

## **P U T U S A N**

**Nomor 1005/Pdt.G/2019/PA.Jmb**

**BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM**

### **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Agama Jambi yang mengadili perkara-perkara perdata tertentu pada tingkat pertama dalam persidangan majelis menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

**Hj. KARLINA SASWITA** pekerjaan direktur C.V.CANAYA., agama Islam, umur 64 tahun, bertempat tinggal di Dusun Kota Kampus RT.02. Kelurahan/Desa Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muara Jambi, yang dikuasakan kepada **Suhairi, SH.** dan **Jumanto, SH.**, Advokad/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat SUHAIRI, S.H. & REKAN yang beralamat di Jalan Pangeran Hidayat Lorong Camar No.57 Kota Jambi, sebagai **Penggugat** ;

melawan :

1. **Kepala P.T. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cabang Jambi**, beralamat di Jalan Hayam Wuruk Nomor 32 Kecamatan Jelutung, Kota Jambi, yang dikuasakan kepada **Beny August, S.**, **Leonardus Bagus W.P.**, **Ahmad Muqorrobin**, **Kukuh Rizaldo, YP.** dan **Andya Milano**, sebagai **Tergugat I** ;
2. **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jambi**, beralamat di Jl. Sutomo No.17 Kota Jambi, yang dikuasakan kepada **Bambang Sugianto**, **Gatot Muharto**, **Neira Nafiati**, **Rahmat**, **Hilda**, **Anwar Effendi**, **A. Rivai**, **Rr. Hanum Rizky Hapsari**, **Muhammad Al Hafidhi** dan **Nilasari Fitriani**, sebagai **Tergugat II** ;
3. **Badan Pertanahan Kabupaten Muara Jambi**, beralamat di Komplek Perkantoran Bukit Cinto Kenang Sengeti, Kabupaten Muara Jambi, yang dikuasakan kepada **Novy Dyah Rachmanti, SH.**, **M.Kn.**, **Yenita**, **S. Jati Widyatmojo, SH.**, **Raden Florentius Bagus Adhi Pradana**,

**Mellisa Indah Pratiwi, SH., dan M. Ridho Habibullah, sebagai Turut Tergugat ;**

Pengadilan Agama tersebut :

- telah melihat surat-surat perkara ;
- telah mendengar pihak-pihak berperkara ;

**DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 30 Oktober 2019, terdaftar sebagai perkara pada Kepaniteraan Pengadilan Agama Jambi pada tanggal 1 November 2019, Register Nomor 1005/Pdt.G/2019/PA.Jmb. mengajukan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. bahwa Penggugat adalah nasabah dari Tergugat I, sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Murabahah tertanggal 08 Juli 2014 selama 60 bulan sampai dengan 08 Juli 2019 dan Persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Pembiayaan Murabahah tertanggal 28 Juni 2016 dengan nilai pinjaman sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;
2. bahwa pada saat melakukan pinjaman kepada Tergugat I, Penggugat tidak mendapatkan surat Akta Perjanjian Kredit ;
3. bahwa sebagai jaminan pinjaman uang kepada Tergugat I maka Penggugat menjaminkan sebuah Sertipikat Hak Milik nomor 4977 atas nama Hj. Karlina Saswita dengan luas 1.419 meter bujur sangkar yang terletak di Jalan Lintas Jambi-Muara Bulian, Dusun Kota Kampus RT.20 Kelurahan/Desa Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muara Jambi, di mana di atas sebidang tanah Sertipikat Tersebut di atas berdiri sebuah rumah mewah dan rumah kos ;
4. bahwa pada awalnya angsuran Penggugat kepada Tergugat I lancar dan Penggugat sudah membayar angsuran sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) namun belakangan ini karena usaha Penggugat mengalami kerugian, maka Penggugat tidak dapat mengangsur hutang yang mengakibatkan kredit tersebut menjadi macet ;

5. bahwa Penggugat telah berupaya untuk menjual aset-aset milik Penggugat agar dapat membayar kredit Penggugat kepada Tergugat I dengan cara menawar-nawarkan kepada kawan, namun sampai saat ini aset-aset milik Penggugat tersebut belum laku, sehingga Penggugat belum dapat melunasi utang kepada Tergugat I ;
6. bahwa harga pasaran setempat dari Jaminan Penggugat berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik nomor 4977 berikut dengan rumah mewah dan rumah kos yang beridiri di atasnya, atas nama Hj. Karlina Sasmita dengan luas 1.419 meter bujur sangkar meter yang terletak di Jalan Lintas Jambi-Muara Bulian Dusun Kota kampus RT.20 Kelurahan/desa Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muara Jambi sebesar Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) ;
7. bahwa Penggugat memperoleh informasi dari Tergugat I bahwa jaminan Penggugat telah dimohonkan dan dilimpahkan berkasnya kepada Tergugat II dan akan dilelang dengan nilai harga limit sebesar Rp.2.066.400.000,- (dua milyar enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah), dengan uang setoran jaminan lelang Rp.503.300.000,- (lima ratus tiga juta tiga ratus ribu rupiah) ;
8. bahwa Tergugat I mengajukan permohonan untuk melaksanakan lelang Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 UU nomor 4 tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan dimana undang-undang tersebut belum lahir Peraturan Pelaksananya (PP) ;
9. bahwa berdasarkan pasal 200 ayat (1) HIR jo pasal 215 RBG yang pada pokoknya menyatakan :” Pelaksanaan penjualan lelang adalah Pengadilan Negeri, dengan melalui perantara kantor lelang “. Jadi jelas pelaksanaan lelang menurut pasal tersebut di atas bukan kantor lelang, tapi Pengadilan Negeri setempat, maka berdasarkan hal tersebut di atas, lelang terhadap harta milik Penggugat yang akan dilakukan oleh P.T. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Kantor cabang Jambi sebagai pemohon penjual lelang melalui perantara KPKNL Jambi (Tergugat II) adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

10. bahwa dengan penetapan nilai harga limit jaminan Penggugat sebesar Rp. Rp.2.066.400.000,- (dua milyar enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) maka penetapan tersebut jelas merugikan Penggugat karena tidak sesuai dengan nilai pasaran setempat, dan Perbuatan Tergugat I menetapkan nilai jaminan tersebut karena merugikan Penggugat maka dapat dikatagorekan Perbuatan Melawan Hukum ;
11. bahwa karena Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, agar Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum kiranya Tergugat II dapat menunda pelaksanaan lelang terhadap jaminan Penggugat berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik nomor 4977 atas nama Hj. Karlina Saswita dengan luas 1.419 meter bujur sangkar yang terletak di jalan Lintas Jambi-Muara Bulian Dusun Kota kampus RT.20 Kelurahan/desa Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muara Jambi yang berdiri di atasnya rumah mewah dan rumah kos ;
12. bahwa agar Tergugat II tidak melakukan lelang terhadap jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik nomor 4977 atas nama Hj. Karlina Saswita dengan luas 1.419 meter bujur sangkar yang terletak di jalan Lintas Jambi-Muara Bulian Dusun Kota kampus RT.20 Kelurahan/desa Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muara Jambi, yang berdiri diatasnya rumah mewah dan rumah kos maka diminta kepada Turut Tergugat untuk tidak mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah kepada Tergugat II, sehingga Tergugat II tidak dapat melakukan lelang atas jaminan Penggugat ;
13. bahwa untuk menjamin dapat terpenuhi tuntutan Pihak Penggugat agar tidak ilisoir, disamping itu pula adanya ke khawatiran Penggugat kepada Para Tergugat I dan Tergugat II akan melakukan lelang terhadap jaminan Penggugat, maka Pihak Penggugat mohon agar Pengadilan Agama Jambi meletakkan sita jaminan terhadap sebidang tanah Sertipikat Hak Milik nomor 4977 atas nama Hj. Karlina Saswita dengan luas 1.419 meter bujur sangkar yang terletak di jalan Lintas Jambi-Muara Bulian Dusun Kota kampus RT.20 Kelurahan/desa Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar

