilitas Pembiayaan Murabahah dari Tergugat sampai sebesar Rp. 335.000.000,-(Tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah) yang pengikatannya dibuat secara notariel yaitu Akad Murabahah Nomor : 02 tanggal 05 Nopember 2014 oleh Budi Aripin, S.Sos., S.H., M.Kn, Notaris di Kota Cirebon ;
2. Bahwa agunan yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : XXX luas 156 m2 atas nama Penggugat beralamat di Kelurahan XXX Kecamatan XXX Kota Cirebon ;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 21 angka 2 Akad Murabahah aquo yang bersesuaian pula dengan Pasal 55 ayat 1 Undang Undang Nomor : 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah, maka yang memeriksa dan mengadili sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat adalah kewenangan Pengadilan Agama Cirebon ;
4. Bahwa fasilitas pinjaman yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat dilandasi oleh Hukum Islam/Syari'ah yang menjunjung tinggi azas loss and profit sharing tidak semata-mata profit oriented tapi mengedepankan prinsip falah dan mengedepankan kemitraan/ta'awwun ;
5. Bahwa memperhatikan surat Tergugat Nomor : XXX/SP3/OL/MIKRO/CRB/XI/2014 tanggal 05 Nopember 2014 kepada

Penggugat diuraikan besaran kewajiban Penggugat membayar angsuran perbulan sebesar Rp. 8.504.167,- (Delapan juta lima ratus empat ribu seratus enam puluh tujuh rupiah) jumlah angsuran yang sangat besar tersebut sesungguhnya awal keterpurukan Penggugat untuk memenuhi kewajiban kepada Tergugat, yang pada akhirnya terbukti pada angsuran ketiga Penggugat sudah gagal membayar angsuran ;

6. Bahwa pada akhirnya Tergugat melakukan Lelang atas objek jaminan pada hari Rabu tanggal 18 Januari 2017 yang dilaksanakan oleh dan di kantor Turut Tergugat ;
7. Bahwa setelah dilaksanakan proses lelang oleh Turut Tergugat maka telah keluar sebagai Pemenang Lelang adalah Saudara XXX sebagaimana diuraikan dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 029/2017 tanggal 24 Januari 2017 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat ;
8. Bahwa berdasarkan uraian dalam Risalah Lelang aquo Harga Pembelian yang dibayarkan oleh Pemenang Lelang adalah sebesar Rp. 455.000.000, (Empat ratus lima puluh lima juta rupiah) dan setelah membayar pajak dan sebagainya maka Tergugat telah menerima uang dari Turut Tergugat sebesar Rp. 436.800.000 untuk kemudian Tergugat mengambil sendiri pelunasan hutang Penggugat dan sama sekali tidak pernah tahu apakah hutang Penggugat sudah lunas atau ada kelebihan uang lelang;
9. Bahwa dalam hal ternyata ada kelebihan uang lelang maka dimohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk menetapkan besaran profit and losing sharing/nisbahnya antara Penggugat dengan Tergugat dan menghukum Tergugat untuk memenuhinya;

10. Bahwa yang pasti adalah objek jaminan hutang Penggugat telah dijual murah sekali kepada XXX sebesar Rp. 455.000.000 sedangkan berdasarkan harga umum atau setidaknya mendekati harga umum saat dilaksanakan lelang harga jaminan tersebut mendekati Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar rupiah) ;
11. Bahwa karena terhadap pelaksanaan lelang atas jaminan oleh Tergugat telah menetapkan nilai limit hanya sebatas Rp. 455.000.000,- maka Penggugat melakukan segala upaya hukum termasuk memblokir proses balik nama kepada nama XXX pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, dan terhadap tindakan pemblokiran XXX telah menyampaikan keberatannya langsung kepada Penggugat dengan alasan telah membeli jaminan berdasarkan proses lelang dan Penggugat juga menyampaikan keberatan dengan alasan bahwa harga lelang jauh dibawah harga umum, akan tetapi pada akhirnya XXX memahami kalau harga jual/nilai limit sebesar Rp.455.000.000,- adalah terlalu murah dan akhirnya bersedia menambah nilai jual/nilai limit atas jaminan kepada Penggugat sampai sebesar Rp. 150.000.000,- ditambah sebesar Rp. 30.000.000,- untuk akomodasi pengurusan balik nama dan lain lain;
12. Bahwa oleh karena ternyata XXX selaku pembeli telah melakukan pembayaran sebagian kekurangan harga limit saat melelang jaminan, maka berdasar hukum pula Tergugat selaku penjual berkewajiban membayar kekurangan nilai limit selebihnya atas penjualan jaminan aquo ;
13. Bahwa dengan demikian terbukti dengan sempurna bahwa pelaksanaan lelang jaminan tanggal 18 Januari 2017 atas permintaan Tergugat yang

dilaksanakan oleh Turut Tergugat adalah jauh dibawah harga umum yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian besar ;

14. Bahwa dengan diterimanya pembayaran sebesar Rp. 150.000.000,- dan uang akomodasi sebesar Rp. 30.000.000,- maka harga jual atas jaminan telah naik menjadi Rp. 635.000.000,- (Enam ratus tiga puluh lima juta rupiah) sekalipun masih jauh dari harga umum yaitu Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sehingga Tergugat haruslah dihukum bertanggung jawab untuk membayar kekurangan nilai limit sampai sebesar yaitu Rp. 365.000.000,- (Tiga ratus enam puluh lima juta rupiah) ;
15. Bahwa karena tindakan Tergugat tersebut selain menyebabkan kerugian materil Penggugat juga telah mengalami kerugian immaterial yang tidak bisa dihitung batasannya, akan tetapi wajar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian immaterial sampai sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
16. Bahwa untuk memaksa Tergugat mbunyi putusan dalam perkara ini mohon pula agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap;
17. Bahwa adalah hak Tergugat untuk mendapatkan pelunasan hutang dari Penggugat baik dengan cara pelunasan secara alami atau dengan cara melaksanakan lelang didepan umum terhadap jaminan, akan tetapi Penggugat juga berhak untuk mendapatkan harga yang layak atas jaminan yang dilelang, fakta yang terjadi Tergugat telah sengaja melaksanakan lelang dengan menetapkan serendah mungkin nilai limit dengan harapan cepat terjual dan hutang Penggugat lunas atau berkurang, tindakan tersebut adalah

perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan dan sangat jauh melenceng dari prinsip ekonomi syari'ah dan pengertian muamalat itu sendiri yang melekat erat pada institusi Tergugat ;

18. Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti sengaja melakukan menurunkan harga nilai jual atas jaminan dan Penggugat mengalami kerugian materil yang besar dan juga telah menderita kerugian immaterial, maka untuk menjamin pengembalian kekurangan nilai jual dan kerugian immaterial tersebut dimohon kepada Majelis Hakim agar terhadap harta Tergugat diletakkan Sita Jaminan yang untuk itu akan Penggugat uraikan dalam permohonan tersendiri ;
19. Bahwa oleh karena bukti dalam perkara ini adalah otentik maka mohon dalam putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding maupun ;
20. Bahwa karena Tergugat berada dipihak yang kalah mohon dihukum untuk membayar biaya perkara ;
21. Bahwa terhadap Turut Tergugat mohon dihukum untuk tunduk dan taat terhadap bunyi putusan dalam perkara ini ;

Berdasarkan segala uraian diatas, selanjutnya Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Cirebon in casu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

3. Menghukum Tergugat untuk membayar kekurangan nilai limit atas lelang jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : XXX / Kelurahan XXX pada tanggal 18 Januari 2017 kepada Penggugat sebesar Rp. 365.000.000,- (Tiga ratus enam puluh lima juta rupiah);
4. Menetapkan profit and losing sharing/nisbah atas uang sisa lelang antara Penggugat dan Tergugat yang disimpan oleh Tergugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar profit and losing sharing/nisbah kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immaterial kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari apabila Tergugat lalai dalam memenuhi bunyi putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan tersebut;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding maupun verzet;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap bunyi putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam hal Majelis Hakim berpendapat lain dimohonkan keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat, hadir di muka persidangan kecuali pada persidangan tanggal 1 Agustus 2017 Penggugat tidak hadir di persidangan, dan

tanggal 16 Mei 2017 Tergugat tidak hadir di persidangan, serta tanggal 16 Mei 2017, 20 Juni 2017, 11 Juli 2017, 18 Juli 2017, 14 Agustus 2017, 28 Agustus 2017, 9 Oktober 2017, 23 Oktober 2017, 6 Nopember 2017, 20 Nopember 2017, 4 Desember 2017 18 Desember 2017, 12 Maret 2018 Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi pasal 17 ayat (1) PERMA Nomor 1 Tahun 2016, Majelis Hakim telah memerintahkan kepada Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat agar diadakan acara mediasi dalam rangka perdamaian dengan Mediator Drs. Asep Irpan Helmi,SH.,MH., akan tetapi menurut laporan dari mediator tanggal 31 Mei 2017, mediasi tidak dapat dilaksanakan, dengan alasan terdapat pihak ketiga yang tidak diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ini, yaitu Saudara Dani Ardiansyah, sebagai pemenang lelang (vide Pasal 32 ayat (2 ) huruf (a) angka 1 Perma No. 1 Tahun 2016), posita gugatan angka 10 dan angka 16 serta petitum angka 5.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam setiap persidangan telah berupaya mendamaikan Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat, akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan surat gugatan Penggugat Nomor 0295/Pdt.G/2017/PA.CN. tanggal 27 April 2017 dengan perbaikan olehnya sendiri didepan sidang, sebagaimana tersebut pada Perbaikan Gugatan tanggal 11 Juli 2017 sehingga bunyi Surat Gugatan berikut petitumnya seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat, Tergugat telah menyampaikan jawaban secara tertulis pada persidangan tanggal 14 Agustus 2017 yaitu sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

