

## PUTUSAN

Nomor 925/Pdt.G/2020/PA.Ska



### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata tertentu pada tingkat pertama dalam sidang majelis hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara ekonomi syariah antara:

**Rossi Wardhana**, Tempat/Tanggal Lahir Surakarta, 9 September 1982, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Karyawan swasta, Beralamat di Jl. Suryo No.86 Rt.001/003, Kel. Jagalan, Kec. Jebres, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah. yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dr. Burham Pranawa, S.H., M.H., Joko Nugroho, S.H. M.H.** dan **Virananda Aprilana, S.H.** Kesemuannya Advokat & Konsultan Hukum yang berkantor di Jl. Gading I No. 16, Madumulyo, Pulisen, Boyolali, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Oktober 2020 sebagai Penggugat

### Melawan

1. **PT.Bank BCA Syariah** beralamat di **Jl. Slamet Riyadi Nomor : 3-7 Kp. Baru, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta Provinsi Jawa Tengah**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Endang Ruslina, Andhy Lesmana, Dwi Meitasari Taurisia, Ariani Dian Pratiwi, dan David Jati Utomo, kesemuannya adalah pegawai PT Bank BCA Syariah 17 Desember 2020, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Desember 2020 sebagai **Tergugat I.**
2. **Sugiarto Mulyo Setiawan** selaku **Direktur PT. Surya Kresna Agung Jl. Sumpah Pemuda Nomor : 111 Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta**, sebagai **Tergugat II.**

3. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surakarta** beralamat di **Jl. Ki Mangun Sarkoro Nomor : 141 Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi Soegiri, Edi Muwasin, Didik Yasirul Hadi, Wisnu Herjuna, Okky Kurniawan, dan Risdian Fajarohman, kesemuannya adalah Pegawai **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surakarta**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 November 2020 sebagai **Turut Tergugat I**.
4. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kabupaten Madiun** beralamat di **Jl. Serayu Timur Nomor 141, Madiun Provinsi Jawa Timur**, sebagai **Turut Tergugat II**.

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II di muka sidang;

#### **DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 04 Nopember 2020 telah mengajukan gugatan Ekonomi Syariah, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surakarta, dengan Nomor 925/Pdt.G/2020/PA.Ska tanggal 06 Nopemeber 2020, dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah dan bangunan berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor :
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor : 5852 yang terletak di Jaten, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah setempat yang dikenal dengan jalan Mojo Km 3 Rt.06, Rw 05, Desa Jaten, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Rossi Wardhana, S.Kom.;

- b. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1526, Punung terletak di Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan, Provinsi Jawa Timur setempat dikenal dengan Jalan Raya Pacitan- Donorejo Rt 02 Rw.01 Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan, Provinsi Jawa Timur tercatat atas nama Rossi Wardhana, S.Kom.;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 891 Punung terletak di Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan, Provinsi Jawa Timur setempat dikenal dengan jalan Raya Pacitan- Donorejo Rt 02 Rw.01 Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan, Provinsi Jawa Timur tercatat atas nama Rossi Wardhana, S.Kom.;

Untuk selanjutnya Mohon disebut sebagai objek sengketa;

- 2. Bahwa Objek Sengketa yang dimaksud dalam Posita 1 di atas dijadikan agunan atau jaminan oleh Tergugat II kepada Tergugat I sebagaimana Akad Pembiayaan Musyarakah dengan rincian sebagai berikut :
  - a. Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor : 265/MSRH-BCAS/V/19 pada hari Selasa tanggal 28 Mei 2019.
  - b. Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor : 651/MSRH-BCAS/IX/18 pada hari Selasa tanggal 4 September 2018.
  - c. Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor : 871/MSRH-BCAS/XI/18 pada hari Rabu tanggal 21 November 2018.
  - d. Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor : 090/MSRH-BCAS/II/19 pada hari Kamis tanggal 28 Februari 2019
  - e. Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor : 091/MSRH-BCAS/II/19 pada hari Kamis tanggal 28 Februari 2019
  - f. Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor : 652/MSRH-BCAS/IX/18 pada hari Selasa tanggal 4 September 2018
  - g. Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor : 890/MSRH-BCAS/XI/18 pada hari Selasa tanggal 27 November 2018.
  - h. Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor : 891/MSRH-BCAS/XI/18 pada hari Selasa tanggal 27 Mei 2018.

3. Bahwa berdasarkan surat Pemberitahuan tanggal 16 Juli 2018 Kepada Tergugat II pemberian limit Fasilitas pembiayaan dari Tergugat I sebagai berikut :

a. PMK Musyarakah (*Revolving*)

Plafon Pembiayaan : Rp. 14.000.000.000,00

Tujuan : - *Take Over* sebagian fasilitas kredit rekening Koran Nasabah di Bank Danamon maksimal sebesar Rp. 11.000.000.000,00

- Modal kerja usaha perdagangan makanan, minuman, dan barang kebutuhan sehari-hari

Jangka Waktu *Line Facility*: Sampai dengan 05-06-2019

Porsi Syirkah : Bank maksimal 80%, Nasabah minimal 20%

Pengembalian Syirkah : Maksimal 3 bulan secara sekaligus untuk setiap realisasi Akad dan tidak melebihi jatuh tempo *line* fasilitas

Biaya Administrasi : Rp. 35.000.000,00 (ditarik dimuka sekaligus)

b. PMK Murabahah (*Non Revolving*)

Plafon Pembiayaan : Rp. 7.000.000.000,00

Tujuan Pembiayaan : Modal kerja usaha perdagangan makanan, minuman, dan barang kebutuhan sehari-hari.

*Availability period* : 12 bulan

Jangka waktu angsuran : Maksimal 60 bulan untuk tiap penarikan

Biaya Administrasi : Rp. 35.000.000,00 (ditarik dimuka sekaligus)

c. PMK Murabahah (*Non Revolving*)

Plafon Pembiayaan : Rp. 6.540.000.000,00

Tujuan Pembiayaan : - Take Over kredit angsuran berjangka  
Nasabah di bank Danamon  
- Investasi pembangunan gudang  
*Availability period* : 12 bulan  
Jangka waktu angsuran : Maksimal 96 bulan untuk tiap penarikan  
Biaya Administrasi : Rp. 16.500.000,00 (ditarik dimuka sekaligus)

d. Limit Fasilitas lainnya yang ditentukan kemudian dan disetujui oleh kedua belah Pihak.

4. Ketentuan Akad Pembiayaan Musyarabahah yang tertuang dalam ketentuan Pasal 1 dalam setiap akad pembiayaan besarnya fasilitas yang diterima Tergugat II adalah sejumlah Rp. 24.000.000.000,00 (*Dua Puluh Empat Milyar Rupiah*) dengan jangka waktu yang berbeda dalam setiap fasilitas Pembiayaan;
5. Bahwa sebelumnya Penggugat menerangkan stuktur Pengurus dalam PT. Surya Kresna Agung yaitu Rossi Wardhana sebagai Komisaris dan Sugiarto Mulyo Setiawan sebagai Direktur namun dalam Gugatan ini Penggugat bertindak untuk dan atas nama pribadi sebagai pemilik Objek Sengketa, meskipun dalam struktur PT. Surya Kresna Agung Komisaris dalam setiap Akad Pembiayaan memberikan Persetujuan namun sebelum Penggugat menyetujui objek sengketa miliknya dijadikan jaminan, Tergugat II selaku Direktur selalu memberikan komitmen apabila usaha yang dijalankan akan berjalan lancar dan menjamin Objek Sengketa milik Penggugat tidak akan bermasalah dikemudian hari dalam arti Tergugat II memberikan jaminan secara lisan akan membayar seluruh kewajiban hingga Objek Sengketa dapat dikembalikan pada Penggugat;
6. Bahwa seiring berjalannya waktu Tergugat II tidak pernah memberikan informasi atau laporan-laporan mengenai perkembangan usahanya serta tidak pernah mengkomunikasikan hal-hal yang sifatnya berguna bagi usaha Tergugat II hingga pada akhirnya sekitar satu tahun yang lalu Penggugat dihubungi oleh Tergugat I apabila pembayaran kewajiban sudah tidak

lancar dan Tergugat II sulit dihubungi, atas hal itu Penggugat telah bertemu dengan Tergugat I guna melakukan upaya-upaya agar kewajiban pembayaran Tergugat II segera dapat terselesaikan;

7. Bahwa selain itu Penggugat telah berusaha untuk menemui Tergugat II dan telah berulang-ulang meminta laporan Keuangan agar dapat memahami apa yang menjadi permasalahan sehingga dapat mencari jalan keluar namun Tergugat II terkesan abai dan tidak mau bertanggung jawab dan meminta Penggugat untuk menyelesaikan sendiri permasalahannya dan ketika Penggugat mempertanyakan Komitmen secara lisan sebagaimana Posita kelima, Tergugat II menyatakan apabila komitmen yang secara lisan tidak bisa dijadikan alasan untuk meminta pertanggungjawaban Tergugat II, bahkan sebagai bentuk iktikad baik Penggugat bersedia menyerahkan objek jaminan lainnya guna mengurangi kewajiban pada Tergugat I;
8. Bahwa Penggugat juga telah berulang-ulang bertemu dengan Tergugat I hingga timbul wacana untuk menyerahkan semua objek jaminan pada Tergugat I dengan ketentuan nilai objek jaminan diperhitungkan dengan nilai akad Pembiayaan dengan tujuan ada selisih nilai yang lebih besar maka dikembalikan pada Penggugat sebagai Pemilik objek jaminan dan opsi yang dimaksud telah dituangkan dengan draf berita Acara penyelesaian kewajiban dan telah ada komitmen pula dari Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan ini secara perdamaian tanpa proses hukum lelang;
9. Bahwa Penggugat pada sekitar bulan Juni 2020 menerima surat pemberitahuan lelang Nomor :
  - a. Nomor : 05/BCAS-SLO/V/2020 yang mana objek sengketa milik Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 5852 yang terletak di Jaten, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah setempat yang dikenal dengan jalan Mojo Km 3 Rt.06, Rw 05, Desa Jaten, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Rossi Wardhana, S.Kom akan dilakukan penjualan lelang pada hari Selasa tanggal 7 Juli 2020.

- b. Nomor : 08/BCAS-SLO/VI/2020 yang mana objek sengketa milik Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 1526, Punung terletak di Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan, Provinsi Jawa Timur setempat dikenal dengan jalan Raya Pacitan- Donorejo Rt 02 Rw.01 Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan, Provinsi Jawa Timur tercatat atas nama Rossi Wardhana, S.Kom. akan dilelang pada hari jumat tanggal 17 Juli 2020.
- c. Nomor : 09/BCAS-SLO/VI/2020 yang mana objek sengketa milik Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 1526, Punung terletak di Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan, Provinsi Jawa Timur setempat dikenal dengan jalan Raya Pacitan- Donorejo Rt 02 Rw.01 Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan, Provinsi Jawa Timur tercatat atas nama Rossi Wardhana, S.Kom. akan dilelang pada hari jumat tanggal 17 Juli 2020.

Hal yang dimaksud secara nyata telah menimbulkan kerugian pada Penggugat baik secara Materiil maupun In materiil mengingat Penggugat sebagai pihak yang beriktikad baik dan hal itu pun telah dibuktikan oleh Pengugat pada saat itu memiliki kewajiban Pembayaran yang telah jatuh tempo pada Tergugat dan telah diselesaikan dengan menyerahkan objek jaminan pada Tergugat namun untuk Permasalahan ini Penggugat menilai tindakan Tergugat I tidak tepat Karena Penggugat telah beriktikad baik menyerahkan sebagian jaminan guna mengurangi kewajiban dan masih sangat kooperatif dalam setiap komunikasi dengan Tergugat I agar objek sengketa dapat dilakukan penyelesaian tanpa melalui proses lelang dan meski dalam kewajiban angsuran pembayaran Tergugat II sudah mengalami keterlambatan sebelum Covid 19 namun karena kondisi saat ini sedang terdampak Covid-19 yang berakibat Penggugat tidak memiliki kemampuan finansial untuk meyelamatkan aset-asetnya berupa Objek Sengketa yang dimaksud serta penjualan dalam masa Covid 19 menyebabkan harga limit jauh dari harga normal atau dibawah harga pasar;

- 10. Bahwa selain itu Tergugat I selaku pemegang jaminan tidak mempertimbangkan iktikad baik dari Penggugat untuk menyelamatkan

objek sengketa tanpa melalui proses lelang, bahkan upaya Penggugat yang telah Mengajukan keberatan Kepada para Turut Tergugat, Mengajukan Blokir, mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Surakarta dengan Nomor Perkara : 121/Pdt.G/2020/PN.Skt juga di abaikan dan tetap melakukan lelang meskipun objek Lelang telah dimohonkan Menjadi Objek sengketa dalam Gugatan, sehingga sudah seharusnya pihak yang tetap membeli objek lelang dinyatakan sebagai pembeli yang tidak beriktikad baik sehingga sudah selayaknya pembeli yang demikian tidak di lindungi Undang-undang;

11. Bahwa Penetapan penjualan lelang dibawah harga pasar mengabaikan hak-hak dari Penggugat selaku Pemilik jaminan dan hal itu secara nyata telah menimbulkan kerugian materiil pada Penggugat, selain itu penjualan Objek sengketa dalam masa Pandemi Covid 19 tidak sejalan dengan upaya pemerintah dalam memberikan kelonggaran pada pihak-pihak yang memiliki kewajiban pada dunia Perbankan serta Tindakan Tergugat II yang secara sengaja tidak menjalankan komitmen Secara Lisan dengan Penggugat sebagaimana dalil Posita Nomor : 5 telah menimbulkan Kerugian dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan yang Melawan Hukum;
12. Bahwa karena Objek sengketa tersebut masih dalam proses sengketa, maka kepada Tergugat- II untuk *in casu* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (Turut Tergugat I) dan Lelang Surakarta dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Madiun (Turut Tergugat II) untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun, termasuk menunda Pelaksanaan lelang, Mencatat keberatan-keberatan yang diajukan Penggugat maupun Pihak terkait lainnya sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang telah berkuat hukum tetap.
13. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan ini di Pengadilan Agama Surakarta telah sesuai dengan ketentuan Undang –Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang perubahan atas Undang- Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama dalam penjelasan Pasal 49 serta Pasal 55 Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan Syariah ayat 1

yang berbunyi : “ Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama ”;

14. Bahwa oleh karena Gugatan ini didukung bukti-bukti yang cukup maka secara hukum Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum *verzet*, *Banding*, dan *Kasasi (Uit Voor Barr Bij Voorrad)*.