Kota, Kabupaten Muara Jambi, yang berdiri di atasnya rumah mewah dan rumah kos ;

14. bahwa berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Agama Jambi dalam hal ini Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memanggil kedua belah pihak pada hari dan waktu yang ditentukan dalam suatu persidangan serta berkenan memutus perkara ini dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

Primer :

1. Mengabulkan gugatan pihak Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat mempunyai tunggakan utang kepada Tergugat I sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) ;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan melawan Hukum dengan mengajukan permohonan untuk melelang jaminan Penggugat berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik nomor 4977 atas nama Hj. Karlina Saswita dengan luas 1.419 meter bujur sangkar yang terletak di jalan Lintas Jambi-Muara Bulian Dusun Kota kampus RT.20 Kelurahan/desa Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muara Jambi, yang berdiri di atasnya rumah mewah dan rumah kos dengan harga limit jaminan Penggugat sebesar Rp. Rp.2.066.400.000,- (dua milyar enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) kepada Tergugat II ;
4. Menghukum kepada Tergugat I untuk membatalkan dan menarik permohonan lelang kepada Tergugat II ;
5. Menyatakan kepada Tergugat I untuk memberi kesempatan kepada Penggugat untuk melunasi tunggakan utang sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) ;
6. Menyatakan kepada Tergugat II untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap jaminan utang Penggugat berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik nomor 4977 atas nama Hj.Karlina Saswita dengan luas 1.419 meter bujur sangkar yang terletak di jalan Lintas Jambi-Muara Bulian Dusun Kota kampus RT.20 Kelurahan/desa Mendalo Darat, Kecamatan

Jambi Luar Kota, Kabupaten Muara Jambi, yang berdiri di atasnya rumah mewah dan rumah kos ;

7. Menyatakan kepada Turut Tergugat untuk tidak mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 4977 atas nama Hj.Karlina Saswita dengan luas 1.419 meter bujur sangkar yang terletak di jalan Lintas Jambi-Muara Bulian Dusun Kota Kampus RT.20 Kelurahan/desa Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muara Jambi, yang berdiri di atasnya rumah mewah dan rumah kos ;
8. Menyatakan syah dan mempunyai kekuatan hukum sita jaminan yang dilakukan oleh Panitera Pengadilan Agama Jambi ;
9. Menghukum Pihak Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini ;

Subsida :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang diwakili kuasanya menghadap ke persidangan, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat masing-masing datang diwakili kuasanya menghadap ke persidangan, pengadilan telah berusaha akan tetapi tidak berhasil mendamaikan pihak berperkara, begitupun upaya mediasi yang dilakukan mediator **Dra. Zulfiarti** juga tidak berhasil mendamaikan pihak-pihak berperkara, lalu kemudian dibacakanlah gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah menyampaikan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

### **I. PENGADILAN AGAMA JAMBI TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA AQUO KARENA MENYALAHKAN KETENTUAN KEWENANGAN ABSOLUT**

1. bahwa eksepsi kewenangan absolut adalah eksepsi yang menyatakan bahwa Pengadilan Agama Jambi tidak berwenang mengadili perkara

yang diajukan oleh Penggugat karena persoalan yang menjadi dasar gugatan tidak termasuk wewenang Pengadilan Agama Jambi ;

2. bahwa hukum acara yang berlaku pada Pengadilan Agama adalah hukum acara perdata yang berlaku pada Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum kecuali ditentukan lain oleh undang-undang, sebagaimana dimaksud oleh Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang berbunyi sebagai berikut :

**Pasal 54**

Hukum Acara yang berlaku pada Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama adalah Hukum Acara Perdata yang berlaku pada Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum, kecuali yang telah diatur secara khusus dalam Undang-undang ini ;

3. bahwa apa yang dimaksud sebagai aturan yang mengatur tentang kewenangan absolut dalam ruang lingkup Peradilan Umum dalam eksepsi pada jawaban Tergugat ini, maka dapat diartikan juga berlaku bagi Pengadilan dalam ruang lingkup Peradilan Agama ;
4. bahwa eksepsi kewenangan absolut atau mutlak dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan perkara berlangsung, bahkan hakim wajib karena jabatannya, tanpa diminta oleh pihak berperkara, untuk memberikan putusan apakah Pengadilan Negeri berwenang atau tidak untuk memeriksa perkara dalam putusan sela sebagaimana dimaksud oleh Retnowulan Sutantio, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Penerbit Mandar Maju, 1995, Bandung, cetakan VII, halaman 40. Adapun yang mejadi dasar hukum mengenai eksepsi kewenangan absolut adalah sebagai berikut:

**Pasal 134 HIR**

"Tetapi dalam hal perselisihan itu mengenai suatu perkara yang tiada masuk kekuasaan pengadilan negeri. maka pada sembarang waktu pemeriksaan perkara itu, boleh dituntut supaya hakim mengaku dirinya tidak berhak dan hakim sendiri berwajib mengakui dirinya tidak berhak dan hakim sendiri berwajib mengakui itu karena jabatannya."

**Pasal 136 HIR**

"Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh si tergugat, dikecualikan hanya hal-hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan sekaligus dengan pokok perkara" ;

5. dengan demikian jelas bahwa eksepsi kewenangan yang diajukan oleh **Tergugat** ini sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan Majelis Hakim Pengadilan Agama Perkara *aquo* karena undang-undang, wajib menerima eksepsi kewenangan absolut ini dan memberikan putusan tidak berwenang dalam putusan sela ;
6. bahwa Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang pada intinya menyebutkan bahwa sengketa terkait dengan Perbankan Syariah diajukan ke Peradilan Agama kecuali ditentukan lain dalam akad yaitu Pengadilan Negeri atau **Badan Arbitrase**. Adapun mengenai sengketa dengan perbankan syariah tersebut telah diuji oleh Mahkamah Konstitusi berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Perkara Nomor 93/PUU-X/2012 yang menguji Penjelasan Pasal 55 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dengan demikian ternyata forum penyelesaian sengketa masih dimungkinkan untuk tidak diselesaikan di Pengadilan Agama, yang mana dimungkinkan diselesaikan melalui **Arbitrase** atas dasar adanya pencantuman di dalam akad/ perjanjian ;
7. bahwa **Tergugat I** adalah Institusi Perbankan Syariah yang menjalankan usaha berdasarkan prinsip-prinsip syariah berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan telah membuat akad/perjanjian dengan **Penggugat (selaku Direktur dari CV. Canaya)** sebagaimana yang diakui secara tegas oleh **Penggugat** dalam butir 1 (satu) gugatan *aquo*, antara lain berbunyi sebagai berikut ;  
"1. Bahwa Penggugat adalah nasabah dari Tergugat I, sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Murabahah tertanggal 08 Juli 2014 selama 60 Bulan sampai dengan 08 Juli 2019 dan

persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Pembiayaan Murabahah tetanggal 28 juni 2016 dengan nilai pinjaman sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)."

sehingga dalil **Penggugat** tersebut di atas, merupakan **BUKTI SEMPURNA** yang tidak dapat dibantah lagi karena dinyatakan di depan Majelis Hakim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 174 HIR jo Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1925 KUHPerdata :