**A. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)**

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 7 s/d 11 halaman 3 s/d 4 pada pokoknya menyatakan bahwa Sdr. XXX telah membeli objek jaminan berupa tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No.XXX/XXX atas nama Penggugat ("**SHM XXX/XXX**") melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I pada tanggal 18 Januari 2017, sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No.029/2017 tanggal 24 Januari 2017.
2. Bahwa dalam perkara aquo, Penggugat sama sekali tidak melibatkan Sdr. XXX, padahal Sdr. XXX adalah merupakan pihak yang membeli dan saat ini menguasai objek jaminan, yang oleh karenanya merupakan pihak yang mengetahui secara tepat mengenai hal-hal yang terjadi dan terkait dengan objek jaminan termasuk pelaksanaan lelang objek jaminan oleh Turut Tergugat. Seharusnya Penggugat memasukan Sdr. Dani Ardiansyah sebagai pihak dalam perkara aquo, baik sebagaimana pihak tergugat ataupun turut tergugat, guna membuat terang dan jelas permasalahan yang sesungguhnya serta kelengkapan pihak dalam perkara aquo.
3. Bahwa suatu gugatan yang kurang pihak menyebabkan gugatan tersebut mengandung cacat formil sehingga seharusnya diputus dengan putusan yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk*

*verklaard*), sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung No.201 K/Sip/1974 yang menyebutkan:

*“Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima. Putusan tidak dapat diterimanya gugatan (Niet Ontvankelijk Verklaard) dijatuhkan dengan alasan-alasan subyek gugatan tidak lengkap”.*

4. Bahwa yurisprudensi diatas bersesuaian juga dengan doktrin atau pendapat para ahli hukum, diantaranya :

- **M. Yahya Harahap** dalam bukunya yang berjudul **Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan**, Terbitan Sinar Grafika, Cetakan Kesembilan, November 2009, halaman 112, menyatakan sebagai berikut:

*“Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat :*

*- tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;*

*- oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.”*

- **Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata** dalam bukunya **“Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek”** menyebutkan :

*“Dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk*

*melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim”.*

5. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Sdr. XXX oleh Penggugat dalam gugatannya, dan sesuai dengan yurisprudensi dan pendapat ahli sebagaimana dikutip diatas, maka gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah kurang pihak sehingga oleh karenanya sudah seharusnya dan sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvakelijk verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat mohon agar apa yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas secara mutatis mutandis menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat secara tegas menyangkal dan menolak seluruh dalil, alasan, argumen dan atau permohonan yang dikemukakan dalam gugatan Penggugat, kecuali atas hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat, serta terbukti kebenarannya menurut hukum.

#### **A. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT**

3. Bahwa guna membuat terang dan jelas pokok gugatan Penggugat maupun posisi dan kedudukan hukum para pihak dalam perkara aquo, maka sebelum menguraikan jawaban dan/atau bantahan terhadap dalil-dalil Penggugat, terlebih dahulu Tergugat akan menjelaskan hubungan dan/atau kedudukan hukum para pihak dalam perkara aquo.

***Penggugat Telah Menerima Fasilitas Pembiayaan Dari Tergugat***

4. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat angka 1 dan 2, Penggugat merupakan nasabah pembiayaan dari Tergugat, yang telah memperoleh fasilitas pembiayaan sebesar Rp.335.000.000.000,- berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah No.2 tanggal 5 November 2014, yang dibuat dihadapan Budi Aripin,S.S.,S.H.,M.Kn., Notaris di Cirebon (“Akad Pembiayaan”), dengan jaminan berupa tanah dan bangunan terletak di jalan Kalitanjung sesuai SHM XXX/XXX yang telah dibebankan hak tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No.XXX/2014 tanggal 18 Desember 2014 (“SHT XXX”) jo.Akta Pemberian Hak Tanggungan No.XXX/2014 tanggal 12 Desember 2014 (“APHT XXX”).

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 5 yang menyatakan karena nilai angsuran yang sangat besar mengakibatkan Penggugat tidak mampu memenuhi kewajibannya. Besarnya nilai angsuran sebagai pemenuhan kewajiban Penggugat untuk pengembalian pembiayaan yang telah diterima dari Tergugat, adalah sesuai dengan kehendak dan kemauan Penggugat yang dituangkan dalam surat yang ditandatangani oleh Penggugat sebagai bentuk persetujuannya.

Tidak dipenuhinya kewajiban Penggugat kepada Tergugat lebih disebabkan karena itikad buruk Penggugat yang dengan sengaja dan mencari-cari alasan untuk tidak memenuhi kewajiban kepada Tergugat.

***Penggugat Telah Wanprestasi Sehingga Memberikan Hak dan Kewenangan Kepada Tergugat Untuk Melakukan Eksekusi Jaminan***

6. Bahwa sebagaimana juga telah diakui Penggugat dalam gugatannya (vide dalil gugatan angka 5 halaman 3), sejak tahun 2015 Penggugat telah

wanprestasi, tidak melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat atas pembiayaan yang sudah diterima dan dinikmati oleh Penggugat.

7. Bahwa Tergugat dengan itikad baik masih memberi peringatan kepada Penggugat dan meminta Penggugat untuk memenuhi kewajibannya sesuai :
  - a. Surat Peringatan No.002/TAG-BMI PAB/IV/2015 tanggal 16 April 2015 (“Surat Peringatan I”);
  - b. Surat Peringatan No.003/TAG-BMI PAB/IV/2015 tanggal 21 April 2015 (“Surat Peringatan II”);
  - c. Surat Peringatan No. 004/TAG-BMI PAB/IV/2015 tanggal 30 April 2015 (“Surat Peringatan III”).
8. Bahwa walaupun telah diperingatkan berkali-kali, ternyata Penggugat masih tetap tidak memenuhi kewajiban pembayaran kepada Tergugat, sehingga menimbulkan hak dan kewenangan bagi Tergugat untuk melakukan eksekusi hak tanggungan atas SHM XXX/XXX, sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT yang menyebutkan sebagai berikut:

*“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*

  - a) hak pemegang tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau*
  - b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat 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 kreditor-kreditor lainnya.”*

9. Bahwa berdasarkan mandat UUHT, Tergugat telah mengajukan permohonan lelang kepada TURUT TERGUGAT Cirebon ("**TURUT TERGUGAT**"), permohonan mana telah diproses oleh TURUT TERGUGAT dengan diterbitkan surat No.PEN-472/WKN.08/KNL.06/2016 tanggal 06 Desember 2016 tentang penetapan pelaksanaan lelang pada hari Rabu tanggal 18 Januari 2017.
10. Bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 18 Januari 2017, SHM XXX/XXX telah terjual kepada Sdr. XXX dengan harga pembelian sebesar Rp.455.000.000,- dan sesuai Kutipan Risalah Lelang No.029/2017 tanggal 24 Januari 2017 dan diketahui bahwa tidak ada pihak yang mengajukan sanggahan/verzet terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut.

#### **B. TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita Penggugat angka 17 jo. petitum angka 2 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, yang disebabkan karena Tergugat menetapkan nilai limit lelang dengan harga rendah sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

***Tergugat Telah Menetapkan Limit Lelang Sesuai Harga Pasar dan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku***

12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 10 yang menyatakan bahwa obyek jaminan milik Penggugat telah dijual dengan harga murah sekali, yaitu sebesar Rp.455.000.000,- sedangkan nilai umum mendekati harga Rp.1.000.000.000,- , karena dalil yang disampaikan oleh

Penggugat tidak ada dasar sama sekali dan hanya merupakan perkiraan Penggugat semata.

13. Bahwa sebagai pihak penjual dalam lelang, Tergugat mempunyai hak dan kewenangan serta bertanggung jawab untuk menetapkan nilai limit lelang sebagaimana telah diamanatkan dalam Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("**Peraturan Lelang**") khususnya Pasal 43 ayat (2) yang berbunyi sebagai berikut :

*"Penetapan Limit Lelang menjadi tanggung jawab Penjual"*

14. Bahwa dalam menetapkan nilai limit lelang, Tergugat selaku penjual lelang diberi pilihan untuk menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh Penilai atau berdasarkan penilaian oleh Penaksir, sepanjang dalam batas-batas yang telah ditentukan dalam Peraturan Lelang, sebagaimana ketentuan Pasal 44 dan 45 Peraturan Lelang yang berbunyi sebagai berikut :

- **Pasal 44 ayat (1)**

*Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan:*

- a. *Penilaian oleh Penilai;*
- b. *Penilaian oleh Penaksir.*

- **Pasal 44 ayat (3)**

*Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b **merupakan pihak yang berasal, dari Penjual**, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.*

**Pasal 45**

*Nilai limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal :*

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);*
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau*
- c. Bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia.*

15. Bahwa Penaksir Tergugat telah melakukan penilaian terhadap objek jaminan, dimana sesuai hasil penilaian Penaksir diperoleh nilai pasar/wajar atas objek jaminan adalah sebesar Rp.449.333.333,-. Oleh karena nilai objek jaminan dibawah nilai Rp.1.000.000.000,- maka Tergugat dapat menetapkan nilai limit lelang atas dasar penilaian dari Penaksir Tergugat sendiri, tidak perlu menggunakan tenaga atau jasa Penilai.
16. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan telah terjual dengan harga yang melebihi nilai limit lelang yang telah Tergugat tetapkan, dimana objek jaminan terjual dengan harga Rp.455.000.000,- sementara nilai limit lelang adalah sebesar Rp.449.333.333,-
17. Bahwa oleh karena penetapan nilai limit lelang adalah merupakan kewenangan dan tanggung jawab Tergugat yang ditentukan dalam Peraturan Lelang dan Penaksir Tergugat telah melaksanakan penilaian sesuai dan berdasarkan metode penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan serta

hasil penilaian merupakan nilai pasar/ wajar yang berlaku di lokasi objek jaminan berada, maka tidak terdapat dan alasan bagi Penggugat untuk mendalilkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena menetapkan nilai limit lelang secara asal-asalan.