Berdasarkan dalil-dalil hukum di atas, kami Mohon Dengan Hormat Ketua Pengadilan Agama Surakarta berkenan untuk memanggil dan memeriksa para pihak dan selanjutnya menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Penjualan secara lelang terhadap Objek Sengketa berupa
  - Sertifikat Hak Milik Nomor : 5852 yang terletak di Jaten, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah setempat yang dikenal dengan jalan Mojo Km 3 Rt.06, Rw 05, Desa Jaten, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Rossi Wardhana, S.Kom
  - Sertifikat Hak Milik Nomor : 1526, Punung terletak di Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan, Provinsi Jawa Timur setempat dikenal dengan jalan Raya Pacitan- Donorejo Rt 02 Rw.01 Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan, Provinsi Jawa Timur tercatat atas nama Rossi Wardhana, S.Kom.
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 891 Punung terletak di Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan, Provinsi Jawa Timur setempat dikenal dengan jalan Raya Pacitan- Donorejo Rt 02 Rw.01 Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan, Provinsi Jawa Timur tercatat atas nama Rossi Wardhana, S.Kom.

tercatat atas nama Penggugat tidak sah dan batal demi hukum.

4. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan perkara ini.
5. Menyatakan secara hukum Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum Banding, *verzet* dan Kasasi dari Tergugat.
6. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini .

**SUBSIDAIR:**

- Mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang MahaEsa.

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap kuasanya Virananda Aprilana, S.H., sedangkan Tergugat I datang menghadap kuasanya bernama Wiryawan Ariya Susatya dan Ardhika Jaya wahyu Prasetya dan Majelis telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Tergugat I , akan tetapi tidak berhasil, sedangkan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap meskipun telah dipanggil secara patut dan sah;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I telah menempuh proses mediasi dengan mediator Drs Joko Yowono, MH sebagaimana laporan mediator tanggal 03 Pebruari 2021, bahwa mediasi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I pada persidangan tanggal 10 Pebruari 2021 datang menghadap di persidangan diwakili Kuasa Hukumnya ( Oky Kurniawan, SH ) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat tanpa adanya perubahan dan tambahan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 09 Pebruari 2021 sebagai berikut:

1. **DALAM EKSEPSI**

**A. GUGATAN SALAH SASARAN PIHAK YANG DIGUGAT (*Error In Persona*) dan KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)**

1. Bahwa sebagaimana gugatan **PENGGUGAT** yang menarik **Sugiarto Mulyo Setiawan Selaku Direktur PT Surya Kresna Agung** menjadi **TERGUGAT II** adalah salah sasaran (*Error In Persona*), hal mana berdasarkan Akta Akad Pemberian Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) Nomor: 109 tertanggal 27 Agustus 2018 (untuk selanjutnya disebut dengan “**Akad 109**”) secara jelas dinyatakan Sugiarto Mulyo Setiawan Selaku Direktur PT Surya Kresna Agung bertindak secara sah dan mewakili PT. Surya Kresna Agung menjadi Nasabah dalam mengajukan permohonan kepada **TERGUGAT I** untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah, sebagaimana termuat di hal. 9 **Akad 109**.
2. Bahwa sebagaimana diatur di dalam **Pasal 1 angka 5 jo. Pasal 98** Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“**UUPT**”), dijelaskan bahwasanya yang berwenang untuk mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan adalah Direksi, dalam hal ini **TERGUGAT II** selaku Direktur PT Surya Kresna Agung.
3. Bahwa jelas dan tegas berdasarkan **Akad 109** adalah **TERGUGAT II** tidak bertindak untuk dan atas nama pribadi, melainkan mewakili PT Surya Kresna Agung yang telah mendapat persetujuan dari Komisaris PT Surya Kresna Agung yaitu Tuan Rossi Wardhana selaku **PENGGUGAT**. Bahwa dengan salah sarannya **PENGGUGAT** menjadikan **TERGUGAT II** sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka **TERGUGAT I** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan **PENGGUGAT** atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard/no*).
4. Bahwa lebih lanjut, berkenaan dengan hal tersebut diatas dengan tidak ditariknya PT Surya Kresna Agung sebagai pihak di dalam gugatan perkara *a quo* maka menyebabkan gugatan perkara *a quo*

kurang pihak, sehingga **TERGUGAT I** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan **PENGGUGAT** atau setidaknya menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard/no*).

## **B. GUGATAN TIDAK JELAS DAN TIDAK BERDASARKAN DENGAN HUKUM**

5. Bahwa melihat posita gugatan perkara *a quo* pada poin 5 (*lima*) **PENGGUGAT** menyatakan bahwasanya “.....,dalam Gugatan ini Penggugat bertindak untuk dan atas nama pribadi sebagai pemilik objek sengketa. Meskipun dalam struktur PT Surya Kresna Agung Komisaris dalam setiap Akad Pembiayaan memberikan Persetujuan **namun sebelum PENGGUGAT menyetujui objek sengketa miliknya dijadikan jaminan TERGUGAT II selaku Direktur selalu memberikan komitmen apabila usaha yang dijalankan akan berjalan lancar dan menjamin Objek Sengketa milik PENGGUGAT tidak akan bermasalah dikemudian hari dalam arti TERGUGAT II memberikan jaminan secara lisan akan membayar seluruh kewajiban hingga Objek Sengketa dapat dikembalikan pada PENGGUGAT**”.

Bahwa sebagaimana **PENGGUGAT** telah menyatakan bahwasanya “**PENGGUGAT** bertindak untuk dan atas nama pribadi selaku pemilik dari objek benda tidak bergerak berupa tanah dan bangunan, sebagaimana pada :

- Sertifikat Hak Milik Nomor : 5852 yang terletak di Jaten, Kec. Jaten, Kab. Karangayar, Prov. Jawa Tengah, tercatat atas nama Rossi Wadhana, S.Kom;
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 891, yang terletak di desa Punung, Kec. Punung, Kab. Pacitan, Prov. Jawa Timur, tercatat atas nama Rossi Wadhana, S.Kom;

- Sertifikat Hak Milik Nomor : 1526, yang terletak di desa Punung, Kec. Punung, Kab. Pacitan, Prov. Jawa Timur, tercatat atas nama Rossi Wadhana, S.Kom.

Untuk selanjutnya **TERGUGAT I** mohon disebut sebagai “**Objek Sengketa**”.

6. Bahwa sebagaimana pernyataan **PENGGUGAT** tersebut diatas, **TERGUGAT I** memahami gugatan perkara *a quo* yang diajukan oleh **PENGGUGAT** dengan merujuk pada Petitum poin 2 (*dua*) dan Petitum poin 3 (*tiga*) yang telah disampaikan oleh **PENGGUGAT**, dapat diartikan bahwasanya tujuan yang paling mendasar gugatan **PENGGUGAT** adalah **PENGGUGAT** hendak memohon agar Pengadilan Agama Surakarta menyatakan tidak sah serta batal demi hukum atas Penjualan secara Lelang terhadap **Objek Sengketa**.

Lebih lanjut, sebagaimana yang termuat di posita 5 (*lima*) diatas juga (tebal (*bold*) dan garis bawah), terlihat jelas terdapat permasalahan internal oleh dan diantara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT II** yang berkaitan dengan pembahasan komitmen diantara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT II**, yang mana hal tersebut adalah berbeda dengan petitum **PENGGUGAT** yang untuk memohonkan tidak sah dan batalnya penjualan Objek Sengketa melalui KPKNL. Hal mana permasalahan internal yang terjadi oleh dan diantara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT II** seharusnya diselesaikan dalam penyelesaian perkara tersendiri, untuk menuntut komitmen dari **TERGUGAT II**.

7. Bahwa petitum poin 2 gugatan **PENGGUGAT**, yang menyatakan **TERGUGAT I** melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah **Mengada-ada, Tidak Jelas dan Tidak Berdasarkan Dengan Hukum**. Bahwa **PENGGUGAT** secara sah dan sadar telah membebankan hak tanggungan atas **Objek Sengketa** sebagai jaminan pelunasan utang PT. Surya Krena Agung selaku Nasabah **TERGUGAT I** terkait dengan Akta Akad Pemberian Limit Fasilitas

Pembiayaan (*Line Facility*) Nomor: 109 tertanggal 27 Agustus 2018, yang dibuat Felix Johansyah, S.H selaku Notaris di Surakarta :

7.1. Bahwa guna memenuhi maksud **PENGGUGAT** tersebut diatas, maka oleh **PENGGUGAT** telah secara sah memberikan Kuasa kepada **TERGUGAT I**, yang pada pokoknya menerangkan **PENGGUGAT** memberi kuasa kepada **TERGUGAT I** untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang PT. Surya Krena Agung selaku Debitor **TERGUGAT I** terkait dengan Akta Akad Pemberian Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) Nomor: 109 tertanggal 27 Agustus 2018, yang dibuat Felix Johansyah, S.H selaku Notaris di Surakarta atas **Objek Sengketa**, sebagaimana dapat dibuktikan dalam:

- Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 122 tertanggal 28 Agustus 2018, yang dibuat Felix Johansyah, S.H selaku Notaris di Surakarta, membebaskan Hak Tanggungan atas hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 5852 yang terletak di Jaten;
- Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 126 tertanggal 28 Agustus 2018, yang dibuat Felix Johansyah, S.H selaku Notaris di Surakarta, membebaskan Hak Tanggungan atas hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 891, yang terletak di desa Punung;
- Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 127 tertanggal 28 Agustus 2018, yang dibuat Felix Johansyah, S.H selaku Notaris di Surakarta, membebaskan Hak Tanggungan atas hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1526, yang terletak di desa Punung.

Untuk selanjutnya **TERGUGAT I** mohon disebut sebagai **“SKMHT”**.

7.2. Bahwa sebagaimana **SKMHT** tersebut diatas merupakan suatu perjanjian yang juga telah memenuhi unsur - unsur yang diatur di dalam **Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdato”)** *jo.* **Pasal 15 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU 4/1996”)**, sehingga sudah sepatutnya terhadap **SKMHT** dinyatakan sah serta mengikat.

7.3. Bahwa lebih lanjut, dengan sah serta mengikatnya **SKMHT** tersebut diatas, maka adapun pelaksanaan **SKMHT** oleh **TERGUGGAT I** guna membebankan Hak Tanggungan atas **Objek Sengketa**, yaitu **TERGUGGAT I** telah mengurus dan/atau membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (**PPAT**) untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan. Sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan atas **Objek Sengketa** adalah sebagai berikut:

- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 330/2018 tertanggal 27 September 2018, berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor : 122 tertanggal 28 Agustus 2018, adalah membebankan Hak Tanggungan atas hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 5852 yang terletak di Jaten;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 625/2018 tertanggal 25 September 2018, berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor : 126 tertanggal 28 Agustus 2018, adalah membebankan Hak Tanggungan atas hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 891, yang terletak di desa Punung;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 626/2018 tertanggal 25 September 2018, berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor : 127

tertanggal 28 Agustus 2018, adalah membebankan Hak Tanggungan atas hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1526, yang terletak di desa Punung.

Untuk selanjutnya **TERGUGAT I** mohon disebut sebagai "**APHT**".

7.4. Bahwa terhadap **APHT** yang telah diuraikan **TERGUGAT I** tersebut diatas, telah didaftarkan serta telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan yaitu sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 05937/2018 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 330/2018;
- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 01655/2018 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 625/2018;
- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 01654/2018 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 626/2018.

Untuk selanjutnya **TERGUGAT I** mohon disebut sebagai "**SHT**"

8. Bahwa lebih lanjut, sebelum **PENGGUGAT** menyetujui pelekatan Hak Tanggungan atas **Objek Sengketa**, tentu pastinya **PENGGUGAT** telah mengetahui akibat hukum ketika terhadap Objek Sengketa telah dibebankan Hak Tanggungan atas **Objek Sengketa**. Sebagaimana akibat hukum tersebut telah diketahui oleh **PENGGUGAT** dalam hal **PT. Surya Kresna Agung (selaku Debitor) cidera janji**, berdasarkan **SKMHT** dan **APHT**.