"Pengakuan yang dilakukan dimuka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu";

8. bahwa ternyata hubungan hukum antara **Penggugat** dan **Tergugat I** adalah selaku Nasabah dan Bank, berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 36 tanggal 07 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Syahrit Tanzil, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jambi yang ditandatangani oleh **Penggugat** dan **Tergugat I**. Bahwa selanjutnya ternyata didalam Pasal 6 Akadi perjanjian tersebut telah mengatur terkait dengan Penyelesaian Perselisihan antara **Penggugat** dan **Tergugat I**, antara lain berbunyi sebagai berikut :

Pasal 6 Penyelesaian Perselisihan :

- 1) apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan akad ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat ;
- 2) dalam hal, penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan

**dan Prosedur Arbitrase yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut :**

- 3) Para Pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa putusan yang ditetapkan oleh BASYARNAS tersebut sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir ;
  - 4) Tanpa mengurangi tempat Pokok BASYARNAS di Jakarta yang ditentukan di dalam Peraturan dan Prosedur Arbitrase BASYARNAS, para Pihak bersepakat memilih tempat pelaksanaan arbitrase di kota tempat cabang BANK berada. Namun penunjukan dan pembentukan Arbiter atau Majelis Arbitrase dilakukan oleh Ketua BASYARNAS ;
9. bahwa pilihan hukum untuk penyelesaian perselisihan yang telah disepakati telah diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku yang mana dengan tegas apabila para pihak telah menentukan pilihan hukum untuk penyelesaian sengketa ke arbitrase, maka Pengadilan Agama tidak berwenang mengadili perkara *aquo* sebagaimana diatur dalam per Undang-Undang sebagai berikut :

**Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang  
Kekuasaan Kehakiman Pasal 59**

- a. Arbitrase merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa ;
- b. Putusan arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak ;
- c. Dalam hal para pihak tidak melaksanakan putusan arbitrase secara sukarela, putusan dilaksanakan berdasarkan perintah ketua pengadilan negeri atas permohonan salah satu pihak yang bersengketa ;

**Penjelasan Pasal 59 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman**

Yang dimaksud dengan "arbitrase" dalam ketentuan ini termasuk juga arbitrase syariah ;

10. bahwa karena pilihan hukum sudah ditentukan dalam suatu akad/perjanjian yaitu **Arbitrase** dan tidak melalui litigasi di Pengadilan Agama, maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim perkara *aquo* menyatakan dalam putusan sela bahwa **Pengadilan Agama Jambi tidak berwenang mengadili perkara *aquo*.**

## II. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS MASUK DALAM KUALIFIKASI PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAU WANPRESTASI (OBSCUURE LIBEL)

11. bahwa **Penggugat** dalam menyusun posita gugatan tidak jelas apakah masuk dalam kualifikasi gugatan perbuatan melawan hukum dan/atau gugatan wanprestasi ;
12. bahwa posita gugatan *aquo* secara keseluruhan membahas mengenai adanya akad/ perjanjian sebagaimana disebutkan oleh **Penggugat** dalam butir 1 (satu) dan 3 (tiga) dan seterusnya gugatan *aquo* ;
13. bahwa berdasarkan undang-undang khususnya yang tercantum dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perikatan terdiri dari perikatan yang lahir berdasarkan undang-undang dan perikatan yang lahir berdasarkan perjanjian. Perikatan yang lahir dari undang-undang, apabila ada pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatannya berdasarkan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1365 KUHPerdata, namun untuk perikatan yang lahir dari perjanjian, prestasi ditentukan oleh perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang dalam hal ini adalah **Penggugat** dan. Dengan demikian, antara perikatan yang lahir dari undang-undang dan perikatan yang lahir dari perjanjian tidak dapat dicampur aduk sebagaimana yang dilakukan oleh **Penggugat** karena keduanya berawal dari sumber yang berbeda sehingga apabila dicampur aduk menjadi rancu dan tidak jelas dasar yang menjadi landasan gugatan *aquo*. Hal ini sejalan dengan pendapat Abdulkadir Muhammad, SH dalam bukunya yang berjudul Hukum

Perikatan yang menyatakan "...sistematika pada pokoknya diatur menurut ketentuan-ketentuan yang bersifat umum, dan sumber perikatan yaitu perjanjian dan undang-undang.";

14. bahwa karena **Penggugat** mendasarkan gugatannya pada suatu akad/ perjanjian Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 36 tanggal 07 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Syahrit Tanzil, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jambi yang ditandatangani oleh **Penggugat** dan **Tergugat I**, maka seharusnya, apabila **Penggugat** merasa dirugikan, **Penggugat** seharusnya mengajukan gugatan berdasarkan wanprestasi, namun faktanya **Penggugat** dalam petitumnya pada butir 3 (tiga) *aquo*, bermaksud meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, padahal faktanya Penggugat dalam positanya jelas mendalilkan gugatannya berdasarkan perjanjian sehingga tidak ada kesinambungan antara posita dan petitum dengan demikian gugatan Penggugat menjadi TIDAK JELAS DAN KABUR. maka sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk DITOLAK. Adapun pernyataan Tergugat I tersebut sejalan dengan yurisprudensi sebagai berikut :

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1980 tertanggal 8 Desember 1982 :

Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum. karena petitum bertentangan dengan posita gugatan. gugatan tidak dapat diterima ;

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2123 K/Sip/1996 tertanggal 29 Juni 1998 :

Dalam menilai ada tidaknya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak maka fokus pemeriksaan Hakim harus ditujukan pada apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut ;

15. bahwa berdasarkan uraian Tergugat I di atas, jelas gugatan *aquo* adalah kabur (*obscur libel*) karena telah mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum sehingga antara

posita dan petitum tidak ada kaitannya, maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim perkara *aquo* menyatakan gugatan DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DITERIMA

### **DALAM POKOK PERKARA**

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

### **III. TERGUGAT I TELAH MENJALANKAN TINDAKANNYA BERDASARKAN ITIKAD BAIK SEHINGGA DILINDUNGI OLEH UNDANG-UNDANG**

19. bahwa sebagaimana yang diakui oleh Penggugat dalam butir 1 (satu) gugatan *aquo*, bahwa Penggugat telah mendapatkan fasilitas pembiayaan dari Tergugat I berdasarkan Akad Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 36 tanggal 07 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Syahrit Tanzil, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jambi yang ditandatangani oleh **Penggugat** dan **Tergugat I**, dimana sekarang **Penggugat** telah gagal bayar/ wanprestasi sebagaimana diakui juga dalam butir 4 (empat) gugatan *aquo* ;
20. bahwa **Penggugat** telah mendapatkan fasilitas pembiayaan dari **Tergugat I** dengan harga jual adalah sebesar Rp. 2.181.458.628,- (dua milyar seratus delapan puluh satu juta empat ratus lima puluh delapan ribu enam ratus dua puluh delapan rupiah), dimana sekarang **Penggugat** telah gagal bayar/ wanprestasi sebagaimana diakui sendiri dalam butir 4 (empat) gugatan *aquo*. Adapun selanjutnya menurut catatan yang ada pada **Tergugat I** bahwa sampai dengan saat gugatan *aquo* diajukan oleh **Penggugat** kepada Pengadilan Agama Jambi, ternyata **Penggugat** masih

memiliki tunggakan/ kewajiban secara murabahah kepada **Tergugat I** sebesar Rp1.389.721.285,-(satu milyar tiga ratus delapan puluh sembilan juta tujuh ratus dua puluh satu ribu duaratus delapan puluh lima rupiah). Sehingga adalah jelas dan tegas **Tergugat I** menolak butir 2 (dua) dan 5 (lima) petitum *aquo* yang meminta kepada majelis hakim untuk "*menyatakan Penggugat mempunyai tunggakan utang kepada Tergugat I sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah)*" ;