18. Bahwa Tergugat juga menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 11 s/d 16 yang menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat telah merugikan Penggugat dan Penggugat meminta Tergugat untuk membayar nilai kekurangan limit lelang kepada Penggugat sebagaimana Petitem Penggugat angka 3 halaman 7.

Dalil Penggugat tersebut membuktikan bahwa Penggugat sedang mencari-cari kesempatan untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat, hal ini dapat dilihat bahwa Penggugat sudah mendapatkan fasilitas pembiayaan modal kerja dari Tergugat sebesar Rp 355.000.000.000,- ditambah Penggugat sekarang mendalilkan meminta pembayaran kekurangan nilai limit lelang sebesar Rp 365.000.000.000,- .

19. Bahwa Penggugat tidak boleh dengan serta merta menyatakan Tergugat wajib membayar kekurangan limit karena Sdr. XXX telah membayarkan kekurangan nilai limit sebesar Rp.150.000.000,- ditambah akomodasi Rp.30.000.000,- .

Mohon menjadi perhatian bagi Penggugat, jika benar Sdr. XXX memberikan uang kepada Penggugat (yang tentunya juga harus dibuktikan oleh Penggugat), tidak lebih adalah karena tindakan yang dilakukan Penggugat terhadap Sdr. XXX, yaitu tindakan Penggugat memblokir SHM XXX/XXX sehingga tidak dapat dibalik nama ke atas nama Sdr. XXX. Secara logika

umum, dilakukannya pembayaran oleh Sdr. XXX lebih karena untuk kepentingan Sdr. XXX sendiri, yaitu agar dapat dilakukan proses balik nama terhadap SHM XXX/XXX yang telah dibelinya dari lelang eksekusi hak tanggungan.

Pembayaran oleh Sdr. XXX jikapun ada, bukanlah karena yang bersangkutan membayar kekurangan harga limit lelang sebagaimana didalilkan Penggugat, apalagi nilai limit lelang bukanlah merupakan hak ataupun kewenangan Penggugat.

20. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat jelas sangat menciderai rasa keadilan yang berlaku. Bagaimana mungkin Tergugat yang notabnya bank yang telah memberikan fasilitas pembiayaan, dan pembiayaan tersebut telah diterima oleh Tergugat, serta dipakai dan dinikmati oleh Penggugat untuk modal kerja, sekarang malah harus menanggung kekurangan karena nilai limit lelang yang dianggap rendah oleh Penggugat, padahal pelaksanaan lelang merupakan hak Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan akibat wanprestasinya Penggugat.

Disamping itu penetapan nilai limit lelang merupakan hak prerogatif dan kewenangan Tergugat selaku penjual lelang sehingga tidak terdapat dasar dan alasan bagi Penggugat untuk menyatakan bahwa penetapan nilai limit lelang jauh dari harga pasar.

21. Bahwa Tergugat juga menolak dalil gugatan Penggugat angka 8 dan 9 jo. petitum Penggugat angka 4 dan 5 terkait dengan hasil lelang karena bertentangan dengan fakta hukum dan dokumen yang ada. Setelah Tergugat menerima hasil pelaksanaan lelang dari Turut Tergugat, maka sesuai

ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT, Tergugat mengambil hasil lelang tersebut guna pelunasan kewajiban Penggugat pada Tergugat, dan sisanya telah dimasukan ke dalam rekening Tergugat dan tersimpan dalam rekening Tergugat dan hanya dapat diambil oleh Tergugat sebagai pemilik rekening. Dalil Penggugat yang seolah-olah tidak mengetahui hasil pelaksanaan lelang tersebut juga membuktikan itikad buruk Penggugat, yang mencoba mencari segala macam cara dan alasan untuk memperoleh keuntungan yang tidak seharusnya dan tidak ada dasarnya.

22. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sudah sepatutnya apabila gugatan dari Penggugat ditolak, dan mohon agar majelis hakim pemeriksa perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

***Penetapan Nilai Limit Lelang Oleh Tergugat Bukan Perbuatan  
Melawan Hukum dan Tidak Memenuhi Unsur-Unsur Perbuatan  
Melawan Hukum***

23. Bahwa penetapan nilai limit lelang oleh Tergugat bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan harga pasar/ wajar yang berlaku di daerah dimana objek jaminan berada.
24. Bahwa suatu gugatan perbuatan melawan hukum hanya dapat dikabulkan jika Penggugat mampu membuktikan terpenuhinya unsur-unsur sebagai berikut:
- a. Adanya perbuatan (*daad, act*);
  - b. Perbuatan itu mengandung kesalahan (*schuld*) atau *fault* yang dilakukan dengan sengaja (*intensional*) dan sadar (*willful*);

- c. Adanya kerugian;
  - d. Adanya kausalitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang dialami oleh Para Penggugat;
25. Bahwa tidak satupun perbuatan atau tindakan Tergugat terkait pelaksanaan lelang yang dilakukan dengan sengaja dan mengandung unsur kesalahan sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Penetapan nilai limit lelang yang dilakukan oleh Tergugat adalah sesuai dengan ketentuan Peraturan Lelang.
26. Bahwa Penggugat tidak mampu menguraikan apalagi membuktikan dalil yang menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Dalil Penggugat sama sekali tidak memiliki dasar hukum yang benar dan sah dan tidak lebih dari pendapat-pendapat dan pemikiran-pemikiran yang sangat bersifat subyektif, dan sama sekali tidak didukung dengan bukti-bukti yang obyektif yang dapat diterima oleh suatu pengadilan yang harus memutus perkara berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*court of law*). Oleh karenanya mohon Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo untuk menolak dalil yang disampaikan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

***Penggugat Adalah Pihak Yang Beritikad Buruk dan Tidak Benar***

27. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat memperlihatkan dan membuktikan itikad buruk Penggugat untuk menghindar dari kewajiban pembayaran kepada Tergugat dan bahkan berupaya untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat dengan menyatakan segala macam alasan dan cara.

28. Bahwa sebelum mengajukan gugatan aquo, Penggugat telah berkali-kali berupaya untuk menghalang-halangi lelang eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat, yaitu dengan mengajukan beberapa gugatan perlawanan atas eksekusi hak tanggungan ke Pengadilan Agama Cirebon, yaitu dalam :

- Perkara No. 001/Pdt.G/E.SY/2016/PA.CN tanggal 17 Oktober 2016 (“Gugatan 001”) yang kemudian dinyatakan dicabut oleh Pengadilan Agama Cirebon berdasarkan Penetapan No. 001/Pdt.G/E.SY/2016/PA.CN tanggal 3 Januari 2017 karena Penggugat belum membayar luans panjar biaya perkara.
- Perkara No.50/Pdt.G/2017/PA.CN tanggal 17 Januari 2017 yang kemudian dicabut oleh Penggugat karena obyek sengketa telah dijual melalui Turut Tergugat dalam lelang eksekusi hak tanggungan dan telah ditetapkan berdasarkan Penetapan No. 50/Pdt.G/2017/PA.CN tanggal 27 April 2017.

29. Bahwa tidak berlanjutnya pemeriksaan perkara-perkara perlawanan diatas adalah disebabkan karena Turut Tergugat tetap melanjutkan lelang eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan Tergugat karena tidak terdapat dasar dan alasan untuk menghentikan ataupun membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi tersebut.

Gugatan perlawanan yang diajukan Penggugat, semata-mata hanyalah upaya dari Penggugat untuk menghalangi pelaksanaan lelang tersebut, padahal secara hukum tidak terdapat dasar dan alasan bagi Turut Tergugat untuk tidak melaksanakan lelang eksekusi tersebut. Karena upaya untuk

menghalangi lelang eksekusi tidak berhasil selanjutnya Penggugat mengajukan gugatan aquo dengan dalil penetapan nilai limit lelang oleh Tergugat sangat rendah atau dibawah harga umum.

30. Bahwa apa yang dilakukan oleh Penggugat diatas telah membuktikan bahwa Penggugat merupakan nasabah yang berkarakter serta beritikad buruk, yang dengan sengaja dan berulang kali mengajukan gugatan terhadap Tergugat walaupun tanpa dasar dan alasan yang cukup kuat untuk mengajukan gugatan tersebut.

Perbuatan Penggugat yang mengajukan gugatan terhadap Tergugat kemudian mencabutnya dan kemudian mengajukan gugatan kembali dapat dikategorikan sebagai perbuatan semena-mena dan melecehkan dan membuktikan bahwa Penggugat adalah nasabah yang beritikad buruk.

31. Bahwa itikad buruk Penggugat juga dapat dibuktikan dari macetnya pembiayaan Penggugat dan tidak adanya itikad baik dari Penggugat untuk melunasi pembiayaan dari Tergugat. Bahkan Tergugat sudah beberapa kali menawarkan skema penyelesaian kepada Penggugat, mulai dari penjualan jaminan Penggugat secara sukarela, dimana saat itu sudah ada calon pembeli yang berminat untuk membeli jaminan Penggugat namun Penggugat menolak untuk menjual, Penjual malah mencari-cari alasan agar jaminan milik Penggugat tidak dijual. Lebih lanjut, Tergugat juga pernah menawarkan kepada Penggugat agar pembiayaan direstrukturisasi, namun pembayaran satu kali angsuran sebagai persyaratan restrukturisasi tidak dipenuhi Penggugat, bahkan Penggugat menyampaikan agar dibayarkan setengah

angsuran, namun sampai dengan waktu yang ditentukan tidak ada pembayaran yang masuk dari Penggugat.