9. Bahwa lebih lanjut, **TERGUGAT I** telah melakukan segala perbuatan atau tindakan sebagaimana hukum seharusnya dilakukan. Hal mana atas adanya Cidera Janji yang dilakukan oleh PT Surya Kresna Agung, yaitu sejak Februari 2019 telah menunggak kewajiban utang, dan **TERGUGAT I** telah mengirimkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu:

- Surat No. 04/SPN/AO-SLO/2019 tertanggal 04 April 2019, Perihal: Surat Peringatan Keterlambatan Pembayaran Pembiayaan Pertama (SP I);
- Surat No. 05/SPN/AO-SLO/2019 tertanggal 23 April 2019, Perihal: Surat Peringatan Keterlambatan Pembayaran Pembiayaan Kedua (SP III);
- Surat No. 06/SPN/AO-SLO/2019 tertanggal 02 Mei 2019, Perihal: Surat Peringatan Keterlambatan Pembayaran Pembiayaan Ketiga (SP II);

Bahwa **TERGUGAT I** juga telah menghubungi melalui telepon maupun dengan pertemuan langsung dengan pihak PT. Surya Kresna Agung dan/atau **PENGGUGAT** untuk membahas Kewajiban Utang tertunggak. Bahwa **TERGUGAT I** telah memberikan kesempatan kepada PT Surya Kresna Agung dan/atau **PENGGUGAT** sampai Februari 2020 agar menyelesaikan kewajiban utangnya baik dengan tunai dan/atau menjual sendiri agunan (jaminan utang) dan/atau menyerahkan agunan (jaminan utang) secara sukarela kepada **TERGUGAT I**, namun PT. Surya Kresna Agung dan/atau **PENGGUGAT** tidak dapat menyelesaikan pembayaran kewajiban utangnya kepada **TERGUGAT I**.

10. Bahwa terhadap cedera janji yang dilakukan oleh PT. Surya Kresna Agung telah diberikan kesempatan oleh **TERGUGAT I** untuk menyelesaikan kewajiban utangnya, akan tetapi PT. Surya Kresna Agung dan/atau **PENGGUGAT** tidak menunjukkan itikad baiknya sebagaimana dimaksud di dalam poin 8 (*delapan*) diatas, maka terhadap hal tersebut **TERGUGAT I** telah melakukan upaya penyelamatan pembiayaan dengan cara mendaftarkan proses eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang ke kantor **KPKNL** yaitu **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II**. Bahwa lebih lanjut, setelah **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II** menetapkan Jadwal Penjualan Lelang atas **Objek Sengketa**, **TERGUGAT I** telah memberitahukan melalui surat kepada PT.

Surya Kresna Agung dan/atau **PENGGUGAT** maupun **TERGUGAT II**. Dimana di dalam surat **TERGUGAT I** telah menyebutkan Objek yang akan dilelang, Hari dan Tanggal Lelang, Jenis Penawaran Lelang, Batas Akhir Penawaran, Alamat Domain (<https://www.lelang.go.id>), dan Tempat Lelang.

11. Bahwa berdasarkan hal yang telah diuraikan dalam poin 5 (*lima*) sampai dengan Poin 9 (*sembilan*) diatas, maka **TERGUGAT I** telah benar melakukan tindakan/upaya untuk menyelamatkan pembiayaan dengan dengan cara mendaftarkan proses eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang ke kantor **KPKNL** yaitu **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II**, sehingga adapun petitum gugatan pada poin 2 (*dua*) tidaklah berdasarkan hukum atau dapat dinyatakan mengada-ada. Demikian hal tersebut, maka **TERGUGAT I** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta memutus perkara *a quo* untuk menolak gugatan **PENGGUGAT** atau setidaknya-tidaknya Gugatan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard/No*).

## 2. **DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa **TERGUGAT I** memohon, agar apa yang termuat pada Eksepsi di atas, yang berkaitan erat dalam Pokok Perkara ini, seluruhnya dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara ini;

1. Bahwa, **TERGUGAT I** menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan **PENGGUGAT**, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **TERGUGAT I**;
2. **BAHWA, PENGGUGAT YANG MENYATAKAN BAHWA KEDUDUKANNYA SEBAGAI PRIBADI DALAM MENGAJUKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ADALAH TIDAK JELAS DAN MEMBINGUNGKAN**
  - 2.1. Bahwa, **TERGUGAT I** jelaskan bahwa struktur kepengurusan perseroan pada PT. SURYA KRESNA AGUNG berdasarkan dokumen perseroan yang diterima oleh **TERGUGAT I** adalah Akta

Pendirian No. 7 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Eko Budi Prasetyo, S.H., Notaris di Sukoharjo, yang telah mendapat pengesahan dari Kementerian Kehakiman Republik Indonesia dengan Nomor AHU-19266.AH.01.01 Tahun 2013, dan telah mengalami perubahan dengan Akta Nomor 13 tanggal 12 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Sunarto, S.H., Notaris di Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, dengan Struktur Pemegang Saham dan Susunan Pengurus sebagai berikut:

**Struktur Pemegang Saham dan Susunan Pengurus**

<b>Nama</b>	<b>Jabatan</b>	<b>Kepemilikan Saham</b>
Rossi Wardhana	Komisaris	80%
Sugiarto Mulyo Setiawan	Direktur	20%

- 2.2. Bahwa selanjutnya, PT. SURYA KRESNA AGUNG yang dalam hal ini adalah diwakili oleh **TERGUGAT II** selaku Direktur PT. SURYA KRESNA AGUNG dalam menerima fasilitas pembiayaan dari **TERGUGAT I** adalah berdasarkan persetujuan dari **PENGGUGAT** untuk mendapat dan menerima fasilitas pembiayaan dari **TERGUGAT I** dengan jaminan sebagai berikut:
- Gudang dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5852/Jaten, terdaftar atas nama Rossi Wardhana, S.Kom., yang terletak di Jl. Mojo Km. 3 RT/RW. 06/05, Desa Jaten, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karang Anyar - Jawa Tengah;
  - Tanah bangunan dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 891/Punung, terdaftar atas nama Rossi Wardhana, yang terletak di Jalan Pacitan Donorojo RT/RW. 02/01, Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan - Jawa Timur;
  - Tanah bangunan dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1526/Punung, terdaftar atas nama Rossi

Wardhana, yang terletak di Jalan Pacitan Donorojo RT/RW. 02/01, Desa Punung, Kecamatan Punung, Kabupaten Pacitan - Jawa Timur,

hal mana yang telah dijadikan sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan PT. SURYA KRESNA AGUNG pada **TERGUGAT I**, yaitu:

- a. Limit Fasilitas Pembiayaan berdasarkan Akad Pemberian Limit Fasilitas Pembiayaan (Line Facility) Nomor 109 tanggal 27-08-2018 yang dibuat dihadapan Felix Johansyah, S.H., Notaris di Surakarta;
  - b. Fasilitas Pembiayaan Murabahah (Investasi) berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 111 tanggal 27-08-2018 yang dibuat dihadapan Felix Johansyah, S.H., Notaris di Surakarta;
  - c. Fasilitas Pembiayaan Murabahah (Modal Kerja) berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 652/MRBH-BCAS/IX/2018 tanggal 04-09-2018, yang dibuat secara bawah tangan (unnotariil);
  - d. Fasilitas Pembiayaan Musyarakah (Modal Kerja) berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 091/MSRH-BCAS/II/19 tanggal 28-02-2019, yang dibuat secara bawah tangan (unnotariil);
  - e. Fasilitas Pembiayaan Musyarakah (Modal Kerja) berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 265/MSRH-BCAS/V/19 tanggal 28-05-2019, yang dibuat secara bawah tangan (unnotariil).
- 2.3. Bahwa, berdasarkan hal tersebut diatas dan dikaitkan dengan Gugatan **PENGGUGAT** pada Posita poin 5, adalah jelas bahwa **PENGGUGAT** mengajukan gugatan adalah merujuk pada aset milik **PENGGUGAT** yang digunakan sebagai jaminan pada **TERGUGAT I** untuk fasilitas pembiayaan pada PT. SURYA KRESNA AGUNG. Sehingga walaupun **PENGGUGAT** dalam

Gugatannya mengajukan gugatan bertindak untuk dan atas nama pribadi sebagai pemilik Objek Sengketa adalah hal yang membingungkan, yang mana **PENGGUGAT** secara jelas dan tegas telah memberikan persetujuan kepada **TERGUGAT II** selaku Direktur PT. SURYA KRESNA AGUNG untuk menyetujui objek sengketa milik **PENGGUGAT** adalah dijadikan sebagai jaminan pembiayaan terhadap **TERGUGAT I**.

2.4. Hal tersebut tampak pada gugatan **PENGGUGAT** pada poin 5 yang menyebutkan:

*“5. Bahwa sebelumnya Penggugat menerangkan struktur Pengurus dalam PT. Surya Kresna Agung yaitu Rossi Wardhana sebagai Komisaris dan Sugiarto Mulyo Setiawan sebagai Direktur namun dalam Gugatan ini Penggugat bertindak untuk dan atas nama pribadi sebagai pemilik Objek Sengketa, meskipun dalam struktur PT. Surya Kresna Agung Komisaris dalam setiap Akad Pembiayaan memberikan Persetujuan namun sebelum Penggugat menyetujui objek sengketa miliknya dijadikan jaminan, Tergugat II selaku Direktur selalu memberikan komitmen apabila usaha yang dijalankan akan berjalan lancar dan menjamin Objek Sengketa milik Penggugat tidak akan bermasalah dikemudian hari dalam arti Tergugat II memberikan jaminan secara lisan akan membayar seluruh kewajiban hingga Objek Sengketa dapat dikembalikan pada Penggugat.*

2.5. Bahwa merujuk pada fakta hukum yang terjadi dengan gugatan **PENGGUGAT** sebagaimana dimaksud diatas, terang dan jelas bahwa **PENGGUGAT** telah mengakui bahwa **PENGGUGAT** telah memberikan persetujuan atas objek sengketa miliknya dijadikan jaminan oleh PT. SURYA KRESNA AGUNG dan telah memiliki komitmen secara lisan dengan **TERGUGAT II** selaku Direktur PT. SURYA KRESNA AGUNG. Namun **PENGGUGAT** pada Gugatannya menyatakan bahwa gugatan diajukan **PENGGUGAT** adalah dalam kedudukannya selaku pribadi. Terlihat bahwa hal

tersebut tidak sejalan, sehingga sangatlah membingungkan **TERGUGAT I** apa maksud dari **PENGGUGAT** dalam mengajukan gugatannya kepada **TERGUGAT I**.

2.6. Bahwa sebagaimana diketahui, yang dimaksud dengan Persetujuan mengandung pengertian yang memiliki arti yang sama bahwa persetujuan merupakan suatu perikatan atau perjanjian yang disetujui oleh para pihaknya. Hal tersebut sebagaimana dikutip dalam:

- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang dimaksud persetujuan adalah
  - “1) pernyataan setuju (atau pernyataan menyetujui); membenaran (pengesahan, perkenan, dan sebagainya)*
  - 2) kata sepakat (antara kedua belah pihak); sesuatu (perjanjian dan sebagainya) yang telah disetujui oleh kedua belah pihak dan sebagainya*
  - 3) persesuaian; kecocokan; keselarasan.”*
- Buku karangan Prof. Subekti, S.H., yang berjudul *“Hukum Perjanjian”* halaman 1 menyebutkan bahwa *“Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu.”*
- Menurut Wirjono Prodjodikoro menyebutkan bahwa *“Persetujuan adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, ...”*
- **Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPer”)** jo. **Pasal 1233 KUHPer** menyebutkan bahwa:  
Pasal 1313 KUHPer  
*“Suatu Persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”*

Pasal 1233 KUHPer

*“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.”*

Sebagaimana hal tersebut diatas dan dikaitkan dengan yang dimaksud persetujuan sebagaimana fakta hukum yang terjadi adalah kesepakatan dan pernyataan setuju oleh dan diantara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT II** dalam memberikan objek jaminan milik **PENGGUGAT** sebagai jaminan terhadap fasilitas pembiayaan kepada **TERGUGAT I** adalah sudah disepakati sebelumnya oleh **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT II**. Sehingga bagaimana mungkin **PENGGUGAT** yang menyatakan dirinya mengajukan gugatan yang bertindak untuk dan atas nama pribadi dapat dibenarkan, sedangkan secara jelas dan tegas bahwa **PENGGUGAT** telah memberikan persetujuan terhadap objek jaminan miliknya dijadikan sebagai jaminan terhadap **TERGUGAT I**.