21. bahwa sebagaimana diakui oleh **Penggugat** dalam butir 3 (tiga) gugatan *aquo*, bahwa atas fasilitas pembiayaan tersebut di atas, **Penggugat** telah memberikan jaminan kepada **Tergugat I** berupa tanah dan bangunan berdasarkan SHM No 4977/Mendalo Darat, seluas 1.419 m2 berdasarkan gambar situasi nomor 5639/1997 tanggal 29 Juli 1997 tercatat atas nama Hj. Karlina Saswita, yang telah dibebankan hak tanggungan peringkat I (pertama) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 1089/APHT/2014 tanggal 04 Agustus 2014, yang dibuat dihadapan Akhmad Norman, S.H.,M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikabupaten Muaro Jambi, serta telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1933/HT/2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi.
22. bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas butir 2 (dua) gugatan *aquo* yang menyatakan "*bahwa pada saat melakukan pinjaman kepada Tergugat I Penggugat tidak mendapatkan surat Akta Perjanjian Kredit* dimana pernyataan tersebut adalah pernyataan yang mengada-ada dan merupakan suatu kelalaian yang dilakukan oleh **Penggugat** sendiri, adapun adalah jelas bahwa akad/ perjanjian tersebut telah dibuat secara otentik oleh pejabat publik yang berwenang serta telah dibacakan kepada para pihak sehingga para pihak tentu mengerti isi dari akad/ perjanjian tersebut, dimana selanjutnya apabila **Penggugat** ingin meminta akad/perjanjian

tersebut kepada Notaris dan/atau **Tergugat I**, tentu kami akan memberikannya kepada **Penggugat** ;

23. bahwa ternyata akad/perjanjian tersebut di atas telah dibuat secara otentik oleh pejabat publik yang berwenang serta telah dibacakan kepada para pihak sehingga para pihak mengerti isi akad tersebut dengan demikian akad tersebut mempunyai kekuatan bukti yang sempurna berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara ;
24. bahwa atas fasilitas pembiayaan yang telah diberikan tersebut, telah diberikan jaminan perupa tanah dan bangunan yang telah diikat dengan hak tanggungan secara sempurna karena dibuat dan diterbitkan oleh pejabat yang berwenang serta telah memenuhi asas publisitas sebagai hak tanggungan karena telah diregister oleh Kantor Pertanahan setempat sebagaimana dimaksud dalam jawaban ini sehingga **Tergugat I** sebagai pemegang hak tanggungan mempunyai kedudukan yang diutamakan berdasarkan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi sebagai berikut :  
Pasal 1 butir 1  
Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain ;
25. bahwa ternyata terbukti dari apa yang telah diuraikan oleh **Tergugat I** di atas, **Tergugat I** telah melakukan tindakannya sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga sudah sepantasnya dilindungi oleh undang-undang berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara *jo* Pasal 1340 KUHPerdara, karena **Tergugat I** telah melakukannya berdasarkan itikad baik, maka **Tergugat I**

berhak untuk dilindungi undang-undang dan wajib secara hukum untuk tidak menanggung kerugian dari adanya gugatan *aquo* ;

**IV. PROSES LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG AKAN DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I SUDAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU DAN TERGUGAT I BERHAK MELAKUKAN LELANG APABILA PENGGUGAT WANPRESTASI**

26. bahwa atas pembiayaan yang diberikan oleh **Tergugat I** kepada **Penggugat** ternyata sekarang sudah gagal bayar, sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam butir 4 (empat) gugatan *aquo* yang berbunyi sebagai berikut :

"4. ...namun belakangan ini karena usaha Penggugat mengalami kerugian, maka Penggugat tidak dapat mengangsur hutang yang mengakibatkan kredit tersebut menjadi macet" ;

27. bahwa atas hal tersebut antara **Tergugat I** dan **Penggugat** telah dilakukan upaya secara persuasif, namun tidak membuahkan hasil sehingga **Tergugat I** berdasarkan itikad baik mengirim surat peringatan secara tertulis kepada **Penggugat** sebanyak tiga kali, agar **Penggugat** memenuhi kewajibannya membayar angsuran, namun ternyata hal tersebut juga tidak diindahkan. Dengan adanya surat peringatan tersebut, maka **Tergugat I** telah memenuhi ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, sehingga adalah jelas **Penggugat** telah dapat dinyatakan lalai atau wanprestasi. Adapun surat peringatan tersebut adalah sebagai berikut :

- SP I (Pertama) Nomor ND.B.521/KC-JMB-Hayam Wurulc/09-2016 tanggal 01 Seotember 2016 ;
- SP 11 (Kedua) Nomor ND.B.524/KC-JMB-Hayam Wuruk/10-2016 tanggal 03 Oktober 2016 ;
- SP 111 (Ketiga) Nomor ND.B.525/KC-JMB-Hayam Wuruk/09-2016 tanggal 25 Oktober 2016 ;

28. bahwa setelah diperingati oleh **Tergugat** agar **Penggugat** memenuhi kewajibannya, namun ternyata **Penggugat** tetap tidak diindahkan peringatan tersebut, maka adalah wajar beralasan serta dilindungi oleh

undang-undang apabila **Tergugat I** selanjutnya akan berupaya mengajukan eksekusi jaminan terhadap jaminan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dimana pasal 6 UU HT yang berbunyi sebagai berikut :

**Pasal 6**

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

29. bahwa sehubungan dengan gagal bayar/wanprestasi yang dilakukan oleh **Penggugat**, maka **Tergugat I** berhak melakukan eksekusi berdasarkan **Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996** tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang berbunyi :

Pasal 20 ayat (1) UUHT :

(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), **obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan** dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT :

- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan

pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah ;

30. bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas butir 8 (delapan) dan 9 (sembilan) gugatan *aquo* yang menyatakan bahwa belum ada peraturan pelaksanaan terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, sehingga lelang eksekusi tersebut harus melalui Pengadilan Negeri setempat, dimana harus **Tergugat I** tegaskan kepada **Penggugat** bahwa terkait lelang eksekusi hak tanggungan sudah ada peraturan pelaksanaannya yaitu berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan *jo* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan tidak harus melalui lelang eksekusi pengadilan akan tetapi bisa langsung dilakukan melalui **Tergugat II** (KPKNL Jambi), Adapun ketentuan tersebut adalah sebagai berikut :

**Pasal 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 27/PMK.06/2016  
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang :**

Lelang Eksekusi terdiri dari :

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- b. Lelang Eksekusi pengadilan;
- c. Lelang Eksekusi Pajak;
- d. Lelang Eksekusi harta pailit;
- e. Lelang Eksekusi pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) ;**
- f. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHAP);
- g. Lelang Eksekusi barang rampasan;
- h. Lelang Eksekusi jaminan fidusia;
- i. Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanaan dan cukai;
- j. Lelang Eksekusi barang temuan;

- k. Lelang Eksekusi gadai;
- l. Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) undang-undang Nomor. 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah di ubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001;
- m. Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan ;