32. Bahwa sampai dengan diajukan lelang eksekusi hak tanggung tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikan pembiayaan dari Tergugat. Bahkan telah dilakukan mediasi dengan Penggugat namun tidak ada titik temu dan Penggugat malah mengajukan gugatan perlawanan atas eksekusi hak tanggungan ke Pengadilan Agama Cirebon, sehingga cukup jelas bahwa Para Penggugat sendirilah yang sebenarnya telah mempunyai itikad buruk
33. Bahwa itikad buruk Penggugat juga dapat dibuktikan dengan fakta bahwa Penggugat telah mengetahui nilai limit lelang sebelum pelaksanaan lelang eksekusi tanggal 18 Januari 2017, akan tetapi Penggugat tidak mengajukan sanggahan atau keberatan atas penetapan nilai limit tersebut
34. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

### **C. TERGUGAT SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN HARUSLAH DILINDUNGI OLEH HUKUM**

35. Bahwa Tergugat adalah pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, maka sudah sewajarnya jika Tergugat dilindungi kedudukannya oleh Hukum. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat bertentangan dengan hukum karena penetapan limit lelang dibawah harga pasar adalah dalil yang mengada-

ngada dan bukti bahwa Penggugat tidak memahami tentang ketentuan Peraturan lelang.

36. Bahwa terkait dengan kedudukan Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan, Pasal 6 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (“UUHT”) menyebutkan :

*“bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji”*

37. Bahwa sebagai pemegang Hak Tanggungan yang telah dilindungi oleh Undang-Undang, maka Tergugat dapat melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagai bentuk penyelesaian pembiayaan dan mengambil pelunasan hutang dari hasil eksekusi tersebut sebagaimana telah diamanatkan dalam Pasal 6 UUHT.

Dalam penjelasan Pasal 6 UUHT, Pemegang Hak Tanggungan diberikan kedudukan didahulukan atau hak preferen, yaitu kedudukan untuk mengambil pelunasan dari hasil penjualan objek hak tanggungan lebih dahulu daripada kreditur lainnya, sebagaimana Penjelasan Pasal 6 UUHT yang menyatakan :

*“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 dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. 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 daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”*

38. Bahwa perlindungan kepada pemegang hak tanggungan ic. Tergugat juga dinyatakan dalam Penjelasan Umum angka 3 UUHT, yang menyatakan bahwa hak tanggungan merupakan lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri, sebagai berikut :
- 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 spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
  - d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.
39. Bahwa kaidah hukum dimaksud diatas juga bersesuai dan dipertegas dalam lampiran Romawi VIII Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7/2012 tertanggal 12 September 2012, tentang Hasil Kamar Perdata MARI (“SEMA 7/2012”), yang menyatakan bahwa **Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi** sekalipun dikemudian hari diketahui bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak.

40. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka tidak ada dasar bahwa Penggugat menyatakan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan telah merugikan Penggugat dan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat.

**D. PERMINTAAN SITA JAMINAN, PUTUSAN SERTA MERTA DAN UANG PAKSA TIDAK MEMENUHI PERATURAN YANG BERLAKU**

41. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita Penggugat angka 18 dan petitum angka 8 yang memohonkan sita jaminan atas harta Tergugat karena ketidakjelasan objek yang dimohonkan sita jaminan.
42. Bahwa disamping itu, permohonan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat juga tidak memenuhi alasan-alasan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 HIR/261 RBG jo. Pasal 720 RV jo. Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, Butir Y angka 1, halaman 80, dan angka 8, halaman 81, yaitu tidak adanya kejelasan dan penjelasan dari dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan adanya kekhawatiran yang “nyata” dan “beralasan” bahwa Tergugat sedang berupaya mengalihkan atau akan menggelapkan barang-barang bergerak dan barang-barang tetapnya untuk menghindari gugatan Penggugat.
43. Bahwa Tergugat juga menolak permintaan pelaksanaan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya perlawanan, banding, atau kasasi atau putusan serta merta, sebagaimana dinyatakan Tergugat pada posita Penggugat angka 19 dan petitum angka 9.

44. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dan Provisionil telah menegaskan sebagai berikut:

*“Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan bersungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dan Provisionil, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dan Provisionil tersebut.*

*Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur Pasal 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "**Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi,** sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.*

**Tanpa ada jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.**

45. Bahwa faktanya, Penggugat terbukti tidak pernah memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek eksekusi *a quo*, sehingga sesuai dengan ketentuan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001, maka gugatan Penggugat tersebut harus ditolak untuk seluruhnya.

46. Bahwa adapun terkait dengan permintaan uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana petitum Penggugat angka 7 yang meminta penghukuman agar Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.2.000.000,- per hari apabila Tergugat dalam memenuhi bunyi putusan dalam perkara *aquo*, juga ditolak dengan tegas oleh Tergugat.
47. Bahwa uang paksa hanya dapat dimintakan terhadap perbuatan yang harus dilakukan oleh Tergugat yang tidak berupa pembayaran sejumlah uang, sedangkan pada petitum angka 3 dan 6, Penggugat telah menuntut pembayaran sejumlah uang ganti rugi materiil dan immateriil.
48. Bahwa atas dasar fakta diatas dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Putusan No. 486 K/Sip/1971 tanggal 1 September 1971 jo. No. 307 K /Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976, maka sangat tepat dan beralasan bagi Majelis Hakim perkara *aquo* untuk menolak permintaan uang paksa dari Penggugat.
49. Bahwa berdasarkan uraian dan dasar hukum tersebut diatas, maka sangat tepat dan beralasan bagi Yang Terhormat Majelis Hakim perkara *aquo* untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

Berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat kemukakan diatas, mohon agar Majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo* memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima eksepsi Tergugat.
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sesuai dengan hukum yang berlaku.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat, Turut Tergugat telah menyampaikan jawaban secara tertulis pada persidangan tanggal 8 Agustus 2017 yaitu sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

Bahwa turut tergugat menolak seluruh dalil-dalil penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dan turut tergugat tidak akan menanggapi yang bukan wewenang dari turut tergugat.

1. Eksepsi Error Persona Standi Yudicio
  - a. Gugatan tergugat terhadap turut tergugat mohon dinyatakan salah dan dinyatakan tidak dapat diterima, karena penggugat dalam menyebutkan objek perkara tidak lengkap dengan batas-batasnya kanan kiri objek a quo.
  - b. Penyebutan identitas objek a quo harus lengkap dikemukakan dalam surat gugatan sehingga dalam beracara dipengadilan dapat diketahui siapa pemilik objek tersebut yang sebenarnya.
  - c. Turut tergugat menegaskan bahwa penyebutan objek a quo penggugat tidak lengkap sehingga cukup beralasan untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima secara bulat dan keseluruhan sesuai dengan

ketentuan hukum yang dituangkan dalam beberapa putusan tetap Mahkamah Agung R.I antara lain : Putusan tanggal 20 Oktober 1976 Nomor 447K/Sip/1976 berbunyi :“.....gugatan yang tidak sempurna menurut ketentuan hukum acara karena adanya kekeliruan, harus dinyatakan tidak dapat diterima “; Putusan tanggal 9 Juni 1977 Nomor 349K/Sip/1974 berbunyi :“.....gugatan yang ditunjukkan kepada tergugat yang bersama-sama dengan orang lain tidak turut Tergugat atas dasar telah melakukan sesuatu yang dianggap merugikan, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena orang lain itu tidak digugat dalam perkara tersebut “; Putusan tanggal 2 Mei 1984 Nomor 2832 K/Sip/1982 berbunyi “..... setiap gugatan harus sempurna baik subyek maupun obyek dalam perkara, harus lengkap identitasnya”; Turut tergugat mempunyai alasan yang tepat dan dasar yang jelas sehingga eksepsi tersebut cukup beralasan untuk diterima, maka jelas gugatan penggugat runtuh ditempatnya sendiri tanpa diruntuhkan pihak lawannya.

## 2. Wxceptio Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

- a. Bahwa penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa saja dan turut tergugat yang merupakan tindakan melawan hukum.
- b. Bahwa dalam posita penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan penggugat terhadap turut tergugat dalam gugatannya.
- c. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan penggugat terhadap turut tergugat dalam perkara ini, maka cukup beralasan jika turut tergugat mohon kepada majelis hakim yang terhormat

untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

### 3. Exceptio Non Adimpleti Contractus

Bahwa gugatan yang diajukan bersumber pada perjanjian timbal balik, masing-masing pihak dibebani kewajiban (Obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik, semestinya penggugat tidak berhak menggugat karena tidak memenuhi apa yang menjadi kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, nyata-nyata penggugat mempunyai kewajiban yang tidak dipatuhi yaitu pembayaran kredit kembali sesuai apa yang telah disepakati didalam perjanjian dan diakuinya pada posita No.4 halaman 3 (Tiga) yang berbunyi “.....diuraikan besaran kewajiban penggugat membayar angsuran perbulan sebesar Rp.8.504.167 (Delapan Juta Lima Ratus Empat Ribu Seratus Enam Pluh Tujuh Rupiah) jumlah angsuran yang sangat besar tersebut sesungguhnya awal keterpurukan penggugat untuk memenuhi kewajibannya kepada tergugat, yang akhirnya terbukti pada angsuran ketiga penggugat sudah gagal membayar angsuran “adalah pengakuan yang sempurna dan tidak perlu lagi pembuktian bahwa penggugat mengakuinya”.

### 4. Exceptio Gugatan Kurang Pihak

4.1. Bahwa setelah dicermati, bahwa selain pihak-pihak yang diikutsertakan penggugat dalam gugatannya juga masih ada pihak-pihak yang seharusnya dilibatkan dalam permasalahan tersebut namun belum diikutsertakan dalam gugatan a quo, karena merupakan pihak yang terkait dengan objek sengketa yang diperkarakan yaitu Pemenang Lelang dan

Notaris selaku pejabat yang memiliki wewenang proses balik nama atas objek a quo.

4.2. Bahwa untuk mencari kebenaran fakta hukum dalam perkara tersebut, maka sudah sepatutnya pemenang lelang maupun Notaris diikutsertakan dalam perkara a quo karena pemenang lelang dan Notaris juga berperan aktif dalam keikutsertaannya.