2.7. Bahwa lebih lanjut, persetujuan sebagaimana dimaksud juga terlihat secara jelas dan terang pada akad yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara **TERGUGAT I** dengan PT. SURYA KRESNA AGUNG yang dalam hal ini diwakili oleh **TERGUGAT II** selaku Direktur yang mendapat persetujuan dari **PENGGUGAT** sebagai berikut:

a. Akad Pemberian Limit Fasilitas Pembiayaan (Line Facility) Nomor 109 tanggal 27-08-2018 pada halaman 9 sebagaimana dikutip sebagai berikut:

*“-selanjutnya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah memperoleh persetujuan dari **Komisaris PT. SURYA KRESNA AGUNG**, berkedudukan di Kota Surakarta, yaitu:*

*- **Tuan ROSSI WARDHANA ditulis juga ROSSI WARDHANA, Sarjana Komunikasi, lahir di Surakarta, pada tanggal 09-09-1982 (sembilan September seribu sembilan ratus delapan puluh dua), Warga Negara***

*Indonesia, Laki-laki, Katholik, Kawin, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Surakarta, Jalan Suryo 86, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003, Kelurahan Jagalan, Kecamatan Jebres, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia, Nomor Induk Kependudukan : 3372040906820004; ...”*

- b. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 111 tanggal 27-08-2018 pada halaman 9 sebagaimana dikutip sebagai berikut:

*“-selanjutnya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah memperoleh persetujuan dari **Komisaris PT. SURYA KRESNA AGUNG**, berkedudukan di Kota Surakarta, yaitu:*

- ***Tuan ROSSI WARDHANA ditulis juga ROSSI WARDHANA, Sarjana Komunikasi, lahir di Surakarta, pada tanggal 09-09-1982 (sembilan September seribu sembilan ratus delapan puluh dua), Warga Negara Indonesia, Laki-laki, Katholik, Kawin, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Surakarta, Jalan Suryo 86, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003, Kelurahan Jagalan, Kecamatan Jebres, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia, Nomor Induk Kependudukan : 3372040906820004; ...”***

- c. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 652/MRBH-BCAS/IX/2018 tanggal 04-09-2018 pada halaman 1 sebagaimana dikutip sebagai berikut:

*“**II. PT. SURYA KRESNA AGUNG**, beralamat di Jalan Slamet Riyadi A7A RT. 01 RW.01 Kelurahan Sondakan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, dalam hal ini diwakili oleh, **SUGIARTO MULYO SETIAWAN** bertindak dalam jabatannya sebagai **Direktur Utama**, oleh dan karena itu sah bertindak untuk dan atas nama **PT. SURYA KRESNA AGUNG**, dan dalam melaksanakan tindakan hukum tersebut dalam Akad ini*

telah memperoleh persetujuan dari **ROSSI WARDHANA**, selaku Dewan Komisaris, sebagaimana ternyata dalam **Surat Persetujuan tertanggal 27 Agustus 2018**, untuk selanjutnya disebut sebagai **“NASABAH”**, untuk selanjutnya disebut sebagai **“NASABAH”**.”

- d. Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 091/MSRH-BCAS/II/19 tanggal 28-02-2019 pada halaman 1 sebagaimana dikutip sebagai berikut:

*“**II. PT. SURYA KRESNA AGUNG**, beralamat di Jalan Slamet Riyadi A7A RT. 01 RW.01 Kelurahan Sondakan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, dalam hal ini diwakili oleh, **SUGIARTO MULYO SETIAWAN** bertindak dalam jabatannya sebagai **Direktur Utama**, oleh dan karena itu sah bertindak untuk dan atas nama **PT. SURYA KRESNA AGUNG**, dan dalam melaksanakan tindakan hukum tersebut dalam Akad ini telah memperoleh persetujuan dari **ROSSI WARDHANA**, selaku Dewan Komisaris, sebagaimana ternyata dalam **Surat Persetujuan tertanggal 27 Agustus 2018**, untuk selanjutnya disebut sebagai **“NASABAH”**, untuk selanjutnya disebut sebagai **“NASABAH”**.”*

- e. Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 265/MSRH-BCAS/V/19 tanggal 28-05-2019 pada halaman 1 sebagaimana dikutip sebagai berikut:

*“**II. PT. SURYA KRESNA AGUNG**, beralamat di Jalan Slamet Riyadi A7A RT. 01 RW.01 Kelurahan Sondakan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, dalam hal ini diwakili oleh, **SUGIARTO MULYO SETIAWAN** bertindak dalam jabatannya sebagai **Direktur Utama**, oleh dan karena itu sah bertindak untuk dan atas nama **PT. SURYA KRESNA AGUNG**, dan dalam melaksanakan tindakan hukum tersebut dalam Akad ini telah memperoleh persetujuan dari **ROSSI***

*WARDHANA, selaku Dewan Komisaris, sebagaimana ternyata dalam Surat Persetujuan tertanggal 27 Agustus 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai "NASABAH", untuk selanjutnya disebut sebagai "NASABAH".*

- 2.8. Bahwa lebih lanjut, apabila **PENGGUGAT** menyatakan bahwa **PENGGUGAT** mengajukan gugatannya adalah kedudukannya sebagai pribadi, maka sudah seharusnya hubungan hukum **PENGGUGAT** terhadap **TERGUGAT I** jelaslah tidak ada. Yang mana secara nyata berdasarkan fakta hukum adapun hubungan hukum yang terjadi adalah karena adanya fasilitas pembiayaan yang diterima oleh PT. SURYA KRESNA AGUNG yang dalam hal ini diwakili oleh **TERGUGAT II** dari **TERGUGAT I**, yang mana **PENGGUGAT** adalah selaku Komisaris dari perusahaan PT. SURYA KRESNA AGUNG;
- 2.9. Bahwa disamping itu, sangat membingungkan apabila **PENGGUGAT** menyatakan bahwa dirinya mengajukan gugatan atas nama pribadinya. Sebagaimana diketahui bahwa **PENGGUGAT** selain dari menjabat sebagai Komisaris dan Pemegang Saham, bahwa **PENGGUGAT** juga dapat dikatakan sebagai Penjamin yang mana **PENGGUGAT** memberikan aset-asetnya sebagai jaminan untuk mengajukan fasilitas pembiayaan kepada **TERGUGAT I**. Hal tersebut terlihat pada:
- a. Pasal 5 Akad Pemberian Limit Fasilitas Pembiayaan (Line Facility) Nomor 109 tanggal 27-08-2018 yang mengatur mengenai Barang Jaminan;
  - b. Pasal 3 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 111 tanggal 27-08-2018 yang mengatur mengenai Pengakuan Hutang Dan Penyerahan Barang Jaminan;
  - c. Pasal 3 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 652/MRBH-BCAS/IX/2018 tanggal 04-09-2018 yang mengatur mengenai Pengakuan Hutang Dan Penyerahan Barang Jaminan;

- d. Pasal 3 Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 091/MSRH-BCAS/II/19 tanggal 28-02-2019 yang mengatur mengenai Barang Jaminan;
- e. Pasal 3 Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 265/MSRH-BCAS/V/19 tanggal 28-05-2019 yang mengatur mengenai Barang Jaminan.
- f. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 127 tertanggal 28 Agustus 2018 yang dibuat dihadapan Felix Johansyah, S.H., Notaris di Kota Surakarta.
- g. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 626/2018 tertanggal 25 September 2018 yang dibuat dihadapan Yanti Komalawati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Pacitan.

2.10. Bahwa, menurut buku karangan J. Satrio dalam bukunya "*Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1*" halaman 245-246 menyebutkan bahwa "*Pemberi hak tanggungan adalah pemilik persil, yang dengan sepakatnya dibebani dengan hak tanggungan sampai sejumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan/utang. Sedangkan, pihak ketiga pemberi hak tanggungan adalah pihak ketiga (orang lain) yang menjamin utangnya debitur dengan persil miliknya.*".

Sebagaimana hal tersebut, adapun sudah selayaknya **PENGGUGAT** sebagai penjamin adalah berkewajiban dan bertanggung jawab untuk menjamin pembayaran dari PT. SURYA KRESNA AGUNG dalam fasilitas pembiayaan yang telah diterima oleh PT. SURYA KRESNA AGUNG dari **TERGUGAT I**.

2.11. Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas dan tegas terlihat bahwa **PENGGUGAT** dalam mengajukan gugatannya adalah tidak jelas dan membingungkan. Yang mana secara nyata dan terang **PENGGUGAT** telah mengakui dengan tegas sebagaimana fakta hukum yang telah diuraikan diatas bahwa **PENGGUGAT** telah memberikan persetujuan kepada **TERGUGAT II** untuk

mengajukan fasilitas pembiayaan kepada **TERGUGAT I**. Maka adalah layak dan patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak atau setidaknya tidak mengesampingkan dalil-dalil tersebut.

3. **BAHWA, DALIL PENGGUGAT YANG TELAH MELAKUKAN UPAYA-UPAYA AGAR KEWAJIBAN PEMBAYARAN TERGUGAT II SEGERA DAPAT TERSELESAIKAN ADALAH TIDAK SEJALAN DENGAN FAKTANYA.**

- 3.1. Bahwa, **TERGUGAT I** menolak dalil Gugatan **PENGGUGAT** pada poin 6 s/d poin 8 dalam Pokok Perkara, yang mana **PENGGUGAT** yang menyatakan telah melakukan upaya-upaya agar kewajiban pembayaran **TERGUGAT II** segera dapat terselesaikan adalah tidak sejalan dengan faktanya;
- 3.2. Bahwa, sebagaimana diketahui **PENGGUGAT** adalah merupakan Komisaris dari PT. SURYA KRESNA AGUNG. Yang mana segala tindakan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** haruslah diketahui dan disetujui oleh **PENGGUGAT**. Namun **PENGGUGAT** menyatakan telah melakukan upaya-upaya, tetapi hal tersebut sama sekali tidak terlihat bahwa **PENGGUGAT** telah berusaha untuk melakukan hal tersebut;
- 3.3. Bahwa lebih lanjut, secara nyatanya **TERGUGAT I** telah memberikan beberapa kali kesempatan kepada **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT II** untuk menyelesaikan kewajiban utangnya baik itu dengan pembayaran tunai dan/atau menjual sendiri jaminan tersebut dan/atau menyerahkan jaminan secara sukarela kepada **TERGUGAT I**, namun hal tersebut sama sekali tidak diindahkan **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT II**;
- 3.4. Bahwa selanjutnya, itikad baik dari **TERGUGAT I** dalam memberikan kesempatan kepada **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT II** terlihat pada beberapa surat:
  - a. Surat Peringatan I No. 04/SPN/AO-SLO/2019 tanggal 04 April 2019;

- b. Surat Peringatan II No. 05/SPN/AO-SLO/2019 tanggal 23 April 2019;
- c. Surat Peringatan III No. 06/SPN/AO-SLO/2019 tanggal 02 Mei 2019.

Bahwa, disamping itu **TERGUGAT I** juga beberapa kali menghubungi dan mengunjungi **TERGUGAT II** untuk menyampaikan dan melakukan penagihan kewajiban tertunggak yang belum diselesaikannya. Hingga pada tanggal 12 September 2019, **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT II** menyetujui perihal penyerahan agunan secara sukarela untuk menyelesaikan kewajiban **TERGUGAT II**. Adapun persetujuan tersebut dibuktikan dengan dilakukannya penandatanganan oleh dan diantara **TERGUGAT I, PENGGUGAT, dan TERGUGAT II** pada Draft Akta Perjanjian Penyelesaian Pembayaran dan Pelunasan Utang yang dikirim oleh **TERGUGAT I** melalui media email kepada **PENGGUGAT dan TERGUGAT II** yang antara lain Draft Akta Perjanjian Penyelesaian Pembayaran dan Pelunasan Utang untuk Fasilitas Pembiayaan KPR atas nama **PENGGUGAT** dan Fasilitas Pembiayaan atas nama **TERGUGAT II** yang antara lain yaitu:

- a. Pada tanggal 18 Oktober 2019 dilakukan penyerahan agunan atas nama **PENGGUGAT** secara sukarela dengan menandatangani beberapa akta dihadapan Felix Johansyah, S.H., Notaris di Surakarta antara **TERGUGAT I** dengan **PENGGUGAT** untuk penyelesaian fasilitas pembiayaan **PENGGUGAT** sebagaimana:
  - 1. Akta Perjanjian Penyelesaian Pembayaran dan Pelunasan Utang Nomor 79 tanggal 18 Oktober 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Felix Johansyah, S.H., Notaris di Surakarta;
  - 2. Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 80 tanggal 18 Oktober 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Felix Johansyah, S.H., Notaris di Surakarta;

3. Akta Kuasa Menjual Nomor 81 tanggal 18 Oktober 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Felix Johansyah, S.H., Notaris di Surakarta;
4. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 82 tanggal 18 Oktober 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Felix Johansyah, S.H., Notaris di Surakarta.



***Noted*** : dokumentasi penandatanganan akta sebagaimana dimaksud di Kantor Felix Johansyah, S.H., Notaris di Surakarta

- b. Pada tanggal 22 Oktober 2019 dilakukan penyerahan agunan atas nama **TERGUGAT II** secara sukarela dengan menandatangani beberapa akta dihadapan Felix Johansyah, S.H., Notaris di Surakarta antara **TERGUGAT I** dengan **PENGGUGAT** untuk penyelesaian fasilitas pembiayaan **TERGUGAT II** sebagaimana:
  1. Akta Perjanjian Penyelesaian Pembayaran dan Pelunasan Utang Nomor 92 tanggal 22 Oktober 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Felix Johansyah, S.H., Notaris di Surakarta;
  2. Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 93 tanggal 22 Oktober 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Felix Johansyah, S.H., Notaris di Surakarta;
  3. Akta Kuasa Menjual Nomor 94 tanggal 22 Oktober 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Felix Johansyah, S.H., Notaris di Surakarta;

4. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 95 tanggal 22 Oktober 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Felix Johansyah, S.H., Notaris di Surakarta.