31. bahwa **Penggugat** menolak dengan tegas butir 6 (enam) dan 10 (sepuluh) gugatan *aquo* dimana terkait dengan penentuan nilai limit obyek lelang adalah merupakan hak **Tergugat I** hal ini telah diatur berdasarkan Pasal 1 ayat (28) dan Pasal 1 ayat (19) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang selanjutnya berbunyi :

**Pasal 1 ayat (28) :**

"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"

Yang dimaksud Penjual adalah sebagaimana diatur didalam Pasal 1 ayat (19) yang berbunyi :

**Pasal 1 ayat (19) :**

"Penjual acalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang"

Dengan demikian **Tergugat I** yang merupakan badan hukum dan sebagai pemegang hak tanggungan, berhak dan berwenang untuk menjual obyek jaminan secara lelang dan menentukan limit lelang, maka tindakan **Tergugat I** telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan bukanlah perbuatan melawan hukum sehingga dalil-dalil **Penggugat** yang menyatakan lelang yang dilakukan oleh **Tergugat I** adalah suatu perbuatan yang melawan hukum, tidak sah dan harus dibatalkan merupakan pernyataan yang mengada-ada dan tidak ada dasarnya sehingga sudah selayaknya

**DITOLAK ;**

32. bahwa apa yang dilakukan **Tergugat I** dengan melakukan lelang adalah semata-mata hanya menyelamatkan aset bermasalah, sehingga **Tergugat I** sebagai institusi perbankan syariah yang telah mendapatkan mandat oleh Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dapat memajukan perekonomian islam di indonesia yang pada intinya memberikan jasa keuangan kepada masyarakat melalui kantor cabangnya, yang mempunyai tugas utama yaitu menghimpun serta mengelola dana pihak ketiga (DPK) dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan yang lancar, bukan seperti pembiayaan yang mecet seperti yang terjadi pada **Penggugat** ;
33. bahwa jelas berdasarkan uraian **Tergugat I** di atas, ternyata **Tergugat I** telah melakukan tindakannya sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sudah sepantasnya dalil-dalil **Penggugat** yang menyatakan bahwa tindakan **Tergugat I** adalah perbuatan yang melawan hukum harus diabaikan, sehingga patut diduga gugatan *aquo* hanya mencoba menunda-nunda dan/atau mencoba menghentikan pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan oleh **Tergugat** melalui **Tergugat II**.

**I. BARANG-BARANG YANG SUDAH DIJAMINKAN HUTANG DAN/ATAU DIPASANG HAK TANGGUNGAN TIDAK DAPAT DIKENAKAN SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAG*)**

34. bahwa **Tergugat I** membantah dengan tegas butir **13** (tiga belas) gugatan *aquo*, dimana ternyata seluruh proses pembuatan akad/perjanjian tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingga tidak ada alasan untuk **Penggugat** memohon kepada Majelis Hakim untuk mengenakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap jaminan yang sudah dipasang Hak Tanggungan dengan demikian permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut haruslah DITOLAK ;

35. bahwa permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap jaminan yang sudah dipasang Hak Tanggungan yang diajukan oleh **Penggugat** jelas-jelas tidak sesuai atau bertentangan dengan kaidah dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 394 K/Pdt/1984 tertanggal 5 Juli 1985 yang menyatakan bahwa terhadap barang-barang dan/atau tanah yang telah dijaminkan (diagunkan) kepada Bank dan dibebani dengan Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*), akibat juridisnya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengangkat sita jaminan (*conservatoir beslag*), atas tanah yang telah dijaminkan pada Bank tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik.
36. bahwa sejalan dengan uraian diatas berdasarkan pendapat **Prof. DR. Sutan Remy Sjahdeini, S.H.** dalam bukunya *Hak Tanggungan: Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenal Undang-Undang Hak Tanggungan)* (hal. 40-41), memberikan pendapat bahwa seharusnya menurut hukum terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita (sita jaminan maupun sita eksekusi). Bahwa Tujuan dari hak tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang hak tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap hak tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan, berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditor pemegang hak tanggungan,
37. sehingga berdasarkan hal tersebut di atas maka petitum **Penggugat** butir 8 (delapan) gugatan *aquo* haruslah **DITOLAK** karena barang-barang yang sudah dijaminkan hutang dan/atau dipasang hak tanggungan tidak dapat dikenakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) ;
38. bahwa berdasarkan seluruh dalil-dalil serta fakta hukum yang diuraikan di atas, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

### **DALAM EKSEPSI**

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

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan **Penggugat** seluruhnya ;
2. Menyatakan **Tergugat 1** telah melaksanakan tindakannya berdasarkan itikad baik sehingga dilindungi oleh undang-undang dan tidak dapat menanggung kerugian dari perkara *aquo*
3. Menyatakan lelang yang dilakukan **Tergugat 1** telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku ;
4. Menghukum **Penggugat** untuk membayar biaya perkara sepenuhnya yang timbul dalam perkara ini ;

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

Menimbang, bahwa Tergugat II juga telah menyampaikan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

### **DALAM EKSEPSI**

1. bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan
2. Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II ;

#### **A. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**

1. bahwa kedudukan Tergugat II pada dasarnya hanya bertindak selaku perantara lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat I (PT. BRI Syariah Cab. Jambi) selaku Penjual.

2. bahwa fungsi dan kedudukan Tergugat II selaku perantara lelang adalah untuk melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**selanjutnya disebut PMK Lelang**), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini adalah PT BRI Syariah Cab. Jambi *in casu* Tergugat I, Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK dengan jelas telah diatur bahwa :
  - (2) *"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual"*
  - (3) *"Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap keruglan yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)"*
4. bahwa selain itu, gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini ditegaskan dengan adanya Surat Pernyataan • PT. BRI Syariah Cabang Jambi yang pada pokoknya menyatakan **"...PT BRI Syariah Cabang Jambi akan bertanggung jawab serta membebaskan KPKNL Jambi dan Pejabat Lelang apabila dikemudian hari terjadi gugatan perdata maupun pidana yang diajukan oleh pihak manapun"**.
5. bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya, sepenuhnya berada pada pemilik barang/kreditur *in casu* Tergugat I Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

## **B. Eksepsi Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* (Gugatan Kabur)**

1. bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak memahami dan mencampur adukkan konsep perbuatan melawan hukum.
2. bahwa selain itu, tidak ada satupun dalil Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitumnya yang ditujukan kepada Tergugat II.
3. bahwa terkait permasalahan atas objek perkara *a quo*, *Penggugat* dalam uraian gugatannya sama sekali tidak menyinggung permasalahan hukum apa yang telah terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II. Namun Penggugat langsung mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Agama Jambi.
4. bahwa dalam posita Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum dari kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Tergugat II.
5. bahwa Mahkamah Agung dalam putusannya juga menyatakan gugatan tidak dapat diterima apabila didapati gugatan tidak jelas, hal ini tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 juncto Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 juncto Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979.
6. maka akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat II dan upaya hukum yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini, maka cukup beralasan jika Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya-tidaknya **menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. bahwa Tergugat II membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya yang ditujukan kepada Tergugat II, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.

2. bahwa Tergugat II mohon agar semua yang tertuang dalam Eksepsi tersebut diatas dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban pokok perkara ini.
3. bahwa substansi pokok dari gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh PT. BRI Syariah Cab, Jambi (Tergugat I) selaku Penjual terhadap sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4977 yang terletak di Jalan Lintas Jambi Muara Bulian Kel/Desa Mendalo Darat Kec. Jambi Luar Kota Kab. Muaro Jambi yang merupakan barang jaminan (objek perkara) yang diagunkan pada Tergugat I. Penggugat merasa dirugikan dengan dilelangnya barang jaminan, sebagaimana yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II.