4.3. Bahwa oleh karena pemenang lelang dan Notaris tidak ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo yang benar-benar sudah jelas bahwa penggugat mengetahuinya, maka menjadikan proses pemeriksaan gugatan a quo tidak sempurna sehingga sudah sepantasnya gugatan a quo oleh majelis hakim dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya ( Nier Otvankelijk Verklaard).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut dapat cukup berdasar apabila majelis hakim menolak gugatan penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

#### DALAM POKO PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta turut tergugat menolak seluruh dalil-dalil penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa disini turut tergugat tidak akan menjawab yang bukan tugas dan wewenang dari turut tergugat, melainkan hanya akan menjawab tugas dan wewenang yang diberikan sesuai dengan undang-undang.

3. Aga posisi turut tergugat dapat dipahami dan dimengerti oleh penggugat perlu turut tergugat jelaskan sesuai dengan tugas fungsinya, dan fakta sebagai berikut:
- a. Bahwa turut tergugat dalam melaksanakan lelang atas permohonan dari tergugat (PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cq. PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Mikro Unit Pemuda Cluster Cirebon).
  - b. Bahwa terhadap surat permohonan tersebut, selanjutnya turut tergugat melakukan analisa kebenaran sesuai dengan PMK.27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pasal 13 yang mengatakan “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”berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif yang berupa :
    1. Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit;
    2. Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan;
    3. Salinan/fotocopy Perincian Hutang/Jumlah kewajiban debitur yang harus penuhi;
    4. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur ;
    5. Asli/fotocopy bukti kepemilikan hak; dan
    6. Salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur.

- c. Bahwa oleh karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka turut tergugat menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang yang dimaksud, dan sesuai dengan ketentuan PMK No. 27/PMK.06/2016 :
  - d. Bahwa terbukti dalam melaksanakan formalitas hukum dan guna memenuhi azas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang keberatan atas pelaksanaan lelang tersebut pihak penjual in Casu pemohon lelang (PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cq. PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Mikro Unit Pemuda Cluster Cirebon) telah mengumumkan rencan lelang.
  - e. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo dilaksanakan dihadapan pejabat lelang pada TURUT TERGUGAT (KPKNL) Cirebon yang merupakan pejabat Negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang, hal ini sesuai pasal 9 ayat 2 peraturan menteri keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
4. Bahwa apabila penggugat merasa sangat dirugikan dengan adanya pelelangan a quo, semestinya penggugat melunasi semua pinjaman yang telah dilakukan atas kesepakatan bersama dalam melakukan perjanjian.
  5. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas tidak akan menanggapi dalil penggugat pada angka 12 posita yang pada pokoknya menyatakan bahwa harga jual lelang atas barang jaminan milik penggugat di bawah harga pasar yang menurut penggugat haltersebut merupakan sebuah kerugian, kenapa pada

saat belum dilaksanakan lelang tidak menjualnya dengan sendirinya agar objek a quo terjual dengan harga sesuai yang diinginkan oleh Penggugat.

6. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat tidak berdasar hukum dan sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim karena penentuan nilai limit atas barang jaminan milik Penggugat telah sesuai prosedur dan tata cara yang berlaku sebagaimana dalam PMK No. 27/PMK.06/2016.

Pasal 43 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 “Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adalah adanya nilai limit”;

Pasal 43 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 “Penetapan nilai limit, menjadi tanggung jawab penjual”

7. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya menyatakan bahwa dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan Turut Tergugat melanggar ketentuan hukum;
8. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
  - Harus ada perbuatan;
  - Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
  - Harus ada unsure kesalahan;
  - Harus ada kerugian yang diderita;
  - Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan;

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsure tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

9. Bahwa Turut Tergugat tegaskan, dalam gugatan Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil Penggugat yang dapat menunjukkan kapasitasnya Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hokum. Bahwa Turut Tergugat sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
10. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena merupakan dalil yang mengada-ada dan berdasar pada asumsi pribadi serta tidak didukung oleh bukti yang sempurna.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan dengan amar yang menyatakan :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat cukup beralasan dan patut diterima;
- Menyatakan gugatan Perlawanan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Perlawanan seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah menyampaikan replik secara tertulis pada persidangan tanggal 28 Agustus 2017 dan Tergugat telah

pula menyampaikan duplik secara tertulis pada persidangan tanggal 25 September 2017, sedangkan Turut Tergugat tidak menyampaikan dupliknya karena pada persidangan yang diagendakan untuk itu Turut Tergugat tidak menggunakan haknya, yang selengkapnya telah dicatat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Sita Jaminan sebagaimana dalam gugatan Penggugat, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 0295/Pdt.G/2017/PA.CN. tanggal 25 September 2017 yang amarnya berbunyi :

#### MENGADILI

#### SEBELUM MEMUTUS POKOK PERKARA

1. Menolak permohonan Sita Jaminan (conservatoir beslaag) Penggugat;
2. Menanggihkan perhitungan biaya perkara sampai putusan akhir;
3. Memerintahkan kepada Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat untuk melanjutkan perkaranya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Perjanjian Bersama antara XXX, selaku Pemenang Lelang dengan S.M. Siregar, selaku Kuasa Hukum Penggugat, tanggal 10 April 2017 yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak, telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.1 dan diparaf;
2. Fotokopi Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor 029/2017 tanggal 24 Januari 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Perbendaharaan Kekayaan Negara dan

- Lelang Cirebon, telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan tidak dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi kode P.2 dan diparaf;
3. Fotokopi Surat Persetujuan Pemberian Fasilitas Pembiayaan Murobahah Nomor XXX/SP3/OL/MIKRO/CRB/XI/2014 tanggal 5 Nopember 2014 yang dikeluarkan oleh PT. Bak Muamalah Indonesia Tbk., telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan tidak dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi kode P.3 dan diparaf;
  4. Fotokopi Laporan Penilaian Aset Milik Penggugat (PENGGUGAT) tanggal 11 Oktober 2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Kampianus Roman, SE., telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.4 dan diparaf;
  5. Fotokopi Laporan Penilaian Properti (Tanah & Bangunan) Milik Penggugat (PENGGUGAT) Nomor XXX/KJPP AF/BJB-PEN.PROPERTI/XII/2013 tanggal 30 Desember 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus, Firdaus & Rekan, telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.5 dan diparaf;
  6. Fotokopi Surat Penandatanganan Perjanjian Murobahah, Pengikatan dan Pemasangan Hak Tanggungan tanggal 5 Nopember 2014 yang dikeluarkan oleh PT. Bak Muamalah Indonesia Tbk., telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan tidak dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi kode P.6 dan diparaf;

7. Fotokopi Surat Perjanjian Aqad Murobahah Nomor 2 tanggal 5 Nopember 2014 yang dibuat oleh Budi Aripin, S.H., telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan tidak dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi kode P.7 dan diparaf;
8. Fotokopi Surat Kabar Radar Cirebon berkenaan dengan Bantahan dan Keberatan pertama Penggugat (PENGGUGAT) terhadap proses lelang yang akan dilaksanakan tanggal 18 Januari 2016 yang dimuat pada Surat Kabar Radar Cirebon tanggal 17 Januari 2017, telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.8 dan diparaf;
9. Fotokopi Surat Kabar Radar Cirebon berkenaan dengan Bantahan dan Keberatan kedua Penggugat (PENGGUGAT) terhadap proses lelang yang akan dilaksanakan tanggal 18 Januari 2016 yang dimuat pada Surat Kabar Radar Cirebon tanggal 18 Januari 2017, telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.9 dan diparaf;
10. Fotokopi Surat Tanda Terima Dokumen Permohonan untuk menunda proses lelang terhadap Agunan tanggal 17 Januari 2017 yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT, telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.10 dan diparaf;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat, Kuasa Hukum Penggugat menerima dan membenarkannya, dan Kuasa Hukum Tergugat menyatakan akan menaggapinya pada kesimpulan, sedangkan Turut

Tergugat tidak menyampaikan tanggapannya, karena pada persidangan dengan agenda pembuktian, Turut tergugat tidak hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti tertulis, Penggugat juga telah menghadirkan satu orang saksi di persidangan bernama Haris bin Syamsuri, Tempat tanggal lahir Cirebon 5 Agustus 1967, Agama Islam, Pekerjaan karyawan swasta, Pendidikan terakhir SLTA, Golongan darah AB, Tempat tinggal di Kelurahan XXX Kecamatan XXX Kota Cirebon;

Di persidangan telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, saksi sebagai tetangga kenal kepada Penggugat, tetapi tidak kenal kepada Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa Penggugat beracara dengan Pengadilan Agama, menurut informasi karena sedang menggugat bank berkenaan dengan bank melelang tanah dan rumah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah dan bangunan rumah Penggugat sedang dijadikan agunan di bank;
- Bahwa letak tanah dan bangunan rumah Penggugat yang dilelang adalah di Kalitanjung, dengan batas-batasnya, sebelah Utara berbatasan dengan tanah Bapak Saklani, Sebelah Timur berbatasan dengan rumah H. Syaifullah, Sebelah Barat berbatsan dengan rumah Bapak Saad dan Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Utama Kalitanjung;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses lelang tersebut dan menurut informasi dilaksanakan sekitar Bulan Januari 2015;

- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan pasti harga tanah dan bangunan rumah yang dilelang, tapi yang saksi ketahui tanah dan bangunan tersebut dilelang dengan harga kurang lebih Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah);
- Bahwa NJOP di daerah tersebut nilainya sudah mahal, tapi saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga tanah di daerah itu, tapi di daerah tersebut pernah ada tanah luasnya 6 X 8 meter persegi dijual dengan harga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan kondisi bangunan rumah separoh bata dan hampir roboh. Dan lokasinya ada di belakang tanah/rumah Penggugat, sedangkan tanah dan bangunan rumah Penggugat luasnya 8 X 12 meter persegi, harganya sekitar 1 milyar kalau dibandingkan dengan harga rumah yang telah dijual dibelakangnya;
- Bahwa saksi mengetahui harga 1 milyar tersebut berdasarkan perkiraan saksi dan dengar-dengar dari orang lain;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat masih tinggal di rumahnya, akan tetapi menurut informasi Penggugat sudah pindah rumah karena tanah dan rumahnya sudah dijual;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah dan bangunan rumah Penggugat sudah dijual dengan cara dilelang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pula siapa yang menjadi pemenang lelang tanah dan bangunan rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik tanah dan bangunan rumah Penggugat yang sudah dijual tersebut;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Deni Ardiansyah sebagai pemenang lelang;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi Penggugat tersebut, kuasa hukum Penggugat menerima dan membenarkannya serta mengajukan pertanyaan kepada saksi melalui majelis hakim, yang jawabannya sebagai berikut :