**Noted** : dokumentasi penandatanganan akta sebagaimana dimaksud di Kantor Felix Johansyah, S.H., Notaris di Surakarta

Bahwa, hingga bulan November 2019 sampai dengan Februari 2020, **TERGUGAT II** dan **PENGGUGAT** tidak juga menyelesaikan kewajibannya yang tertunggak atas fasilitas pembiayaan tersebut, maka **TERGUGAT I** melakukan pengajuan proses eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang ke Kantor **KPKNL** sebagaimana **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II** serta atas pengajuan tersebut, **TERGUGAT I** melakukan pemberitahuan kepada **PT Surya Kresna Agung** termasuk **TERGUGAT II** dan **PENGGUGAT** sebagaimana terlihat pada:

- a. Pada tanggal 02 Juni 2020, **TERGUGAT I** mengirimkan surat pemberitahuan dengan lelang Agunan I tertanggal 29 Mei 2020 No. 05/BCAS-SLO/V/2020 dan No. 06/BCAS-SLO/V/2020 perihal Pemberitahuan Lelang;
  - b. Pada tanggal 24 Juni 2020, **TERGUGAT I** mengirimkan surat pemberitahuan dengan lelang Agunan II tertanggal 23 Juni 2020 No. 08/BCAS-SLO/V/2020 dan No. 09/BCAS-SLO/V/2020 perihal Pemberitahuan Lelang.
- 3.5. Bahwa disamping itu, **PENGGUGAT** yang menyatakan bahwa telah berulang-ulang meminta laporan keuangan agar dapat

memahami apa yang menjadi permasalahan adalah tidak berdasar. Yang mana diketahui **PENGGUGAT** selaku Komisaris dari PT. SURYA KRESNA AGUNG adalah sudah selayaknya berkewajiban untuk melakukan pengawasan terhadap perusahaan tersebut. Namun hal tersebut menunjukkan tidaklah mungkin bisa terjadi PT. SURYA KRESNA AGUNG dapat lalai dalam menjalankan kewajiban pembayarannya terhadap **TERGUGAT I** apabila **PENGGUGAT** tidak melakukan pengawasan terhadap jalannya perusahaan, apalagi sebagaimana gugatan **PENGGUGAT** yang menyatakan telah melakukan upaya-upaya dalam melakukan kewajiban pembayarannya yang mana diketahui bahwa **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT II** telah mengetahui dan menyetujui bahwa PT. SURYA KRESNA AGUNG telah mengajukan fasilitas pembiayaan kepada **TERGUGAT I**.

3.6. Bahwa berdasarkan hal tersebut, bagaimana mungkin **PENGGUGAT** bisa mengatakan telah melakukan upaya-upaya agar kewajiban **TERGUGAT II** dapat terselesaikan sedangkan fakta hukum yang terjadi bukanlah demikian. Sehingga jelas terlihat **PENGGUGAT** dalam gugatannya sangat mengada-ada dan tidak memperlihatkan kebenaran yang terjadi.

3.7. Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas dan tegas terlihat bahwa **PENGGUGAT** dalam mengajukan gugatannya adalah tidak sejalan dengan faktanya. Maka adalah layak dan patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak atau setidaknya mengesampingkan dalil-dalil tersebut.

4. **BAHWA, DALIL PENGGUGAT DALAM MENGAJUKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MENYATAKAN BAHWA PERBUATAN TERGUGAT I YANG MENIMBULKAN KERUGIAN TERHADAP PENGGUGAT DAPAT DIKUALIFIKASIKAN SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM ADALAH TIDAK BERDASAR**

- 4.1. Bahwa selanjutnya, **TERGUGAT I** menolak dalil Gugatan **PENGGUGAT** pada poin 9 s/d poin 11 Dalam Pokok Perkara, yang mana **PENGGUGAT** menyatakan bahwa perbuatan **TERGUGAT I** yang menimbulkan kerugian terhadap **PENGGUGAT** dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak berdasar;
- 4.2. Bahwa, oleh karena itikad baik dari **TERGUGAT I** yang telah memberikan beberapa kali kesempatan kepada **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT II** untuk menyelesaikan kewajiban pembayarannya juga tidak kunjung diselesaikan yang terlihat pada surat pemberitahuan bahkan dengan surat peringatan yang tidak juga diindahkan oleh **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT II** sehingga tindakan tersebut dapat dikatakan sudah cidera janji (wanprestasi) terhadap perjanjian yang telah dibuat dan disepakati, membuat **TERGUGAT I** dengan keadaan terpaksa melakukan pengajuan proses eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang ke **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II**;
- 4.3. Bahwa selanjutnya, tindakan **TERGUGAT I** tersebut adalah merujuk pada Pasal 7 Akad Pemberian Limit Fasilitas Pembiayaan (Line Facility) Nomor 109 tanggal 27-08-2018 yang dibuat dihadapan Felix Johansyah, S.H., Notaris di Surakarta jo. Pasal 6 huruf (f) Akad Pemberian Limit Fasilitas Pembiayaan (Line Facility) Nomor 109 tanggal 27-08-2018 yang dibuat dihadapan Felix Johansyah, S.H., Notaris di Surakarta yang dikutip sebagai berikut:
- Pasal 7 Akad Pemberian Limit Fasilitas Pembiayaan (Line Facility) Nomor 109 tanggal 27-08-2018 yang mengatur mengenai “Akibat Peristiwa Cidera Janji”:**
- “Apabila terjadi satu atau lebih peristiwa cidera janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Ketentuan Akta ini, maka **BANK** berhak untuk:*

1. Memberitahukan kepada **NASABAH** mengenai Cidera Janji tersebut dan **BANK** memberi kesempatan kepada **NASABAH** untuk memulihkan keadaan selama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak **BANK** mengetahui terjadinya peristiwa Cidera Janji;
2. Dalam hal setelah lewatnya jangka waktu yang diberikan **BANK** kepada **NASABAH** sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini **NASABAH** tidak dapat memenuhi, melaksanakan dan memulihkan keadaan, maka **BANK** tanpa pemberitahuan terlebih dahulu berhak untuk menjual harta benda yang dijaminkan oleh **NASABAH** dan/atau **PENJAMIN** kepada **BANK**, baik dibawah tangan dengan harga yang disetujui **NASABAH** maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh **BANK**, dan untuk itu **NASABAH/PENJAMIN** memberi kuasa dengan ketentuan bagi hasil bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh Fasilitas Pembiayaan/kewajiban//hutang **NASABAH** kepada **BANK** (termasuk namun tidak terbatas pada Biaya ganti rugi) dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada **NASABAH** dan/atau **PENJAMIN** sebagai pemilik harta benda yang dijaminkan kepada **BANK**, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh utang **NASABAH** kepada **BANK**, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban/hutang **NASABAH** kepada **BANK** dan wajib dibayar **NASABAH** dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh **BANK**;
3. **BANK** dan **NASABAH** sepakat tidak memberlakukan ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sepanjang mengenai pengakhiran Akad dan **NASABAH** dengan ini membebaskan **BANK** dari segala risiko yang timbul sehubungan dengan adanya

tuntutan/gugatan/klaim dalam bentuk apapun yang mungkin timbul dari pihak manapun termasuk dari **NASABAH** sendiri.”

**Pasal 6 huruf (f) Akad Pemberian Limit Fasilitas Pembiayaan (Line Facility) Nomor 109 tanggal 27-08-2018 yang mengatur mengenai “Peristiwa Cidera Janji”:**

“Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) Akta ini, **BANK** berhak untuk menagih pembayaran dari **NASABAH** atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas seluruh atau Sebagian jumlah kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** berdasarkan Akta ini beserta Akad Pembiayaan dan Ketentuan Pembiayaan dan/atau Akad lainnya yang menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Akta ini (berikut dengan segala perubahan, penambahan dan/atau pembaharuan yang akan dibuat dikemudian hari antara **NASABAH** dan **BANK**), untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

h. Atas harta benda **NASABAH**, baik sebagian maupun seluruhnya yang dijaminakan atau yang tidak dijaminakan kepada **BANK**, diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atau sita eksekusi (*executoriaal beslag*) oleh pihak ketiga.”

4.4. Bahwa, oleh karena **TERGUGAT I** dalam melakukan upaya penyelamatan pembiayaan dengan terpaksa harus mendaftarkan proses eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang pada **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II** dan telah diberitahukan kepada **TERGUGAT II** yang dapat dibuktikan sebagai berikut:

- a. Pada tanggal 02 Juni 2020, **TERGUGAT I** mengirimkan surat pemberitahuan dengan lelang Agunan I tertanggal 29 Mei 2020 No. 05/BCAS-SLO/V/2020 dan No. 06/BCAS-SLO/V/2020 perihal Pemberitahuan Lelang;
- b. Pada tanggal 24 Juni 2020, **TERGUGAT I** mengirimkan surat pemberitahuan dengan lelang Agunan II tertanggal 23 Juni

2020 No. 08/BCAS-SLO/V/2020 dan No. 09/BCAS-SLO/V/2020 perihal Pemberitahuan Lelang.

Hal mana pada pemberitahuan sebagaimana dimaksud jelas tertera Obyek yang akan dilelang, hari dan tanggal lelang, Jenis Penawaran lelang, batas akhir penawaran, alamat domain (<https://www.lelang.go.id>), dan tempat lelang. Adapun mengenai jumlah nominal penjualan atas obyek yang dilelang tersebut tertera di dalam alamat domain (<https://www.lelang.go.id>), yang mana alamat domain tersebut juga mencantumkan gambar dan alamat obyek yang akan dilelang, cara penawaran, jaminan (jumlah dana) atas lelang, batas akhir jaminan, batas akhir penawaran dan juga pihak penyelenggara lelang (KPKNL);

4.5. Bahwa merujuk Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa:

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud antara lain:

a. Unsur ada perbuatan melawan hukum

Dalam hal ini, **TERGUGAT I** dalam melaksanakan tugasnya sebagai Bank adalah sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Unsur adanya kesalahan

Dalam hal ini, **TERGUGAT I** dalam melaksanakan lelang terhadap jaminan **PENGGUGAT** adalah senyatanya untuk upaya penyelamatan pembiayaan yang sampai dengan saat ini belum dipenuhi dan diselesaikan oleh **TERGUGAT II** dan **PENGGUGAT** selaku Komisaris dari **TERGUGAT II**. Sehingga tidaklah dapat dikatakan bahwa **TERGUGAT I** telah melakukan kesalahan.

- c. Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas)

Dalam hal ini, adapun apabila **PENGGUGAT** merasa telah mengalami kerugian adalah terbukti secara nyata bukan karena perbuatan dari **TERGUGAT I**. Sebagaimana diketahui, bahwa **PENGGUGAT** telah memiliki komitmen kepada **TERGUGAT II** dalam memberikan persetujuan terhadap asetnya sebagai jaminan fasilitas pembiayaan kepada **TERGUGAT I** adalah dasar **TERGUGAT I** untuk mengamankan aset tersebut sebagai jaminan pembayaran terhadap fasilitas pembiayaan yang telah diterima oleh **TERGUGAT II**. Sehingga tidaklah dapat dikatakan bahwa **TERGUGAT I** telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang mana seharusnya **PENGGUGAT** sudah seharusnya meminta pertanggungjawaban kepada **TERGUGAT II** melainkan bukanlah kepada **TERGUGAT I**.

- d. Unsur adanya Kerugian

Dalam hal ini, **PENGGUGAT** yang menyatakan bahwa dirinya merasa dirugikan adalah tidak berdasar. Yang mana secara nyata **TERGUGAT I** lah yang mengalami kerugian akibat dari perbuatan dan tindakan **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT II** yang sampai dengan saat ini belum juga memenuhi kewajibannya. Sehingga sudah sepantasnya **TERGUGAT I** melakukan upaya penyelamatan pembiayaan dengan cara pelelangan adalah tepat dan berdasar.

- 4.6. Bahwa disamping itu, dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan dalam kondisi wabah Covid-19 Penjualan Lelang akan berakibat terhadap nilai Objek Sengketa akan jatuh dibawah harga pasar karena daya beli Konsumen Menurun adalah tidak berdasar. Yang mana **TERGUGAT I** dengan itikad baiknya sejak dari bulan November 2019 sampai dengan Februari 2020 telah memberikan kesempatan beberapa kali kepada **TERGUGAT II** dan

**PENGGUGAT** untuk menyelesaikan kewajibannya, namun tetap tidak diindahkan oleh **TERGUGAT II** dan **PENGGUGAT**. Sehingga atas dasar hal tersebutlah pada akhir Februari 2020, **TERGUGAT I** dengan terpaksa untuk melakukan upaya penyelamatan pembiayaan melakukan pendaftaran proses eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang ke **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II**;

4.7. Bahwa lebih lanjut, sebagaimana hal tersebut diatas, tidaklah beralasan bagi **PENGGUGAT** untuk menyatakan bahwa nilai harga jual obyek tersebut akan jatuh dibawah harga pasar mengingat akibat dari kondisi wabah COVID-19. Yang mana diketahui, **TERGUGAT I** melakukan hal tersebut adalah semata-mata untuk melakukan upaya penyelamatan pembiayaan yang telah diberikan kepada PT. SURYA KRESNA AGUNG yang dalam hal ini diwakili oleh **TERGUGAT II** selaku Direktur PT. SURYA KRESNA AGUNG;

4.8. Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas dan tegas terlihat bahwa **PENGGUGAT** dalam mengajukan gugatannya adalah tidak berdasar, oleh karena itu jelaslah terlihat bahwa **TERGUGAT I** tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Maka adalah layak dan patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak atau setidaknya tidaknya mengesampingkan dalil-dalil tersebut

5. **BAHWA, TERGUGAT I DALAM MELAKUKAN PERBUATAN HUKUMNYA YAITU MELAKUKAN PELELANGAN SEBAGAI SUATU BENTUK UPAYA PENYELAMATAN PEMBIAYAAN ADALAH BERDASARKAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

5.1. Bahwa, **TERGUGAT I** menolak secara tegas dalil **PENGGUGAT** pada Gugatannya poin 12 dalam Pokok Perkara, yang mana **TERGUGAT I** dalam melakukan perbuatan hukumnya telah

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- 5.2. Bahwa, merujuk pada pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU 4/1996”) jo. Pasal 6 UU 4/1996 yang menyebutkan:

**Pasal 20 UU 4/1996:**

*“(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat 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.*

*(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.*

*(3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.*

(4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.

