

PUTUSAN

Nomor 392/Pdt.G/2021/PA.Mtr.



DEMI KEADILAN BERDASARAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Mataram, telah memeriksa dan mengadili pada tingkat pertama perkara sengketa Ekonomi Syari'ah dan telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

IRAWADI, SE, Laki-laki, Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tanggal Lahir Sembalun, 15 September 1982, WNI, Nomor NIK di KTP: 5201091509820006, Alamat JL. Krakatau No. 15 Midang, RT/RW 001/000, Desa Midang, Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat-NTB., Dalam hal ini diwakili Kuasanya: 1. Lalu Azharuddin T, , S.H., 2. Rusdan S,H., dan 3. Putu Labda Manohara, S.H., ketiganya adalah advokat pada kantor BPKH-NTB yang beralamat di Graha Dekopin Wil.NTB Lt 1 Kv-1 Jalan Bung karno 30 Mataram Kota Mataram NTB, berdasarkan Surat Kuasa khusus Nomor 747/BPKH-NTB/08/2021 tanggal 21 Agustus 2021 yan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mataram tanggal 24 Agustus 2021 Nomor Register 225/SK.VIII/2021, sebagai Penggugat

Melawan:

BNI SYARIAH sekarang menjadi BANK SYARIAH INDONESIA, Alamat Jalan Sandubaya No. 25 Kelurahan Bertais, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram-NTB, Selanjutnya disebut Sebagai "TERGUGAT I"; Dalam hal ini diwakili Kuasanya: 1. Muhammad Nur Rohman, 2. Mochammad Rezeki Apriliyan, 3. Wilmartin Manoppo, 4. Rendi Eka Purnama, 5. Wawan Kniawan Issya Putra, 6. Muh.Aipan Hasri, 7. M.Rano.masing-masing adalah Pegawai pada PT Bank BNI Syari'ah yang telah mendapat Surat Kuasa Khusus dari Ali Muafa Regional CEO Region IX / Surabaya yan didaftarkan di Kepaniteraan

Pengadilan Agama Mataram tanggal 25 Agustus 2021 Nomor Register 226/SK.VIII/2021, sebagai Tergugat I

Hj. MUTHI'AH, Perempuan, Islam, Alamat Dusun Ledang Bajur, Desa Gunung Sari, Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat-NTB
Selanjutnya disebut Sebagai "TERGUGAT II"; Dalam Hal ini diwakili Kuasanya Apriadi Heru, S.H. Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "APRIADI HERU & REKAN" beralamat kantor di Jln. TGH.Muh.Adnan No.21, Bedugul, Desa Badrain, Kecamatan Narmada, Kabupaten Lombok Barat, Propinsi Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mataram tanggal 21 Juli 2021

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Alamat Jl. Pendidikan No.24, Dasan Agung Baru, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram-NTB, **Selanjutnya disebut Sebagai "TERGUGAT III"**; Dalam Hal ini diwakili Kuasanya ;

1. **Hendra Zulkarnain, S.H.** :Kepala KPKNL Mataram.
2. **C.Crisnan Soegiherprajoko, S.E., M.Si**; Kepala Bidang KIH Kanwil DJKN Bali dan Nusa Tenggara.
3. **Santosa, S.E., M.M.** ; Kepala seksi Hukum dan Informasi pada Kanwil DJKN Bali dan Nusa Tenggara
4. **Zulkifli, S.H.** ;Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Mataram.
5. **Ni Lu Astiti Sari, S.H.** ; Pelaksana pada KPKNL Mataram
6. **I Wayan Sudirawan, S.E.** ; Pelaksana pada KPKNL Mataram
7. **Nur Fallah Al Amin, S.S.M** ; Pelaksana pada KPKNL Mataram

Untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q Direktorat Jendral Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Balinusra c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan

Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram beralamat di jalan Pendidikan Nomor 24, Dasan Agung Baru, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram .

Dan

BADAN PERTANAHAN KABUPATEN LOMBOK BARAT, alamat Jalan Soekarno-Hatta, Gerung, Lombok Barat-NTB

Selanjutnya disebut Sebagai “TURUT TERGUGAT”;

Pengadilan Agama tersebut;

Setelah mempelajari berkas perkara;

Setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat, jawaban Para Tergugat, Replik dan Duplik dari masing-masing pihak;

Setelah mempelajari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat dalam persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dengan suratnya tertanggal 05 Juli 2021 telah mengajukan gugatan yang didaftarkan sebagai perkara di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mataram, tanggal 05 Juli 2021 dengan Nomor 392/Pdt.G/2021/PA.Mtr., pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa sebelum adanya pelelangan sepihak yang dilakukan oleh Tergugat I, Pada tahun 2017 Penggugat menjadi nasabah dari Tergugat I dengan flapon Rp 175.000.000, karena angsuran setiap bulan lancar sehingga pada bulan Juli 2018 ditawarkan konpensasi dari Tergugat I.
2. Bahwa konpensasi dari Tergugat I kepada Penggugat telah melakukan kredit Pengambilan Uang Angsuran Nasabah (PUAN) pada Tergugat I dengan bentuk perjanjian kredit MURABAHAH sebesar Rp 389.000.000 dengan jaminan yaitu satu unit tanah dan bangunan dengan luas tanah 156 m² dan luas bangunan 135 m² dengan alamat di jalan Pariwisata Gunungsari Kelurahan Gunungsari Kecamatan Gunungsari dengan bukti kepemilikan SHM No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. dengan nomor akad 00006/870/06/2018/07A. perkiraan setoran dana Rp. 10.829.667 dengan jangka waktu pembiayaan 48 (empat puluh delapan) bulan. Dan akad Rp.