- Bahwa saksi tinggal di XXX Kota Cirebon sejak kecil sudah sekolah di daerah itu;
- Bahwa rumah semi permanen yang berdekatan dengan tanah dan bangunan rumah Penggugat sudah laku terjual;
- Bahwa saksi mengetahui bangunan rumah Penggugat permanen dan kokoh;
- Bahwa harga bangunan rumah Penggugat dengan ukuran 8 X 12 meter persegi di daerah itu, kira-kira 1 milyar;
- Bahwa kapasitas saksi sebagai tetangga Penggugat dan pernah menjadi RT dan RW di daerah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi Penggugat tersebut, kuasa hukum Tergugat menyatakan keberatan dan mengajukan pertanyaan kepada saksi melalui majelis hakim, yang jawabannya sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja sebagai tukang service AC;
- Bahwa saksi mengetahui bangunan-bangunan yang akan dijual di daerah Jalan Kalitanjung XXX, karena saksi sebagai matnan RT dan RW di daerah itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga tanah dan bangunan di daerah itu sudah sesuai NJOP atau tidak;

- Bahwa saksi mengetahui bangunan rumah semi permanen punya tetangga saksi yang telah dijual Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) adalah informasi dari si pembelinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses lelang dan tidak pernah pula mengikuti proses lelang;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula menyampaikan bukti-bukti tertulis di persidangan berupa :

1. Fotokopi Salinan Akta Akad Murabahah No. 2 tanggal 5 Nopember 2014 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Budi Aripin, S. Sos, S.H., M, Kn., yang telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.1 dan diparaf ;
2. Fotokopi Salinan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 3 tanggal 5 Nopember 2014 dibuat dihadapan Budi Aripin, S. Sos, SH, M, Kn, yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Budi Aripin, S. Sos, S.H., M, Kn., yang telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.2 dan diparaf ;
3. Fotokopi Serifikat Hak Milik No. XXX Tanggal 16 Nopember 2007, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kota Cirebon, telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena sudah terjual, lalu diberi kode T.3 dan diparaf ;

4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggunga No. XXX/2014 tanggal 18 Desember 2014 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. XXX/2014 tanggal 18 Desember 2014, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Budi Aripin, S. Sos, S.H., M, Kn. telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena sudah diroya, lalu diberi kode T.4 dan diparaf ;
5. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) No. XXX/TAG-BMI PAB/IV/2015 tanggal 16 April 2015, yang telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena dipegang oleh Penggugat, lalu diberi XXX T.5 dan diparaf ;
6. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) No. 003/TAG-BMI PAB/IV/2015 tanggal 21 April 2015, yang telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena dipegang oleh Penggugat, lalu diberi kode T.6 dan diparaf ;
7. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) No. 004/TAG-BMI PAB/IV/2015 tanggal 30 April 2015, yang telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena dipegang oleh Penggugat, lalu diberi kode T.7 dan diparaf ;
8. Fotokopi Salinan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 yang diundangkan tanggal 22 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan tidak dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi kode T.8 dan diparaf;
9. Asli Laporan Retaksasi No. 158XXXRETAKSASI/C-CRB/VII/2016 tanggal 21 Juli 2015 atas nama nasabah PENGGUGAT, yang dikeluarkan oleh PT. Bank

- Muamalah Indonesia Tbk. Cabang Cirebon, telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.9 dan diparaf ;
10. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang No. PEN-364/WKN.08/KNL.06/2016 tanggal 20 September 2016, yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT Kota Cirebon, telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena ada di KPKNL, lalu diberi kode T.10 dan diparaf ;
  11. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang No. PEN-472/WKN.08/KNL.06/2016 tanggal 6 Desember 2016, yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT Kota Cirebon, telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena ada di KPKNL, lalu diberi kode T.11 dan diparaf ;
  12. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Aset PENGGUGAT, tanggal 4 Januari 2017, yang telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.12 dan diparaf ;
  13. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang No. 029/2017 tanggal 18 Januari 2017, yang telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena berada pada pemenang lelang, lalu diberi kode T.13 dan diparaf;
  14. Fotokopi NJOP tanah di Daerah XXX Kota Cirebon, atas nama E. Jaenah/Thowil tanggal 18 Januari 2017, yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Cirebon, telah dinazegelling dan diberi meterai

secukupnya, setelah diteliti dan tidak dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi kode T.14 dan diparaf;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tertulis yang diajukan oleh Tergugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Turut Tergugat menerima dan membenarkannya, sedangkan Kuasa Hukum Penggugat menyatakan akan menaggapinya pada kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat telah pula menyampaikan bukti-bukti tertulis di persidangan berupa :

1. Fotokopi Surat Pernyataan No. XXX/C-CRB/LLG/MIKRO-BMI/XI/2016 tanggal 2 Nopember 2016 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalah Indonesia Tbk. Cabang Cirebon, telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode TT.1 dan diparaf ;
2. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) No. XXX/TAG-BMI PAB/IV/2015 tanggal 16 April 2015, Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) No. XXX/TAG-BMI PAB/IV/2015 tanggal 21 April 2015, dan Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) No. XXX/TAG-BMI PAB/IV/2015 tanggal 30 April 2015, yang telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena dipegang oleh Penggugat, lalu diberi kode TT.2a, TT. 2b, TT. 2c dan diparaf ;
3. Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang No. XXX/C-CRB/LLG/MIKRO-BMI/XI/2016 tanggal 2 Nopember 2016 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalah Indonesia Tbk. Cabang Cirebon, telah dinazegelling

- dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode TT.3 dan diparaf ;
4. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang No. PEN-472/WKN.08/KNL.06/2016 tanggal 6 Desember 2016, yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT Kota Cirebon, telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode TT.4 dan diparaf ;
  5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Jadwal Lelang No. 405-LELANG/bmi\_crb/xii /2016 tanggal 9 Desember 2016, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalah Indonesia Tbk. Cabang Cirebon, telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode TT.5 dan diparaf ;
  6. Asli Laporan Retaksasi No. XXX/RETAKSASI/C-CRB/VII/2016 tanggal 21 Juli 2015 atas nama nasabah PENGGUGAT, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalah Indonesia Tbk. Cabang Cirebon, telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode TT.6 dan diparaf ;
  7. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Aset PENGGUGAT, tanggal 20 Desember 2016 dan Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Aset PENGGUGAT, tanggal 4 Januari 2017, yang telah dinazegelling dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode TT.7a dan TT.7b dan diparaf ;
  8. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang No. 029/2017 tanggal 18 Januari 2017, yang ditandatangani oleh Pejabat Lelang TURUT TERGUGAT, telah dinazegelling

dan diberi meterai secukupnya, setelah diteliti dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena berada pada pemenang lelang, lalu diberi kode TT.8 dan diparaf;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tertulis yang diajukan oleh Turut Tergugat, Kuasa Hukum Turut Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat menerima dan membenarkannya, sedangkan Kuasa Hukum Penggugat menyatakan akan menaggapinya pada kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah menyampaikan kesimpulannya secara tertulis pada persidangan tanggal 12 Maret 2018 yang selengkapya sebagaimana termaktub dalam Berita Acara Sidang perkara ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini, sedangkan pihak Tergugat tidak menyampaikan kesimpulannya, begitu pula pihak Turut Tergugat tidak menyampaikan kesimpulannya, karena pada persidangan yang diagendakan untuk itu, pihak Turut Tergugat tidak hadir di persidangan dan baik Kuasa Hukum Penggugat maupun Kuasa Hukum Tergugat, keduanya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk kepada berita acara sidang perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini, yang kesemuanya telah dipertimbangkan;

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti terurai di atas;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi pasal 17 ayat (1) PERMA Nomor 1 Tahun 2016, Majelis Hakim telah memerintahkan kepada Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat agar diadakan acara mediasi dalam rangka perdamaian dengan Mediator Asep Irpan Helmi,SH.,MH., akan tetapi menurut laporan dari mediator tanggal 31 Mei 2017, mediasi tidak dapat dilaksanakan, dengan alasan terdapat pihak ketiga yang tidak diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ini, yaitu Saudara Dani Ardiansyah, sebagai pemenang lelang (vide Pasal 32 ayat (2) huruf (a) angka 1 Perma No. 1 Tahun 2016), posita gugatan angka 10 dan angka 16 serta petitum angka 5.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam setiap persidangan telah berupaya mendamaikan Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat, akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat dalam jawabannya selain menyampaikan eksepsi, juga memberikan bantahan terhadap sebagian dalil gugatan Penggugat, oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan perkara ini secara berurutan dalam eksepsi dan dalam Pokok Perkara;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat sebagaimana terurai di atas, Tergugat dan Turut Tergugat telah menyampaikan eksepsi yang dalam positanya menyatakan "Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium)", begitu pula menurut Turut Tergugat dalam positanya menyatakan "Exceptio Gugatan Kurang Pihak";

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut di atas, yaitu "Gugatan Penggugat kurang pihak, karena pemenang lelang tidak dijadikan pihak, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat berkenaan dengan lelang hak tanggungan, yang menurut Penggugat dilelang dibawah harga normal, sehingga tidak perlu untuk menarik pemenang lelang dijadikan pihak.