(5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

**Pasal 6 UU 4/1996:**

*“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.”*

5.3. Bahwa selanjutnya, merujuk pada Penjelasan Pasal 6 UU 4/1996 menyebutkan bahwa:

**Penjelasan Pasal 6 UU 4/1996:**

*“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki 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.”*

5.4. Bahwa, merujuk pada ketentuan tersebut diatas dan dikaitkan dengan beberapa Akta yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara **TERGUGAT I, PENGGUGAT** dan **TERGUGAT II**

dihadapan Felix Johansyah, S.H., Notaris di Surakarta sebagaimana akta:

- a. Penyelesaian fasilitas pembiayaan atas nama **PENGGUGAT** dapat dibuktikan pada akta:
  1. Akta Perjanjian Penyelesaian Pembayaran dan Pelunasan Utang No. 79 tanggal 18 Oktober 2019;
  2. Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) No. 80 tanggal 18 Oktober 2019;
  3. Akta Kuasa Menjual (Jual) No. 81 tanggal 18 Oktober 2019;
  4. Akta Perjanjian Pengosongan No. 82 tanggal 18 Oktober 2019.
- b. Penyelesaian fasilitas pembiayaan atas nama **TERGUGAT II** dapat dibuktikan pada akta:
  1. Akta Perjanjian Penyelesaian Pembayaran dan Pelunasan Utang No. 92 tanggal 22 Oktober 2019;
  2. Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) No. 93 tanggal 22 Oktober 2019;
  3. Akta Kuasa Menjual (Jual) No. 94 tanggal 22 Oktober 2019;
  4. Akta Perjanjian Pengosongan No. 95 tanggal 22 Oktober 2019.

Yang mana akta-akta tersebut bertujuan untuk penyelesaian Fasilitas Pembiayaan (pelunasan kewajiban utang pokok) KPR atas nama **PENGGUGAT** dan Fasilitas Pembiayaan atas nama **TERGUGAT II**, adalah jelas terbukti bahwa **TERGUGAT I** selaku pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum yang mana **TERGUGAT II** telah cidera janji dengan tidak dilaksanakannya kewajiban pembayaran yang dilakukan oleh **TERGUGAT II** terhadap **TERGUGAT I**.

5.5. Bahwa lebih lanjut, **TERGUGAT I** dalam mendaftarkan proses eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang ke **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II** juga telah mengirimkan surat pemberitahuan terkait lelang yang mana dapat dibuktikan sebagai berikut:

1. Pada tanggal 02 Juni 2020, **TERGUGAT I** mengirimkan surat pemberitahuan dengan lelang Agunan I tertanggal 29 Mei 2020 No. 05/BCAS-SLO/V/2020 dan No. 06/BCAS-SLO/V/2020 perihal Pemberitahuan Lelang;
2. Pada tanggal 24 Juni 2020, **TERGUGAT I** mengirimkan surat pemberitahuan dengan lelang Agunan II tertanggal 23 Juni 2020 No. 08/BCAS-SLO/V/2020 dan No. 09/BCAS-SLO/V/2020 perihal Pemberitahuan Lelang.

5.6. Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas dan tegas terlihat bahwa **TERGUGAT I** dalam melakukan perbuatannya yaitu melakukan pelelangan sebagai suatu bentuk upaya penyelamatan pembiayaan adalah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maka adalah layak dan patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak atau setidaknya tidak mengesampingkan dalil-dalil tersebut.

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, **PENGGUGAT** dalam mendalilkan bahwa **TERGUGAT I** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah sangat tidak berdasar dan tidak beralasan. Maka adalah layak dan patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak atau setidaknya tidak mengesampingkan dalil-dalil tersebut.

Berdasarkan hal-hal serta uraian tersebut diatas, maka **TERGUGAT I** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

#### **I. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi **TERGUGAT I** untuk seluruhnya;

2. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima seluruhnya;

## **II. DALAM KONPENSI**

1. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa **TERGUGAT I** tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
3. Menyatakan bahwa Jaminan atas Fasilitas Pembiayaan yang dilakukan Lelang Eksekusi melalui KPKNL telah sesuai dan sah menurut ketentuan hukum yang berlaku serta sebagai *fiat executie*;
4. Menolak tuntutan/permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh **PENGGUGAT**;
5. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara.

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan tersebut, Turut Tergugat I telah memberikan jawabannya secara tertulis tertanggal 10 Pebruari 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut :

### **DALAM EKSEPSI**

- 1 Bahwa Turut Tergugat I **menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat** kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
- 2 **EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**
  - 2.1 Bahwa pelaksanaan lelang atas obyek jaminan berupa SHM No. 5852/Jaten seluas 3.500m<sup>2</sup> merupakan pelaksanaan dari Akad *Line Facility* Nomor 109 tanggal 27 Agustus 2018 jo. Klausul APHT Nomor 330/2018 tanggal 27 September 2018;

- 2.2 Bahwa dalam perjanjian Akad *Line Facility* Nomor 109 tanggal 27 Agustus 2018 disebutkan dalam pasal 14, apabila terjadi perselisihan, maka akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah (BASYARNAS);
- 2.3 Bahwa dalam klausul APHT Nomor Nomor 330/2018 tanggal 27 September 2018 pada halaman 10 pasal 4, disebutkan bahwa telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan di Pengadilan Negeri Karanganyar;
- 2.4 Bahwa dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang;
- 2.5 Bahwa tentunya Akad *Line Facility* Nomor 109 tanggal 27 Agustus 2018 jo. Klausul APHT Nomor 330/2018 tanggal 27 September 2018 telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I sehingga ketentuan atau klausul dalam Akad Perjanjian dan APHT tersebut berlaku terhadap Penggugat;
- 2.6 Bahwa sebagaimana pelaksanaan lelang merupakan pelaksanaan Akad *Line Facility* Nomor 109 tanggal 27 Agustus 2018 jo. Klausul APHT Nomor 330/2018 tanggal 27 September 2018, tentunya Penggugat dalam mengajukan surat gugatan harus mengacu pada Akad Perjanjian dan APHT tersebut;
- 2.7 Bahwa atas dasar penjelasan tersebut di atas, sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena Pengadilan Agama Surakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya serta Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I;
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya yang menjadi dasar/alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat I adalah terkait dengan pelaksanaan Lelang atas obyek sengketa berupa Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. 5852/Jaten atas nama Rossi Wardhana, S.Kom terletak di Desa/Kelurahan Desa Jaten, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
3. Bahwa meskipun Penggugat tidak mempersoalkan teknis pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I berdasarkan permohonan Tergugat tersebut, sebelum menjawab pokok perkara gugatan Penggugat untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya perlu Turut Tergugat I sampaikan proses lelang terkait dengan Objek Lelang di atas adalah sebagai berikut:
  - a. Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Turut Tergugat I sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, **“Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya”** *juncto* ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, **“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”**.

- b. Bahwa Permohonan Lelang diajukan oleh PT. Bank BCA Syariah *in casu* Tergugat I atas Objek Sengketa kepada Turut Tergugat I dengan surat nomor : 209/DOP-BCAS/2020 tanggal 10 Maret 2020.
- c. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka selanjutnya Turut Tergugat I memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif terhadap berkas yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank BCA Syariah *in casu* Tergugat I yang diantaranya:
- Fotokopi Akad Pemberian Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) Nomor 109 tanggal 27 Agustus 2018;
  - Fotokopi sertifikat SHM No. 5852;
  - Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 05937/2018 tanggal 15 Nopember 2018;
  - Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 330/2018 tanggal 27 September 2018;
  - Surat Peringatan-Peringatan kepada Debitur dan Surat Pernyataan dari Kreditur bahwa Debitur telah wanprestasi
- d. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, Kepala KPKNL Surakarta sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor S-1158/WKN.09/KNL.02/2020 tanggal 20 Mei 2020 dengan ketentuan Tergugat I selaku penjual objek lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang dan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang.
- e. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Penjual (*in casu* Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui melalui Selebaran tanggal 08 Juni 2020 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Koran Solo tanggal 23 Juni 2020 sebagai pengumuman lelang kedua serta telah ditayangkan oleh Turut Tergugat I pada alamat domain

- <https://www.lelangdjk.kemenkeu.go.id>. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi **asas publisitas** dan **persyaratan lelang** sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Penggugat mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat I.
- f. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016 yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi *a quo* telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kantor Pertanahan Kab. Sukoharjo Nomor 191/2020 tanggal 05 Juni 2020.
- g. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan objek sengketa jelas merupakan Hak Tanggungan dan Tergugat I sepenuhnya berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi objek sengketa *a quo* melalui perantaraan Turut Tergugat I, maka atas objek lelang *a quo* telah dilaksanakan penjualan secara lelang dan telah diterbitkan Risalah Lelang Nomor: 504/38/2020 tanggal 07 Juli 2020.
4. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 4 di atas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 *juncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga terkait dengan pelaksanaan lelang dimaksud tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat I yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

5. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 5 angka 10 karena dalil tersebut merupakan dalil yang mengada-ada, terkesan dipaksakan dan sangat menyesatkan. Penggugat sama sekali tidak memberikan peraturan ataupun dasar hukum yang jelas dan masih berlaku mengenai pembeli obyek lelang merupakan pembeli yang tidak beriktikad baik;
6. Bahwa pembeli lelang telah melunasi seluruh kewajibannya, baik pokok lelang, bea lelang maupun pajak-pajak sehingga pembeli tersebut merupakan pembeli yang beriktikad baik sehingga dilindungi oleh Undang-Undang. Pembelian melalui pelelangan umum merupakan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan sehingga pembeli lelang merupakan pembeli yang beriktikad baik apabila telah melunasi kewajibannya, yaitu membayar pokok lelang, bea lelang dan pajak-pajak;
7. Bahwa dengan adanya gugatan seperti ini, menunjukkan bahwa Penggugat hanya berupaya menghalang-halangi pembeli lelang yang beriktikad baik maupun menghalangi Tergugat I untuk mendapatkan pelunasan dari piutangnya;
8. Bahwa proses pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I tersebut telah jelas dilaksanakan secara sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 yang dengan tegas menyatakan **“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”** dan pada pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa **“lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”**, oleh karenanya lelang yang dilakukan Turut Tergugat I tidak dapat dibatalkan;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat Imohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Surakarta tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

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

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan tanggal 7 Juli 2020 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa selanjutnya atas jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat I tersebut, Penggugat melalui kuasanya mengajukan replik secara tertulis tertanggal 17 Pebruari 2021 yang pada pokoknya :

#### **I. Dalam Eksepsi**

1. Bahwa Penggugat tetap pada dalil Gugatan semula dan menolak seluruh dalil Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I , kecuali yang secara tegas diakui oleh Penggugat.
2. Bahwa terhadap Dalil Eksepsi Tergugat I yang menyatakan Gugatan salah sasaran dan Kurang pihak dengan alasan Penggugat menarik Tergugat II selaku Direktur PT. Surya Kresna Agung, atas hal itu Penggugat menegaskan kembali apa yang menjadi unsur-unsur dalam Perbuatan Melawan Hukum yang salah satunya “bertentangan dengan hak subjektif orang” sehingga Hal ini sejalan dengan apa yang disampaikan oleh Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata dalam teori dan praktek* ” (hal 3), dalam Hukum Acara Perdata, Penggugat

adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan Hakim. Meski perkataan “merasa” dan “dirasa” dalam tanda petik sengaja dipakai disini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sungguh- sungguhnya, melanggar hak Penggugat namun adalah menjadi hak dan atas inisiatif Penggugat untuk menggugat Pihak lain yang “dirasa” melanggar haknya dan merugikan dirinya. Meski tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain. Pengajuan Gugatan ini telah memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain, sehingga Penggugat tidak sembarang menarik Pihak menjadi Tergugat tanpa dasar hukum yang jelas.

Hal itu juga lebih jauh dijelaskan oleh **Moh. Taufik Makarao, S.H., M.H.** dalam bukunya “*Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*” (hal. 8) bahwa dalam hukum acara perdata inisiatif ada pada Penggugat, maka Penggugat mempunyai pengaruh yang besar terhadap jalannya perkara, setelah berperkara diajukan, ia dalam batas-batas tertentu dapat mengubah atau mencabut kembali gugatannya, sepenuhnya diserahkan kepada pihak yang berkepentingan. Sehingga dalil Jawaban Tergugat I yang memandang Penggugat salah sasaran pihak karena Tergugat II merupakan Direktur PT. Surya Kresna Agung adalah dalil yang keliru sehingga layak untuk ditolak.