**A. Penetapan dan Pelaksanaan Lelang Yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II adalah sah demi hukum dan Tidak Dapat Dibatalkan**

1. bahwa Tergugat II tegaskan bahwa lelang terhadap objek perkara *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum tetap dan tidak dapat dibatalkan.
2. bahwa kapasitas Tergugat II yang *bersinggungan* dengan perkara *a quo* adalah terkait dengan fungsi dan kedudukan Tergugat II selaku Pejabat Lelang. Oleh karena itu, pada Jawaban ini Tergugat II akan menguraikan tindakan Tergugat II terkait lelang yang telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. bahwa dapat Tergugat II sampaikan, berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah diatur bahwa :  
*"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II ticlak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen*

*persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."*

4. bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang bertempat di KPKNL Jambi pada tanggal 03 Oktober 2019 atas objek jaminan kredit tersebut, dilakukan atas permohonan Saudara Amir Mahmud selaku Pemimpin Cabang PT BRI Syariah Cabang Jambi sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Melalui Online dan Surat Pengantar SKPT Nomor B.716KC-JMB-HAYAM WURUK/07/2019 tertanggal 11 Juli 2019.
5. bahwa PT. BRI Syariah Cab. Jambi merupakan Kreditur yang sah atas kredit yang diberikan kepada Penggugat selaku Debitur berdasarkan Perjanjian/ Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 36 tanggal 07 Juli 2014 dengan Total Pembiayaan/ Kewajiban Nasabah sebesar Rp2.181 .458.628,00 (dua milyar seratus delapan puluh satu juta empat ratus lima puluh delapan ribu enam ratus dua puluh delapan rupiah).
6. bahwa atas perjanjian/ akad pembiayaan tersebut di atas, Penggugat selaku Debitur telah menjaminkan agunan sebidang tanah dan bangunan dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4977 luas 1.419 m<sup>2</sup> an. Hj. Karlina Saswita yang terletak di Jalan Lintas Jambi Muaro Bulian Kec. Jambi Luar Kota Kab. Muaro Jambi, Provinsi Jambi.
7. bahwa sebagaimana yang telah diakui sendiri oleh Penggugat dalam gugatannya, bahwa Penggugat masih memiliki kewajiban pembayaran angsuran yang hingga saat ini masih belum lunas.
8. bahwa atas kredit tersebut, PT. BRI Syariah Cabang Jambi selaku Kreditur telah mengeluarkan surat peringatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya namun Debitur tetap tidak menyelesaikan kewajibannya sehingga Kreditur bermaksud menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pelunasannya dari hasil penjualan tersebut.
9. bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan 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." Unsur-unsur yang terjalini menjadi esensi dalam Pasal 6 UUHT, adalah:

- a. Debitur Cidera Janji;
- b. Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
- c. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;**
- d. Syarat penjualan melalui pelelangan umum;
- e. Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- f. Hak Kreditur mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.

10. bahwa selanjutnya sesuai dengan Pasal 20 UUHT dapat ditemukan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan 3 (tiga) cara yaitu :

- a. eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, yakni apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan (vide Pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT).
- b. eksekusi berdasarkan 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 pada kreditor-kreditor lainnya (vide Pasal 20 ayat 1 huruf (b) UUHT).
- c. atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (vide Pasal 20 ayat 2).

11. bahwa berdasarkan tinjauan yuridis dimaksud, dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (ex lege) kepada

pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas objek yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun.

12. bahwa selain itu perlu Tergugat II sampaikan, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 BAB XII halaman 5 berbunyi "*Terhadap Pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek, eksekusi pengoeongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan*".
13. bahwa lebih lanjut, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (1) dan (2) PMK No.27/PMK.06/2016 jelas menyatakan bahwa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan memerlukan fiat eksekusi/penetapan dari pengadilan apabila terdapat gugatan dari Pihak Ketiga selain Debitur Tereksekusi, suami atau istri Debitur Tereksekusi yang terkait kepemilikan.
14. bahwa sebagaimana hal tersebut diatas, jelas terbukti dalil Penggugat pada angka 9 halaman 3 yang menyatakan bahwa lelang yang dilakukan oleh PT BRI Syariah melalui KPKNL Jambi adalah perbuatan melawan hukum karena tidak dilakukan melalui Pengadilan Negeri adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar.
15. bahwa guna menerangkan hak atas objek tanah yang dilelang, PT BRI Syariah Kantor Cabang Jambi selaku Penjual juga telah melengkapi dokumen berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 207/2018 tanggal 07 Desember 2018.
16. bahwa sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kepala KPKNL Jambi telah menerbitkan Surat Nomor S-1065/VVKN.04/KNL.01/2019 tanggal 26 Juli 2019 perihal Penetapan Jadwal Lelang yang menetapkan bahwa lelang atas objek jaminan di atas akan dilaksanakan pada hari Kamis, 03 Oktober 2019.
17. bahwa atas pelaksanaan lelang tersebut, PT. BRI Syariah Kantor Cabang Jambi selaku Penjual telah memberitahukan kepada Debitur melalui Surat

Pemberitahuan Lelang Nomor 91/KCJambi Hayam Wuruk/08-2019 tanggal 30 Agustus 2019.

18. bahwa pelaksanaan lelang tersebut juga telah diumumkan melalui Selebaran/Pengumuman Tempel pada tanggal 19 September 2019 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan Surat Kabar Harian Jambi Ekspres tanggal 19 September 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
19. bahwa dalam pelaksanaan lelang *a quo*, Pejabat Lelang pada KPKNL Jambi juga telah menerbitkan Risalah Lelang Nomor 957/13/2019 tanggal 03 Oktober 2019.
20. bahwa karena pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku serta tidak bertentangan dengan hukum atau peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, penetapan dan pelaksanaan lelang tersebut berikutan Risalah Lelang Nomor 957/13/2019 tanggal 03 Oktober 2019 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan).
21. bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah jelas dan nyata bahwa penetapan lelang dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga sudah sepatutnya dianggap sah demi hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*).
22. bahwa berdasarkan uraian diatas sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Agama Jambi yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak dalil gugatan Penggugat. karena gugatan Penggugat adalah gugatan yang sama sekali tidak beralasan dan hanya mengada-ada serta tidak berdasar hukum.

**B. Penentuan Nilai Limit yang dilakukan oleh Penjual telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.**

1. bahwa Tergugat II perlu menegaskan bahwa penentuan nilai limit pada pelaksanaan lelang atas objek lelang, telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai dengan Pasal 1 angka 28 - Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah diatur bahwa "*Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual*",
3. bahwa sesuai dengan Pasal 43 ayat (2) jo. Pasal 44 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah diatur juga bahwa Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual dan tidak menjadi tanggung jawab KPKNL ;
4. bahwa sebagaimana yang tercantum didalam Pasal 44 ayat (1), (2), dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa
  - 1) *Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*
    - a. *penilaian oleh Penilai; atau*
    - b. *penaksiran oleh Penaksir*
  - 2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.*
  - 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.*
5. bahwa berdasarkan dasar hukum diatas, jelas menyatakan bahwa Nilai Limit yang menjadi tanggung jawab Penjual dapat ditetapkan baik melalui penilaian oleh Penilai yang independen dan memiliki kompetensi juga dapat dilakukan melalui penaksiran oleh Penaksir yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual.
6. bahwa dalam Surat Pernyataan Limit tertanggal 11 Juli 2019, Pemimpin Cabang PT. BRI Sayriah Cab. Jambi juga telah menyatakan bahwa

penetapan harga limit berdasarkan pada Laporan Penilai dari Internal PT. BRI Syariah dengan retaksasi yang masih berlaku.

7. bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, dalil Penggugat pada positanya angka 6 halaman 3 yang pada intinya menyatakan bahwa nilai pasaran jaminan Penggugat adalah sebesar Rp.8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah) adalah harga yang tidak wajar, terbukti pada saat Penggugat diberi waktu untuk menjual sendiri asset tersebut sampai saat ini belum ada yang berminat. Begitu pula pada saat dilaksanakan Lelang pada kesempatan pertama dengan limit minimal sebesar Rp1,9 milyar belum ada calon pembeli yang berminat.
8. bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, dalil Penggugat pada positanya angka 10 halaman 3 yang pada intinya menyatakan bahwa Nilai Limit yang ditentukan tidak sesuai dengan nilai pasaran adalah dalil yang mengada-ada.
9. bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, terbukti bahwa penentuan nilai limit yang dilakukan oleh Penjual dalam pelaksanaan lelang *a quo* telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan nilai atau taksiran harga yang dibuat adalah bukan nilai yang mengada-ada dan bukan pula merupakan perbuatan melawan hukum.

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menyatakan eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima ;
2. Menyatakan Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak;
3. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

2. Menyatakan pelaksanaan lelang terhadap objek perkara a quo adalah sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memiliki kekuatan hukum.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut Penggugat telah menyampaikan repliknya yang pada pokoknya berisi dalil-dalil yang dimaksudkan untuk meneguhkan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II masing-masing juga telah menyampaikan dupliknya yang pada pokoknya juga berisi dalil-dalil yang dimaksudkan untuk meneguhkan dalil jawabannya ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa :

1. fotokopi dari Salinan Akta Pendirian Perseroan Komanditer CV.CANAYA nomor 151 tertanggal 31 Desember 2011 Notaris RAHMADHANI HIDAYAT, S.H., M.K.n. (bukti P-1) ;
2. fotokopi Surat Tanda Daftar Perusahaan, Perusahaan Perseroan (CV) nomor TDP 503/08/321/BPTSP/VIII/2013 tertanggal Sengeti 01-08-2013. Dari Badan Pelayanan Terpadu satu Pintu Pemerintah Kabupaten Muara Jambi . (bukti P-2) ;
3. fotokopi Surat Izin Usaha Perdagangan Nomor : 503/06/316/BPTSP/VIII/2013 tertanggal Sengeti 01 -08-2013. Dari Badan Pelayanan Terpadu satu Pintu Pemerintah Kabupaten Muara Jambi . (bukti P-3) ;
4. fotokopi Surat Izin Tempat Usaha Nomor : 503/11/...../BPTSP/...../2013 tanggal Sengeti 01-08-2013 dan Badan Pelayanan Terpadu satu Pintu Pemerintah Kabupaten Muara Jambi (bukti P-4) ;

5. fotokopi Sertipikat Hak Milik nomor 4977 tertanggal 13 Agustus 1997 atas nama HJ.KARLINA SASWITA seluas 1.419 m2 terletak di jalan Lintas Jambi-Muara Bulian, Dusun Kota kampusRT.20 Desa Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muara Jambi dengan Gambar Situasi nomor 5639/1997 tertanggal 29 Juli 1997 (bukti P-5) ;
6. fotokopi Surat dari BRIsyariah nomor ND.no.91/KCJambi Hayam Wuruk/08-2019 tertanggal 30 Agustus 2019 perihal Pemberitahuan Lelang (bukti P-6);
7. fotokopi Surat dari BRIsyariah nomor ND.no.126/KCJambi Hayam Wuruk/10-2019 tertanggal 22 Oktober 2019 perihal Pemberitahuan Lelang (bukti P-7);

Menimbang, bahwa Tergugat I juga telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa :

1. fotokopi dari Surat Permohonan Pembiayaan an. Penggugat tanggal 28 April 2014 (bukti T I-1) ;
2. fotokopi dari Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) an. Penggugat Nomor No.B.032. KC JMB.HayamWuruk/OL/RLG/07-2014 tanggal 02 Juli 2014 (bukti T I-2) ;
3. fotokopi dari Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 36 tanggal 07 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Syahrit Tanzil, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jambi (bukti T I-3) ;
4. fotokopi dari SHM No 4977/Mendalo Darat, seluas 1.419 m2 berdasarkan gambar situasi nomor 5639/1997 tanggal 29 Juli 1997 tercatat atas nama Hj. Karlina Saswita (bukti T I-4) ;
5. fotokopi dari Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 1089/APHT/2014 tanggal 04 Agustus 2014, yang dibuat dihadapan Akhmad Norman, S.H.,M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikabupaten Muaro Jambi (bukti T I-5) ;
6. fotokopi dari Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1933/HT/2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi (bukti T I-6) ;

7. fotokopi dari SP I (Pertama) Nomor ND.B.521/KC-JMB-Hayam Wuruk/09-2016 tanggal 01 September 2016 (bukti T I-7) ;
8. fotokopi dari SP II (Kedua) Nomor ND.B.524/KC-JMB-Hayam Wuruk/10-2016 tanggal 03 Oktober 2016 (bukti T I-8) ;
9. fotokopi dari SP III (Ketiga) Nomor ND.B.525/KC-JMB-Hayam Wuruk/10-2016 tanggal 25 Oktober 2016 (bukti T I-9) ;
10. fotokopi dari Akta Perjanjian Penyerahan Hak Nomor 245 yang dibuat dihadapan Syahrit Tanzil, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jambi (bukti T I-10) ;
11. fotokopi dari Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 246 yang dibuat dihadapan Syahrit Tanzil, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jambi (bukti T I-11) ;
12. fotokopi dari Surat Pemberitahuan Lelang Nomor ND.No. 91/KCJambi Hayam Wuruk/08-2019 tanggal 30 Agustus 2019 (bukti T I-12) ;
13. fotokopi dari Surat Pemberitahuan Lelang Nomor ND.No. 126/KCJambi Hayam Wuruk/10-2019 tanggal 22 Oktober 2019 (bukti T I-13) ;
14. fotokopi dari Salinan Risalah Lelang Nomor 957/13/2019, tanggal 3 oktober 2019 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jambi (bukti T I-14) ;
15. fotokopi dari Salinan Risalah Lelang Nomor 1161/13/2019, tanggal 29 November 2019 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jambi (bukti T I-15) ;

Menimbang, bahwa Tergugat II juga telah mengajukan bukti tertulis berupa:

1. fotokopi dari Surat Nomor : B.716/KC-JMB-HAYAM WURUK/07/2019 tanggal 11 Juli 2019 perihal Permohonan Lelang dan Penetapan Tanggal Lelang dengan Menggunakan Aplikasi Lelang Internet (ALI) dan Pengantar SKPT (bukti T II-1) ;
2. fotokopi dari Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 207/2018 tanggal 07 Desember 2018 (bukti T II-2) ;
3. fotokopi dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4977 atas nama Hj. Karlina Saswita (bukti T II-3) ;