Menimbang, bahwa lain halnya apabila Penggugat tidak menjadikan Tergugat dan Turut Tergugat sebagai pihak, maka eksepsi itu dapat dibenarkan karena Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat dan Turut Tergugat sebagai akibat perjanjian kredit yang menimbulkan hubungan keperdataan antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat, gugatan Penggugat sudah tepat dan tidak kurang pihak (Plurium Litis Consortium), sehingga oleh karenanya eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat selain mengajukan eksepsi Exceptio Gugatan Kurang Pihak, juga mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Eksepsi Error Persona Standi In Yudicio;

Penggugat dalam menyebutkan objek perkaranya tidak lengkap dengan tidak menyebutkan batas-batasnya dan siapa pemiliknya;

2. Exceptio Gugatan Kabur (Obscuur Libel);

Penggugat dalam gugatannya tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa saja dari Turut Tergugat yang merupakan tindakan melawan hukum;

3. Exceptio non adimpleti contractus.

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat bersumber pada perjanjian timbal balik, masing-masing pihak dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik, semestinya Penggugat tidak berhak menggugat karena tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, nyata-nyata Penggugat mempunyai kewajiban yang tidak dipatuhi yaitu pembayaran kredit kembali sesuai apa yang telah disepakati didalam perjanjian dan diakuinya pada posita no. 4 membayar angsuran perbulan sebesar Rp. 8.504.167 (delapan juta lima ratus empat ribu seratus enam puluh tujuh rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat angka 1 tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat, eksepsi Turut Tergugat tersebut tidak tepat, karena sebagaimana telah disebutkan diatas yang dipermasalahkan dalam perkara a quo adalah **perbuatan melawan hukum** yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat kaitannya dengan Hak Tanggungan, sebagai akibat perjanjian kredit yang menimbulkan hubungan keperdataan antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat dan Penggugat merasa dirugikan karena Tergugat melalui Turut Tergugat menjual barang jaminan dibawah harga normal, bukan berkaitan dengan objek jaminan yang harus dijelaskan batas-batasnya. Oleh karenanya eksepsi Turut Tergugat angka 1 tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat angka 2 tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat, eksepsi Turut Tergugat tersebut, yaitu dalam

gugatnya Penggugat tidak dapat menunjukan tindakan-tindakan apa saja dari Turut Tergugat yang merupakan tindakan melawan hukum, eksepsi Turut Tergugat tersebut tidak tepat, karena Penggugat dalam surat gugatannya hanya menuntut Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan perkara ini, tidak yang lainnya (vide Surat Gugatan petitum angka 10). Oleh karenanya eksepsi Turut Tergugat angka 2 tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat angka 3 tersebut di atas, yaitu inti gugatan Penggugat bersumber pada perjanjian timbal balik, masing-masing pihak dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik, semestinya Penggugat tidak berhak menggugat karena tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, majelis hakim berpendapat pokok dan isi eksepsi Turut Tergugat tersebut berkaitan dengan pokok perkara. Oleh karenanya eksepsi Turut Tergugat angka 3 tersebut akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi tersebut diatas dianggap sebagai bagian dari pertimbangan dalam pokok perkara ini sepanjang ada kaitannya dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Penggugat, sebagaimana bukti T.1 yang tidak dibantah oleh Penggugat, maka harus dinyatakan terbukti antara Penggugat dan Tergugat pernah melakukan akad Murobahah tanggal 5 November 2014;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan Penggugat telah mendapat fasilitas Pembiayaan Murabahah dari

Tergugat sejumlah Rp. 335.000.000,- (Tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah) yang pengikatannya dibuat dihadapan BUDI ARIPIN, S.Sos., SH., M.Kn, dengan angsuran sejumlah Rp. 8.504.167,- (delapan juta lima ratus empat ribu seratus enam puluh tujuh rupiah) setiap bulan dan sebagai jaminannya Sertifikat Hak Milik Nomor : XXX luas 156 m2 atas nama Penggugat. Dengan jumlah angsuran yang sangat besar tersebut di atas sesungguhnya awal keterpurukan Penggugat untuk memenuhi kewajiban kepada Tergugat, terbukti pada angsuran ketiga Penggugat sudah gagal membayar angsuran tersebut, sehingga Tergugat menjual objek jaminan melalui Turut Tergugat dengan cara lelang dan sesuai Risalah Lelang, pemenangnya adalah Dani Ardiansyah, dengan harga pembelian Rp. 455.000.000,- (Empat ratus lima puluh lima juta rupiah), sedangkan Penggugat mendalilkan berdasarkan harga umum atau setidaknya mendekati harga umum saat dilaksanakan lelang harga jaminan tersebut mendekati Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah), maka dengan dijualnya objek jaminan dibawah harga normal, Penggugat merasa dirugikan, sehingga oleh karenanya Tergugat telah melakukan **perbuatan melawan hukum** dan Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar kekurangan harga objek jaminan tersebut dari harga umum Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah), setelah dikurangi tambahan yang diberikan oleh pemenang lelang Sdr. Dani Ardiansyah kepada Penggugat sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh ribu rupiah), maka kekurangan harga objek jaminan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 365.000.000,- (Tiga ratus enam puluh lima juta rupiah), serta Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua Milyar rupiah) juga Penggugat memohon dietakan Sita Jaminan;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya memberikan bantahan pada intinya yaitu Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penguat posita angka 5 yang menyatakan karena nilai angsuran yang sangat besar mengakibatkan Penggugat tidak mampu memenuhi kewajibannya, karena hal tersebut sudah sesuai dengan kehendak dan kemauan Penggugat yang dituangkan dalam bentuk Akad Murobahah sebagai bentuk persetujuan yang harus ditaati oleh Penggugat (vide jawaban Tergugat posita angka 5), Tergugat menolak dengan tegas posita Penggugat angka 17 jo. Petitum angka 2 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** yang merugikan Penggugat, disebabkan Tergugat menetapkan nilai limit lelang dengan harga rendah sehingga merugikan Penggugat, karena justru Tergugat dalam menetapkan nilai limit sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK-06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, khususnya pasal 43 ayat (2), sehingga dalam penetapan nilai limit lelang oleh Tergugat sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur **Perbuatan Melawan Hukum** dan sebelum lelang dilaksanakan, Tergugat dengan itikad baik masih memberikan peringatan kepada Penggugat dan meminta Penggugat untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi tunggakan hutangnya dengan mengirim surat-surat peringatan/tagihan sebanyak 3 kali, akan tetapi Penggugat tetap tidak memenuhi kewajiban pembayaran kepada Tergugat untuk melunasi hutangnya, sehingga benda atau objek yang menjadi agunan hak tanggungan dilelang sesuai dengan prosedur yang berlaku, dan selain itu dalam jawabannya Tergugat menyatakan Penggugat adalah pihak yang beritikad buruk/tidak benar, Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan harus dilindungi hukum, juga Penggugat meminta Sita Jaminan,

Putusan Serta Merta dan uang paksa, semuanya tidak memenuhi peraturan yang berlaku.

Menimbang, bahwa begitu pula Turut Tergugat dalam jawabannya mendalilkan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Turut Tergugat adalah atas permohonan dari Tergugat (vide jawaban Turut Tergugat angka 3 huruf (a) dan memberikan bantahan yang pada intinya Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan Turut Tergugat melanggar ketentuan hukum (vide jawaban Turut Tergugat angka 7), justru Turut Tergugat dalam pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan PMK No. 27/PMK-06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat telah mengajukan replik, begitu juga Tergugat telah mengajukan dupliknya sebagaimana tersebut di muka, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan dupliknya;

Menimbang, bahwa hukum pembuktian menggariskan beban pembuktian dilaksanakan berdasarkan atas prinsip setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau untuk meneguhkan haknya sendiri maupun untuk membantah hak orang lain, untuk menunjukkan suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut (Pasal 163 HIR Jo Pasal 1865 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Pihak Tergugat dan Turut Tergugat, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa sebelum membuktikan dalil-dalil gugatan Penggugat, terlebih dahulu akan dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut, bahwa hakim yang memeriksa perkara perdata berwenang membagi beban pembuktian di antara para pihak yang bersengketa, pembagian beban pembuktian tersebut dilaksanakan dengan mengingat asas fair trial dalam persidangan sehingga harus dilakukan dengan adil, balance dan tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa akan tetapi beban pembuktian yang dibebankan kepada pihak yang harus membuktikan sesuatu yang negatif bebannya lebih berat dari pada beban pembuktian pihak yang harus membuktikan sesuatu yang positif;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 15 Maret 1972 No. 547 K/Sip/1971 memutuskan bahwa pembuktian yang diletakkan kepada pihak yang harus membuktikan sesuatu yang negatif adalah lebih berat dari pada beban pembuktian pihak yang harus membuktikan sesuatu yang positif;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas karena dalil gugatan Penggugat adalah hal yang negatif, maka menjadi kewajiban Tergugat dan Turut Tergugat untuk membuktikan terlebih dahulu akan bantahannya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang dibantah oleh Tergugat, yaitu dengan angsuran yang sangat besar sejumlah Rp. 8.504.167,- (delapan juta lima ratus empat ribu seratus enam puluh tujuh rupiah) setiap bulan, sesungguhnya awal keterpurukan Penggugat untuk memenuhi kewajiban kepada Tergugat, terbukti pada angsuran ketiga Penggugat sudah gagal membayar angsuran tersebut. Dalil gugatan tersebut diakui sendiri oleh Penggugat (vide

posita angka 5 gugatan Penggugat) dan nilai angsuran tersebut sebagaimana termaktub dalam bukti P.3 berkenaan dengan Persetujuan Pemberian Fasilitas Pembayaran Murobahah, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat, dalil gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum, karena hal tersebut lahir dari perjanjian timbal balik yang sudah tertuang pada akad murobahah (vide bukti T.1) yang masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk mentaati dan memenuhi prestasi secara timbal balik dan pada waktu pelaksanaan serta penandatanganan akad tersebut, tidak terbukti Penggugat mengajukan keberatan dengan angsuran sebesar Rp. 8.504.167,- (delapan juta lima ratus empat ribu seratus enam puluh tujuh rupiah) itu;