3. Bahwa dalam Eksepsi Tergugat I menyampaikan Gugatan tidak jelas dan tidak berdasar dengan hukum, dalam hal ini Penggugat sedikit menguraikan Gugatan menurut **Sudikno Mertokusumo** dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Indonesia* adalah tuntutan hak yang mengandung sengketa. **Secara sederhana Gugatan itu berisi mengenai tuntutan hak dari pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan perlindungan hukum karena dirinya menderita kerugian akibat perbuatan pihak lain**, serta Syarat Formil antara lain Gugatan didaftarkan di Pengadilan sesuai dengan kewenangan, diberi tanggal, ditandatangani oleh Penggugat atau Kuasanya, serta adanya

Identitas Para Pihak. Sedangkan Syarat Materil adalah dasar Gugatan atau dasar tuntutan (*fundamentum petendi*), dan tuntutan (*petitum*) Penggugat yang nantinya diputuskan oleh Hakim berdasarkan Gugatan atau dasar tuntutan tersebut dan oleh karena syarat formil dan materiil Gugatan telah terpenuhi maka Gugatan Penggugat sudah cukup beralasan dan justru Eksepsi Tergugat I yang tidak mendasar pada hukum yang dalam uraiannya menguraikan secara panjang dan lebar namun yang diuraikan sudah menyangkut tentang Aspek materiil dari Gugatan.

4. Bahwa Terhadap Eksepsi Kompetensi Absolut yang disampaikan Turut Tergugat I, hal itu sudah semestinya dikesampingkan karena sebelum Gugatan ini diajukan di Pengadilan Agama Surakarta, Penggugat telah mengajukan Gugatan atas sengketa perkara yang sama di Pengadilan Negeri Surakarta dalam perkara Nomor 121/Pdt.G/2020/PN.Skt yang mana Tergugat mengajukan Eksepsi kewenangan Absolut sehingga dalam Putusan perkaranya Majelis Hakim dalam pertimbangannya di halaman 27 menyatakan “*Gugatan Penggugat dalam perkara ini terkait dengan jaminan untuk suatu fasilitas pembiayaan Syariah di Perbankan Syariah yaitu PT. Bank BCA Syariah, sehingga berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah, maka yang terkait dengan sengketa yang melibatkan Lembaga Keuangan Syariah merujuk pada Pengadilan Agama*”.

Dan pada gugatan tersebut Pihak Penggugat dan Para Tergugat merupakan Pihak yang sama dengan Gugatan ini dan telah mengetahui Putusan dan Pertimbangan Hukumnya sehingga eksepsi yang diajukan Turut Tergugat I merupakan eksepsi yang tidak beralasan karena dalam putusan perkara sebelumnya telah jelas menyebut kewenangan pengadilan Agama sehingga layak untuk ditolak.

bahwa dari dalil Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I telah mampu dibantah oleh Penggugat dengan dasar dan alasan Hukum yang kuat sehingga Eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat I secara keseluruhan layak untuk dikesampingkan dan dinyatakan Ditolak.

serta untuk menguatkan dalil Gugatan Penggugat maka Penggugat akan menguraikan dalam pokok perkara.

## **II. Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa Penggugat tetap pada dalil Gugatan semula dan menolak seluruh dalil yang disampaikan Tergugat I dan Turut Tergugat I, kecuali yang secara tegas diakui oleh Penggugat dan Penggugat tidak akan memberikan Tanggapan satu persatu jawaban dari Tergugat I dan Turut Tergugat I dalam Pokok perkara, namun hanya akan menanggapi apa yang menjadi pokok Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
2. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya telah secara jelas dan rinci menguraikan kedudukan masing-masing pihak beserta dengan perbuatan dan tindakan yang melanggar Hak Penggugat sehingga dalam uraian Jawaban Tergugat I yang mencantumkan struktur pemegang saham dan susunan Pengurus merupakan Jawaban yang semata-mata hanya mengacu pada Perjanjian menerima Fasilitas Pembiayaan bukan merupakan jawaban yang secara khusus menjawab apa yang didalihkan dalam Posita Gugatan dengan dilibatkan Pihak lain atas tindakan yang dilakukannya yaitu oleh Tergugat II, Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II dan apabila dicermati dengan seksama Gugatan Penggugat disusun secara sederhana dan mudah dipahami justru Penggugat heran dengan apa yang disampaikan Tergugat I dalam eksepsi dan jawaban yang secara berulang-ulang yang menyatakan Gugatan Penggugat tidak jelas dan membingungkan.
3. Bahwa Tergugat I dalam Jawabannya menguraikan secara panjang lebar baik dalam Eksepsi dan dalam pokok perkara yang ketika dibaca, dicermati merupakan pengulangan atas uraian jawaban-jawaban yang ada pada halaman-halaman sebelumnya dan mengutip apa yang

tertuang dalam Perjanjian pembiayaan serta dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, dalam hal ini bukan Penggugat tidak memahami ketentuan hukum tersebut namun ketika ada hal yang merugikan hak Penggugat dan telah diupayakan melakukan penyelesaian diluar proses persidangan tidak menemukan kata sepakat maka ketentuan apa yang ada dalam Perjanjian dan Hak Tanggungan tidak serta merta dapat dilakukan dengan alasan hanya sebagai upaya Penyelamatan pembiayaan namun harus juga mempertimbangan hak Penggugat sebagai pemilik jaminan agar mendapat keadilan secara proporsional dengan mendapat hasil penjualan lelang sesuai dengan harga wajar dan ketika hasil penjualan Objek Jaminan telah mencukupi maka sudah semestinya Penggugat sebagai pemilik jaminan mendapatkan sisa hasil penjualan dan oleh karena hak-hak Penggugat tidak terpenuhi selain itu tindakan Tergugat II sebagaimana apa yang diuraikan dalam Gugatan yang menyebabkan Penggugat kehilangan Objek Sengketa oleh karena itu untuk mempertahankan hak Penggugat, upaya hukum lah satu-satunya upaya yang dapat ditempuh oleh Pihak yang dirugikan yaitu Penggugat.

4. Bahwa dalam proses sidang perkara ini dapat dilihat bersama fakta yang terjadi apabila Tergugat II tidak kooperatif atau beriktikad baik dalam perkara ini, terbukti apabila Tergugat tidak memberikan jawabannya dalam persidangan bahkan sebelum Gugatan ini diajukan Penggugat telah berulang-ulang mencari Tergugat II baik mencari sendiri maupun melalui Kuasa Hukumnya dengan tujuan untuk membicarakan agar asset yang dimiliki oleh Penggugat khususnya Objek Sengketa dapat diselamatkan, namun hal itu Nihil dan tidak membuahkan hasil sehingga Penggugat sebagai principal mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan manarik pihak lain yang memiliki hubungan hukum untuk menyelamatkan aset yang menjadi Objek Sengketa.
5. Penggugat Menegaskan Kembali sebagaimana diuraikan dalam Posita kelima dan keenam karena Tindakan Tergugat II yang tidak

pernah memberikan Informasi/ Laporan-laporan dan perkembangan terkait dengan usahanya sehingga menimbulkan akibat hukum Penggugat kehilangan aset yang dimilikinya berupa Objek Sengketa, sehingga tindakan Tergugat II yang secara sengaja tidak memberikan laporan dan tidak melakukan upaya penyelamatan aset serta cenderung menghindar dari tanggung jawab hal itu secara Nyata menimbulkan kerugian Khususnya pada Penggugat sehingga unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*" sehingga ketentuan sebagaimana Pasal yang dimaksud telah terpenuhi.

6. Bahwa sebagaimana uraian dari Jawaban Tergugat I pada hal 16 (*enam belas*) yang menyatakan Penggugat pada tanggal 18 Oktober 2019 telah menyerahkan Agunan atas nama Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2868 Gedangan secara sukarela dengan beberapa akta yang ditandatangani dihadapan Notaris Felix Johansyah, S.H. hal itu tentu dapat dilihat sebagai bentuk Iktikad baik dari Penggugat dalam upaya menyelesaikan kewajibannya namun saat ini seperti yang disampaikan dalam dalil Posita Gugatan dalam kondisi wabah Covid-19 semua Pihak terdampak khususnya Penggugat dan apabila tetap dipaksakan melaksanakan Penjualan Lelang maka nilai Objek Sengketa akan jatuh dibawah harga wajar karena daya beli Konsumen menurun sehingga hak Penggugat untuk mempertahankan hak maupun mendapatkan sisa hasil penjualan secara proposional tidak dapat terpenuhi
7. Bahwa meski Tergugat I mendasar Penjualan pada hak Tanggungan namun sebagaimana diatur dalam **Pasal 6 UU Hak Tanggungan**:  
*"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.”*

Merujuk pada pengaturan Pasal tersebut maka hasil Pelelangan tersebut digunakan untuk melunasi hutang Debitur, namun bagaimana jika hasil penjualan yang dimaksud melebihi utang Debitur? maka sisanya harus diberikan kepada Debitur atau pemberi Hak Tanggungan, namun alih-alih menutup hutang Debitur penjualan Objek Sengketa dibawah harga wajar menimbulkan masalah hukum baru dengan diwajibkannya Debitur untuk membayar kekurangan dari perhitungan penjualan lelang, sehingga penjualan dibawah harga wajar jelas merugikan Penggugat ***selain kehilangan Aset berupa Objek Sengketa, juga tidak mendapatkan sisa hasil penjualan lelang diperparah kembali dengan masih diwajibkan membayar sisa hutang dengan alasan hasil penjualan tidak menutup hutang Debitur***, lalu dimana lagi Penggugat akan mendapat Perlindungan Hukum jika penjualan tidak sesuai dengan Penilaian asset saat pertama kali dinilai oleh Appraisal.

8. Bahwa selain itu dalam jawaban Tergugat I penyerahan aset pada tanggal 22 Oktober 2019 yang dilakukan oleh Tergugat II dengan maksud untuk melunasi sebagian kewajiban pinjaman juga tidak dinilai sebagai bentuk iktikad baik oleh Tergugat I, serta dalil Tergugat I yang menyatakan memberikan waktu untuk menjual sendiri atau menyerahkan secara sukarela adalah hal yang secara tegas ditolak oleh Penggugat bagaimana mungkin aset yang memiliki harga melebihi kewajiban hutang diserahkan begitu saja tanpa perhitungan yang jelas atau tanpa adanya Kompensasi yang layak bagi Penggugat.
9. Bahwa meskipun Penggugat tidak menguraikan teknis pelaksanaan lelang beserta ketentuan-ketentuannya namun sudah seharusnya ketika ada keberatan yang disampaikan oleh Penggugat apalagi jika ada Gugatan terkait pelaksanaan lelang dapat menjadi dasar untuk menunda pelaksanaan lelang dan dapat diberitahukan pada Pihak-Pihak yang berkepentingan khususnya peserta lelang serta harus

dicatat dalam penerbitan Risalah Lelang agar Pemohon Lelang, Pembeli Lelang serta Pemilik Objek Jaminan serta pihak-pihak terkait lainnya memiliki hak yang sama di hadapan Hukum.

10. Bahwa terhadap Jawaban Tergugat I untuk selain dan selebihnya Penggugat tidak akan menanggapi karena merupakan Jawaban yang bersifat pengulangan dari apa yang telah diuraikan dalam dalil eksepsi dan diulang kembali dalam jawaban pokok perkara, untuk itu Penggugat menyatakan tetap pada dalil Gugatan dan mempertahankan dalil Gugatan Penggugat.
11. Bahwa apa yang diuraikan dalam Gugatan serta apa yang diuraikan dalam Replik oleh Penggugat telah mampu membuktikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga sudah seharusnya Gugatan ini dapat diterima dan Turut Tergugat dapat menanggihkan segala tindakan hukum terhadap Objek Sengketa serta tunduk dan patuh terhadap putusan Gugatan ini

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat memohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Agama Surakarta berkenan menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya.