4. fotokopi dari Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 1933/HT/2014 tanggal 11 November 2014 (bukti T II-4) ;
5. fotokopi dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 1089/APHT/2014 tanggal 04 Agustus 2014 (bukti T II-5) ;
6. fotokopi dari Surat Nomor B.521-KC-JMB-Hayam Wuruk/09-2016 tanggal 01 September 2016 perihal Surat Peringatan I (Satu) (bukti T II-6) ;
7. fotokopi dari Surat Nomor B.524-KC-JMB-HayamWuruk/10-2016 tanggal 03 Oktober 2016 perihal Surat Peringatan II (Dua) (bukti T II-7) ;
8. fotokopi dari Surat Nomor B.525-KC-JMB-HayamWuruk/10-2016 tanggal 25 Oktober 2016 perihal Surat Peringatan III (Tiga) (bukti T II-8) ;
9. fotokopi dari Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jambi No. S-1065/WKN.04/KNL.01/2019 tanggal 26 Juli 2019 hal Penetapan Jadwal Lelang (bukti T II-9) ;
10. fotokopi dari Surat PT BRI Syariah Nomor : 91/KCJambi Hayam Wuruk/08-2019 tanggal 30 Agustus 2019 tanggal perihal Pemberitahuan Lelang (bukti T II-10) ;
11. fotokopi dari Laporan Pemeriksaan Agunan Tanah-Bangunan tanggal 11 Juli 2019 (bukti T II-11) ;
12. fotokopi dari Surat Pernyataan Limit Lelang dari PT BRI Syariah Kantor Cabang Jambi tanggal 11 Juli 2019 (bukti T II-12) ;
13. fotokopi dari Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari BRI Syariah tanggal 19 September 2019 (bukti T II-13) ;
14. fotokopi dari Selebaran sebagai Pengumuman Kedua oleh Penjual melalui surat kabar harian *Jambi Ekspres* tanggal 19 September 2019 (bukti T II-14);
15. fotokopi dari Risalah Lelang Nomor 957/13/2019 tanggal 03 Oktober 2019 (bukti T II-15) ;
16. fotokopi dari Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor. 36 tanggal 07 Juli 2014 (bukti T II-16) ;
17. fotokopi Surat Pernyataan tanggal 11 Juli 2019, (bukti T II-17) ;

Menimbang, bahwa pihak-pihak berperkara telah menyampaikan kesimpulannya yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatan dan jawabannya masing-masing ;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini selanjutnya mengambil dan memperhatikan segala hal sebagaimana tertuang di dalam berita acara pemeriksaan perkara ini ;

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, oleh karena eksepsi para Tergugat telah dijawab di dalam putusan sela perkara ini, maka eksepsi tersebut tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut ;

### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat bermaksud sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa pengadilan telah berusaha akan tetapi tidak berhasil mendamaikan pihak-pihak berperkara, begitupun upaya mediasi yang dilakukan mediator **Dra. Zulfiarti** juga tidak berhasil mencapai kesepakatan damai, lalu dibacakanlah gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mengajukan gugatan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) dengan alasan :

- bahwa berdasarkan pasal 200 ayat (1) HIR jo pasal 215 RBG pelaksanaan penjualan lelang adalah Pengadilan Negeri, dengan melalui perantara kantor lelang, jadi jelas pelaksanaan lelang menurut pasal tersebut di atas bukan kantor lelang, tapi Pengadilan Negeri setempat ;
- penetapan nilai harga limit jaminan Penggugat sebesar Rp. 2.066.400.000,- (dua milyar enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) jelas merugikan Penggugat karena tidak sesuai dengan nilai pasaran setempat yaitu Rp. 8.000.000.000,- (dekapan milyar rupiah) ;

Menimbang, bahwa Tergugat I di dalam jawabannya pada pokoknya membantah telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud di dalam gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa semua yang dilakukannya telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, begitupun dengan Tergugat II yang menyatakan bahwa penetapan lelang dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga sudah sepatutnya dianggap sah demi hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*).

Menimbang, bahwa oleh karena adanya bantahan tersebut, beban pembuktian berada pada Penggugat ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis (bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6 dan P-7) ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut merupakan salinan (*copy*) dari akta autentik yang sesuai dengan aslinya dan telah bermeterai cukup, dinilai telah memenuhi syarat formil dan materil pembuktian dengan tulisan, oleh karena itu diterima sebagai bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut hanya berkenaan dengan keberadaan perusahaan serta objek/jaminan yang menjadi sarana atau media pendukung lahirnya akad atau perjanjian pembiayaan di antara Penggugat dan Tergugat I ;

Menimbang, bahwa pokok perkara ini sebagaimana dikedepankan di dalam gugatan Penggugat, berkenaan dengan perbuatan melawan hukum yang menurut Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat I terhadap objek atau jaminan yang telah dibebani hak tanggungan, di mana Tergugat I telah melakukan penaksiran terhadap objek hak tanggungan tersebut jauh di bawah harga pasaran di daerah setempat yang menurut Penggugat berkisar lebih kurang Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah), semestinya *in casu* Penggugat membuktikan bahwa nilai objek/jaminan tersebut seharga itu, akan tetapi dari bukti-bukti yang telah diajukan, tidak ditemukan petunjuk ke arah itu ;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti tertulis (bukti T I-1 sampai dengan bukti T I-15) dan Tergugat II telah juga mengajukan bukti-bukti tertulis (bukti T II-1 sampai dengan bukti T II-17), bukti-bukti tersebut setelah dikonfrontasikan satu sama lain ternyata juga merupakan salinan (*copy*) dari akta autentik yang sesuai dengan aslinya dan telah bermeterai cukup, oleh karena itu juga dinilai telah memenuhi syarat formil dan materil pembuktian dengan tulisan sehingga patut diterima sebagai bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tertulis tersebut baik yang diajukan Tergugat I maupun yang diajukan Tergugat II pengadilan menilai bahwa proses permintaan lelang yang dilakukan Tergugat I dan proses pelelangan yang dilakukan Tergugat II telah berjalan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut pengadilan berpendapat bahwa Penggugat telah tidak mampu membuktikan dalil gugatannya, oleh karena itu gugatan Penggugat dinyatakan tidak terbukti karenanya harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka sesuai ketentuan Pasal 192 ayat 1 R.Bg., biaya perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang jumlahnya sebagaimana tertera di dalam diktum putusan ini ;

Mengingat semua peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini ;

## **M E N G A D I L I**

### **Dalam Eksepsi**

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

### **Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak gugatan Penggugat ;
2. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sejumlah Rp. 2.006.000,- (dua juta enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan pada hari Kamis tanggal 14 Mei 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 21 Ramadhan 1441 Hijriyah dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jambi dengan susunan **Drs. KAMARDI, SH., MA.** sebagai Hakim Ketua, **Dra. ZULFIARTI** dan **Drs. FIRDAUS, MA.** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Agama Jambi untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, diucapkan pada hari Kamis tanggal 11 Juni 2020 bertepatan dengan tanggal 19 Syawal 1441 H., dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi Hakim-hakim Anggota tersebut dan **Hj. SAYANG, SHI., MHI.** sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri Penggugat dan Tergugat I diluar hadir Tergugat II dan Turut Tergugat ;

Hakim Ketua,

**Drs. KAMARDI, SH., MA.**

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

**Dra. ZULFIARTI**

**Drs. FIRDAUS, MA.**

Panitera Pengganti,

**Hj. SAYANG, SHI., MHI.**

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Pemberkasan	Rp.	50.000,-
3. Panggilan	Rp.	1.870.000,-
4. PNBPN Panggilan I	Rp.	40.000,-
5. Redaksi	Rp.	10.000,-
6. Meterai	Rp.	6.000,-
Jumlah	<b>Rp.</b>	<b>2.006.000,-</b>