Menimbang, bahwa unsur-unsur yang harus ada dalam perjanjian kredit adalah;

1. Penyediaan uang/tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu;
2. Adanya persetujuan/kesepakatan;
3. Kewajiban pihak peminjam untuk melunasi hutangnya dengan jangka waktu tertentu;
4. Pelunasan hutang yang disertai dengan margin;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi kode T.1, T.2 dan T.4 harus dinyatakan terbukti Penggugat menyetujui isi perjanjian akad Murobahah tersebut;

Menimbang, bahwa apabila bukti T-1 dan T-2 dihubungkan dengan bukti P.2 yang disampaikan oleh Penggugat, maka Penggugat sudah mengetahui kewajibannya sejak terjadinya akad, kapan dan berapa hutang yang harus

dibayarnya kepada Tergugat dan tidak tepat menyampaikan alasan sebagaimana tersebut pada posita angka 5 surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat tersebut pada posita angka 5 **harus dinyatakan ditolak**;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat yang dibantah oleh Tergugat dan Turut Tergugat adalah Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** karena Tergugat dan Turut Tergugat telah melelang objek jaminan, yaitu bukti T.3 dengan nilai limit dibawah harga umum, yaitu sebesar Rp. 455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah), sedangkan menurut Penggugat berdasarkan harga umum atau setidaknya mendekati harga umum saat dilaksanakan lelang harga jaminan tersebut mendekati Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah), sehingga Penggugat merasa dirugikan dan menuntut Tergugat untuk membayar kekurangan harga objek jaminan tersebut dari harga umum Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah), setelah dikurangi tambahan yang diberikan oleh pemenang lelang Sdr. Dani Ardiansyah kepada Penggugat sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh ribu rupiah), maka kekurangan harga objek jaminan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 365.000.000,- (Tiga ratus enam puluh lima juta rupiah), serta Penggugat mendalilkan Tergugat harus membayar kerugian immaterial sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua Milyar rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat telah membantah dengan mendalilkan bahwa Tergugat sudah memberikan kesempatan kepada Pihak Penggugat untuk melunasi tunggakan hutangnya dengan mengirim surat-surat

peringatan sebanyak 3 kali, yang memuat juga rincian kewajiban Penggugat yang harus dilunasinya, sesuai dengan bukti T.5, T.6, T.7 dan dihubungkan dengan bukti TT.2a, TT.2b, TT.2c, akan tetapi Penggugat tidak mengindahkan peringatan-peringatan tersebut untuk melunasi hutangnya, sehingga Tergugat melelang objek yang menjadi agunan hak tanggungan sesuai prosedur yang berlaku;

Menimbang, bahwa sedangkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, disebutkan “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut “;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.1 pasal 14 berupa Akad Murobahah dan berdasarkan bukti surat T.4 Pasal 2 berupa Sertipikat Hak Tanggungan yang pada pokoknya disebutkan Dalam hal dibitor sungguh-sungguh cidera janji tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya maka pihak kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan pihak pertama diberi kewenangan untuk menjual objek Hak Tanggungan dihadapan umum dengan cara lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.1 dan T.4 tersebut di atas, maka Penggugat seharusnya sudah mengetahui apa yang akan dilakukan oleh Tergugat apabila berturut-turut tidak melakukan angsurannya, dan karena tanah dan bangunan milik Penggugat dibebani hak tanggungan, berdasarkan bukti T.1, T.2 dan T.4, terbukti bahwa Tergugat adalah sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama, oleh karena itu ketentuan pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun

1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, berlaku dalam perjanjian Penggugat dan Tergugat, dengan debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut ;

Menimbang, bahwa Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut, dan agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (fair), Undang- Undang Hak Tanggungan mengharuskan agar penjualan itu dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundangundangan yang berlaku, sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Tergugat telah memperlakukan nasabahnya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah mereka sepakati dan telah menerapkan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, begitu pula dalam pelaksanaan lelang telah berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 sehingga oleh karenanya tidak melanggar hukum;

Menimbang, bahwa sedangkan bukti yang diajukan oleh Penggugat baik bukti surat P-1 (Surat Perjanjian Bersama), P.2 (Kutipan Risalah Lelang), P.3

(Persetujuan Pemberian Fasilitas Pembiayaan Murobahah), P.4 (Laporan Penilaian Aset Milik a.n. Dewi Manowati), P.5 (Laporan Penilaian Properti a.n. Dewi Manowati), P.6 (Agar melakukan Penanda tangan Perjanjian Murobahah), P.7 (Akta Akad Murobahah), P.8 (Bantahan dan Keberatan Penggugat melalui media massa), P.9 (Bantahan dan Keberatan Penggugat melalui media massa), P.10 (Tanda Terima Mohon Penundaan lelang), maupun keterangan 1 (satu) orang saksi, tidak satupun yang dapat melumpuhkan pembuktian Tergugat, yaitu Tergugat telah memperlakukan Penggugat sebagai nasabahnya tidak sesuai dengan perjanjian yang telah mereka sepakati dan telah menerapkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan serta tidak melanggar asas hukum, bahkan justru Bukti P.1, P.2,P.3, P.6, dan P.7 menguatkan jawaban Tergugat, bahwa apa yang telah dilakukan Tergugat sudah sesuai hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa tentang dalil gugatan Penggugat yang menyatakan pelaksanaan eksekusi lelang Tergugat melanggar hukum karena menetapkan nilai lelang dibawah harga normal sehingga merugikan Penggugat. Hal tersebut telah dibantah oleh Tergugat dan Penggugat sudah melalaikan kewajibannya untuk melunasi hutang-hutangnya sehingga yang menjadi agunan hak tanggungan telah dilaksanakan lelang eksekusi oleh Tergugat melalui Turut Tergugat sesuai prosedur;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TT.1,TT3,TT.4,TT.5,TT.7a,TT.7b, TT.8 dihubungkan dengan T.10,T.11,T.12, T.13 dan T.14, pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai tahapan-tahapannya, sehingga pelaksanaan lelang dilakukan, dan berdasarkan bukti T.9, T.14 dan TT.6

yaitu Laporan Retaksasi a.n. Nasabah PENGGUGAT, yang dilakukan oleh Penilai Firman Tigoastomo B. (PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Cirebon), bahwa penentuan harga limit lelang telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, khususnya Pasal 43 ayat (2), yaitu Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual, Pasal 44 ayat (1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan : a. Penilaian oleh Penilai; atau b. Penaksiran oleh Penaksir, Pasal 44 ayat (3) Penaksir sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, termasuk curator untuk benda seni dan benda antik atau kuno, Pasal 45 Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah); atau c. bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 43 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 yang menentukan nilai limit adalah penjual, sedangkan M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, hal. 148 mengatakan "Satu segi berdasarkan praktik yang menentukan patokan harga minimal adalah penjual (kreditor), sebaliknya berpegang pada rumusan pasal 9 alinea pertama Peraturan Lelang (St. 1908 No. 189) bahwa yang berwenang menentukan nilai limit adalah pengawas Kantor Lelang";

Menimbang, bahwa dengan demikian maka penentuan harga limit yang dimintakan oleh Tergugat sudah sesuai dengan prosedur, sehingga tidak diperlukan lagi penentuan harga limit dari pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka penentuan harga limit lelang yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai prosedur yang berlaku dan telah dilakukan dengan transparan;

Menimbang, bahwa oleh karenanya baik bukti-bukti surat maupun keterangan 1 orang Saksi yang diajukan oleh Penggugat, tidaklah dapat melumpuhkan pembuktian pihak Tergugat, **apalagi bukti P.5** berkenaan dengan Laporan Penilaian Properti a.n. Penggugat, bukan melumpuhkan dalil bantahan Tergugat, tapi justru menguatkannya, maka terbukti bahwa **Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum**, sehingga gugatan Penggugat petitum angka 2 haruslah **ditolak**;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok penggugat sebagaimana dalam petitum angka 2 ditolak, sedangkan petitum gugatan Penggugat yang lainnya yaitu petitum nomor 3, 4, 5, 6, 7,8,9 dan 10 semuanya bertumpu atau bergantung pada gugatan pokok, maka terhadap petitum nomor 3, 4, 5, 6, 7,8,9 dan 10 haruslah **ditolak pula**;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat, berdasarkan Putusan Sela Nomor 0295/Pdt.G/2017/PA.CN. tanggal 25 September 2017 majelis hakim menolak permohonan Sita Jaminan (conservatoir beslaag) Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa hal-hal lain yang tidak dipertimbangkan dinyatakan dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 181 HIR, Penggugat adalah pihak yang kalah oleh karenanya harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara ini ;

Memperhatikan segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta Hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

#### MENGADILI

#### DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan Sita Jaminan Penggugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp. 1.411.000,- (Satu juta empat ratus sebelas ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan di Cirebon dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Cirebon pada hari Senin tanggal 16 April 2018 Masehi bertepatan dengan tanggal 30 Rajab 1439 Hijriyah, oleh kami Drs. NURDIN sebagai Ketua Majelis, Drs. H. MUHAMAD ABDUL AZIS dan Hj. LIZAH NUR AZIZAH, S.HI., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, dan diucapkan oleh Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 23 April 2018 Masehi, bertepatan dengan tanggal 7 Sya'ban 1439 Hijriyyah, dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota yang sama, serta ATIKAH KOMARIAH, S.Ag. sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh

Penggugat, Kuasa Hukum Penggugat diluar hadirnya Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Turut Tergugat;

Hakim Ketua,

Drs. NURDIN

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Drs. H. MUHAMAD ABDUL AZIS      Hj. LIZAH NUR AZIZAH, S.HI., M.H.

Panitera Pengganti,

ATIKAH KOMARIAH, S.Ag.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	RP	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp.	50.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp.1.	330.000,-
4. Biaya Redaksi	RP.	5.000,-
5. Meterai	Rp.	6.000,-
-----		
Jumlah	Rp.	1.411.000,-

.