**Dalam Pokok Perkara :**

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Menimbang, bahwa atas replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I telah memberikan duplik secara tertulis tertanggal 1 Maret 2021 dan Turut Tergugat I juga telah menyampaikan dupliknya secara tertulis tertanggal 3 Maret 2021 yang pada pokoknya sebagaimana telah dicatat dalam berita acara sidang dan dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang bahwa karena adanya Eksepsi tentang kompetensi absolute dan relative dari Turut Tergugat I, maka Majelis Hakim sebelum memeriksa pokok perkara terlebih dahulu akan memeriksa kebenaran dari

eksepsi tersebut dengan memberi pembebanan kepada Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil eksepsinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Eksepsinya, Turut Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Copi Akad Line Facility No. 109 tanggal 28 Agustus 2018, yang dikeluarkan oleh Felix Johansyah, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta, telah dinazzegelel bermeterai cukup dan setelah dicocokkan, dengan fotocopy dan ternyata cocok dengan Copinya, oleh Majelis diberi tanda (Bukti TT-1. P.1);
2. Fotokopi dari Copi Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) Nomor ; 330/2108 tanggal 27 Agustus 2018, yang dikeluarkan oleh RR Puruhintanti Karyasari Ambar Udiutami, Sarjana Hukum S.PN, Notaris di Daerah Kerja Kabupaten Karanganyar, telah dinazzegelel bermeterai cukup dan setelah dicocokkan, dengan fotocopy dan ternyata cocok dengan Copinya, oleh Majelis diberi tanda (Bukti TT-2. P.2);

Menimbang, bahwa Penggugat membenarkan dan mengakui surat-surat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat I serta tidak mengajukan bukti-bukti sebagai tanggapan atas bukti-bukti eksepsi Turut Tergugat I ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala yang dicatat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

### **Dalam Eksepsi**

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak, dan telah memberikan kesempatan yang seluas-luasnya untuk menyelesaikan dan mengakhiri sengketa dengan jalan musyawarah mufakat melalui forum mediasi sesuai laporan Mediator Drs. H. Joko Yuwono,MH

tanggal 03 Pebruari 2021, namun tetap tidak berhasil. (Pasal 130 HIR vide PERMA NO. 01 tahun 2016);

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat I mengajukan eksepsi kewenangan Absolut dan kewenangan Relatif maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara, majelis akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Turut Tergugat I tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 134 dan 136 HIR apabila ada eksepsi mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan Agama maka Pengadilan Agama wajib memutus terlebih dahulu eksepsi tersebut dan menyatakan berwenang atau tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut.

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat I pada pokoknya adalah :

- a. Bahwa pelaksanaan lelang atas obyek jaminan berupa SHM No. 5852/Jaten seluas 3.500m<sup>2</sup> merupakan pelaksanaan dari Akad *Line Facility* Nomor 109 tanggal 27 Agustus 2018 jo. Klausul APHT Nomor 330/2018 tanggal 27 September 2018;
- b. Bahwa dalam perjanjian Akad *Line Facility* Nomor 109 tanggal 27 Agustus 2018 disebutkan dalam pasal 14, apabila terjadi perselisihan, maka akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah (BASYARNAS);
- c. Bahwa dalam klausul APHT Nomor Nomor 330/2018 tanggal 27 September 2018 pada halaman 10 pasal 4, disebutkan bahwa telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan di Pengadilan Negeri Karanganyar;
- d. Bahwa dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang;

- e. Bahwa tentunya Akad *Line Facility* Nomor 109 tanggal 27 Agustus 2018 jo. Klausul APHT Nomor 330/2018 tanggal 27 September 2018 telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I sehingga ketentuan atau klausul dalam Akad Perjanjian dan APHT tersebut berlaku terhadap Penggugat;
- f. Bahwa sebagaimana pelaksanaan lelang merupakan pelaksanaan Akad *Line Facility* Nomor 109 tanggal 27 Agustus 2018 jo. Klausul APHT Nomor 330/2018 tanggal 27 September 2018, tentunya Penggugat dalam mengajukan surat gugatan harus mengacu pada Akad Perjanjian dan APHT tersebut;
- g. Bahwa atas dasar penjelasan tersebut di atas, sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena Pengadilan Agama Surakarta tidak tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Turut Tergugat I tersebut, Penggugat telah memberikan jawaban terhadap eksepsi kompetensi pada pokoknya sebagaimana pada poin 4 dalam repliknya sebagai berikut:

- Bahwa Terhadap Eksepsi Kompetensi Absolut yang disampaikan Turut Tergugat I, hal itu sudah semestinya dikesampingkan karena sebelum Gugatan ini diajukan di Pengadilan Agama Surakarta, Penggugat telah mengajukan Gugatan atas sengketa perkara yang sama di Pengadilan Negeri Surakarta dalam perkara Nomor 121/Pdt.G/2020/PN.Skt yang mana Tergugat mengajukan Eksepsi kewenangan Absolut sehingga dalam Putusan perkaranya Majelis Hakim dalam pertimbangannya di halaman 27 menyatakan "*Gugatan Penggugat dalam perkara ini terkait dengan jaminan untuk suatu fasilitas pembiayaan Syariah di Perbankan Syariah yaitu PT. Bank BCA Syariah, sehingga berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah, maka yang terkait dengan sengketa yang melibatkan Lembaga Keuangan Syariah merujuk pada Pengadilan Agama*".

Dan pada gugatan tersebut Pihak Penggugat dan Para Tergugat merupakan Pihak yang sama dengan Gugatan ini dan telah mengetahui Putusan dan Pertimbangan Hukumnya sehingga eksepsi yang diajukan Turut Tergugat I merupakan eksepsi yang tidak beralasan karena dalam putusan perkara sebelumnya telah jelas menyebutkan kewenangan pengadilan Agama sehingga layak untuk ditolak.

Menimbang, bahwa jawaban eksepsi dari Penggugat tersebut secara umum sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, dan SEMA MARI nomor 2 tahun 2019 tentang Petunjuk Teknis Penyelesaian Perkara Perbankan Syariah dalam hal sengketa Ekonomi Syariah secara Litigasi pasca Putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013, adalah menjadi kewenangan absolute dari Pengadilan Agama, akan tetapi dalam hal para pihak pada saat melakukan akad telah sepakat akan menyelesaikan permasalahannya jika terjadi sengketa melalui jalur *non litigasi*, Undang-undang masih memberikan peluang sebagaimana disebutkan pada pasal 55 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang nomor 21 tahun 2008 yaitu:

- (2) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **penyelesaian sengketa dilakukan sesuai isi akad**;
- (3) Penyelesaian sengketa serbagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil angka a, b dan c, Turut Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat TT-1.1, dan TT-1.2;

Menimbang terhadap bukti-bukti yang diajukan Turut Tergugat I, Penggugat membenarkan dan mengakui surat-surat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat I serta tidak mengajukan bukti-bukti sebagai tanggapan atas bukti-bukti eksepsi Turut Tergugat I ;

Menimbang, bahwa secara substansial bukti surat TT.1.1 dan TT.1.II yang berkaitan erat dengan eksepsi, sehingga akan dipertimbangkan lebih lanjut sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa bukti TT-1.1 (Fotokopi dari Copi Akad Line Facility No. 109 tanggal 28 Agustus 2018, yang dikeluarkan oleh Felix Johansyah, Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta) yang merupakan akta Autentik dan telah bermeterai cukup serta cocok dengan fotokopinya, isi bukti tersebut menjelaskan mengenai Penggugat dengan dengan Tergugat telah sepakat mengadakan Perjanjian Pembiayaan secara Musyarakah. Bukti tersebut meskipun hanya berupa foto kopi dan tidak ditunjukkan aslinya di persidangan, namun karena telah diakui dan atau tidak dibantah oleh Penggugat, maka berdasar pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata nilainya sama dengan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan surat bukti T-1.1 telah ditemukan fakta di persidangan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat menandatangani perjanjian Akad *Line Facility* Nomor 109 tanggal 27 Agustus 2018 dimana dalam pasal 14 disebutkan, apabila terjadi perselisihan, maka akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah (BASYARNAS);

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan dan persyaratan sebagaimana tersebut dalam pasal 14, Perjanjian Akad *Line Facility* Nomor 109 tanggal 27 Agustus 2018, Penggugat dan Tergugat telah setuju menyelesaikan sengketa melalui Badan Arbitrase Syariah (BASYARNAS), oleh karena itu berdasarkan pada Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyatakan bahwa adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa ke Pengadilan Negeri, badan-badan peradilan pun tidak berwenang untuk mengadili perkara-perkara yang timbul dari suatu perjanjian yang di dalamnya terdapat klausul arbitrase;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyatakan bahwa pengadilan wajib menolak dan tidak ikut campur tangan di dalam suatu sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan undang-undang ini.

Menimbang, bahwa ketentuan dan persyaratan sebagaimana tersebut di atas adalah sesuatu yang dapat dibenarkan karena berdasar atas ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, dan SEMA MARI nomor 2 tahun 2019 tentang Petunjuk Teknis Penyelesaian Perkara Perbankan Syariah dalam hal sengketa Ekonomi Syariah secara Litigasi pasca Putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013, bahwa :

- (1) Penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam **lingkungan peradilan Agama;**
- (2) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **penyelesaian sengketa dilakukan sesuai isi akad;**
- (3) Penyelesaian sengketa serbagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah;

Menimbang, bahwa menepati isi kesepakatan merupakan sebuah keniscayaan yang harus dijunjung tinggi oleh yang bersepakat, hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : *“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;*

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian pembiayaan yang telah disepakati oleh kedua pihak tidak bertentangan pula dengan Syari’at Islam, maka kesepakatan tersebut mengikat bagi kedua pihak, hal sesuai dengan Firman Allah s.w.t dalam Al Qur’an surat Al Maidah ayat 1 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya : “ Wahai orang-orang yang beriman tunaikanlah akad-akad itu “,

dan Hadis Nabis s.a.w riwayat Imam Tirmidzi dari Amr bin Auf yang berbunyi :

المسلمون على شروطهم، إلا شرطا حرم حلالا أو أحل حراما

Artinya : “ Orang Islam itu terikat atas syarat-syarat yang dibuatnya, kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram “.

Juga Hadits Rasulullah SAW, berbunyi :

حَدَّثَنَا أَبُو بَكْرِ قَالَ: حَدَّثَنَا ابْنُ أَبِي زَائِدَةَ، عَنْ أَشْعَثَ، عَنْ عَامِرٍ، عَنْ شَرِيحٍ، قَالَ: الْمُسْلِمُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ مَا لَمْ  
نُصَّ لِلَّهِ

مصنف ابن أبي شيبة. (4/ 450) - 22024

Artinya : “Orang-Orang muslim itu terikat dengan perjanjian yang mereka buat sepanjang (isi perjanjiannya) tidak menentang Allah”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka eksepsi Turut Tergugat I dengan dalil Pengadilan Agama tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena dalam perjanjian telah disepakati para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui Badan Arbitrase Syari’ah adalah benar dan beralasan;

Menimbang, bahwa bukti TT-1.2 ( Fotokopi dari Copi Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) Nomor ; 330/2018 tanggal 27 Agustus 2018 , yang dikeluarkan oleh RR Puruhintanti Karyasari Ambar Udiutami , Sarjana Hukum , S.PN, Notaris di Daerah Kerja Kabupaten Karanganyar ) yang merupakan akta otentik dan telah bermeterai cukup dan cocok dengan fotokopinya , isi bukti tersebut menjelaskan mengenai Penggugat dengan dengan Tergugat telah sepakat mengadakan Perjanjian Pembiayaan secara Musyarakah. Bukti tersebut meskipun hanya berupa foto kopi dan tidak ditunjukkan aslinya di persidangan, namun karena telah diakui dan atau tidak dibantah oleh Penggugat maka berdasar pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata nilainya sama dengan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa dalam klausul APHT Nomor 330/2018 tanggal 27 September 2018 pada halaman 10 pasal 4, disebutkan bahwa Penggugat dan Tergugat telah memilih forum penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri Karanganyar, dimana pilihan forum tersebut menurut Majelis Hakim adalah bertentangan dengan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012

tanggal 29 Agustus 2013 tentang *judicial review* atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, sehingga kata Pengadilan Negeri haruslah dibaca Pengadilan Agama dan pilihan forum tersebut tidak bersifat mengikat dan ketentuan dimana diajukannya gugatan adalah kembali kepada asas umum yaitu bahwa gugatan diajukan di Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Turut Tergugat I tentang kewenangan absolut dinyatakan beralasan hukum dan harus dikabulkan karenanya Pengadilan Agama Surakarta tidak berwenang memeriksa perkara a quo.

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat I tentang kewenangan absolut dikabulkan maka eksepsi Tergugat I selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi.

#### **Dalam Pokok Perkara**

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

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Turut Tergugat I mengenai kompetensi absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dikabulkan dan Pengadilan Agama menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa perkara ini, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat dalam perkara ini merupakan pihak yang kalah, maka sesuai ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, Penggugat akan dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Mengingat, semua pasal dalam peraturan perundang-undangan dan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

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

#### **Dalam Eksepsi**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I ;

2. Menyatakan Pengadilan Agama Surakarta tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;( *Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 3.155.000,- (Tiga juta seratus lima puluh lima ribu rupiah );

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada hari Rabu tanggal 25 Maret 2021 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 11 Sya'ban 1442 *Hijriyah*, oleh kami Drs. Waluyo, S.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. H. Ali Mahfud, SH.,MH. dan Dr. H. Dzanurusyamsi, MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 31 Maret 2021 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 17 Sya'ban 1442 *Hijriyah*, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh H. Wassalam, S.H. sebagai Panitera serta dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat I, diluar hadirnya Turut Tergugat I serta tanpa hadirnya Tergugat II dan Turut Tergugat II ;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Drs. H. Ali Mahfud, S.H.,M.H.

Drs. Waluyo, S.H.

Hakim Anggota,

Dr. H. Dzanurusyamsi, M.H.

Panitera Pengganti,

H. Wasalam, S.H.

Perincian Biaya :

1.	Pendaftaran	Rp	30.000,00
2.	Proses	Rp	75.000,00
3.	Panggilan	Rp	2.980.000,00
4.	Redaksi	Rp	10.000,00
5.	PNBP	Rp	50.000,00
6.	<u>Meterai</u>	<u>Rp</u>	<u>10.000,00</u>
	Jumlah	Rp	3.155.000,00

(Tiga juta seratus lima puluh lima ribu rupiah )