251.000.000 Murabahah dengan jaminan satu unit tanah 21 m² dan luas bangunan 21 m² dengan alamat kompleks pasar Mandalika block AG 12 Kelurahan Bertais kec. Mandalika Kota Mataram dengan bukti kepemilikan SHGB No. 1785 atas nama IRAWADI, SE dengan nomor akad 00006/870/06/2018/07B. perkiraan setoran dana Rp 6.986.166 dengan jangka waktu pembiayaan 48 (empat puluh delapan) bulan terhitung sejak tanggal 11 Juli 2018 sampai dengan tanggal 10 Juli 2022;

3. Bahwa pada bulan Agustus 2018 terjadi bencana alam yaitu Gempa Bumi yang hampir melumpuhkan perekonomian di Pulau Lombok, sehingga terdampak sekali pada usaha Penggugat yang mensuplai kebutuhan untuk restoran-restoran dan hotel di daerah pariwisata seperti Senggigi, Gili Trawangan, Gili Meno, Gili Air, dan Kute. Sehingga Penggugat bersurat kepada Tergugat I meminta kebijakan **mengenai permohonan bebas margin, denda dan ongkos lainnya;**
4. Bahwa dengan tidak setujuinya permohonan Penggugat, pihak Tergugat I terus mendesak Penggugat untuk segera menyelesaikan hutang yang ada pada Tergugat I sehingga pada bulan November 2019 pihak Tergugat I mengutus petugasnya (Alvan bagian kolektor) ke rumah kakak Penggugat yang di Paok Motong Kecamatan Masbagek. Karena waktu itu Penggugat baru saja mengalami kecelakaan dimana tangan Penggugat patah jadi belum bisa menemui Tergugat I dan disana disepakati untuk menjual aset Penggugat yaitu satu unit tanah & bangunan dengan luas tanah 156 m² dan luas bangunan 135 m² dengan alamat di Jalan Pariwisata Gunungsari Kelurahan Gunungsari Kecamatan Gunung sari dengan bukti kepemilikan SHM No. 1182, dengan harga yang telah ditetapkan oleh Penggugat dan Tergugat I, dan bahkan Penggugat mengizinkan untuk memasang no. hp Penggugat bilamana ada pembeli akan menghubungi Penggugat untuk negosiasi dan melakukan transaksi.
5. Bahwa apa yang disepakati pada bulan November 2019 dilanggar secara sepihak oleh pihak Tergugat I. Pada tanggal 8 Juli 2020 Tergugat I memberi surat Pengumuman Lelang I (Pertama) kepada Penggugat, selanjutnya dengan adanya surat tersebut kemudian pada tanggal 29 Juli 2020

Penggugat bersurat kepada Tergugat I, mengenai permohonan bebas margin, denda dan ongkos lainnya, yang dikarenakan Penggugat masih dalam pemulihan usaha Pasca kondisi Alam yaitu Gempa bumi yang terjadi di provinsi Nusa Tenggara Barat yang terjadi pada bulan Agustus 2018, dan membuat kegiatan ekonomi tidak stabil bagi usaha yang di jalankan oleh Penggugat;

6. Bahwa sejak awal tanda tangan akad Penggugat tidak diberikan kedua akad Nomor 00006/870/06/2018/07A dan Nomor 00006/870/06/2018/07B oleh Tergugat I.
7. Bahwa pada 13 juli 2020 Penggugat meminta akad pembiayaan murabahah untuk kedua akad Nomor 00006/870/06/2018/07A dan Nomor 00006/870/06/2018/07B kepada Tergugat I. Dan Penggugat diberikan akte pembiayaan murabahah yang ternyata isi salinan tidak lengkap yaitu uraian halaman pasal 16 ayat 2 dan sampai pasal 20 yang diberikan oleh Tergugat I (pimpinan terdahulu);
8. Bahwa surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak di tanggapi dengan baik oleh Tergugat I kemudian pada tanggal 12 Agustus 2020 Tergugat memberikan kembali surat Pemberitahuan Lelang II (Kedua) kepada Penggugat;
9. Bahwa dengan adanya surat pemberitahuan lelang kedua tersebut diatas, kemudian pada tanggal 25 Agustus 2020 Penggugat bersurat kepada Tergugat I, **mengenai permohonan bebas margin, denda dan ongkos lainnya**, yang dikarenakan Penggugat masih dalam pemulihan Pasca Gempa Lombok yang terjadi bulan Agustus 2018 dan ditambah kondisi pandemi Covid-19 yang semakin membuat pertumbuhan ekonomi sulit untuk stabil, selanjutnya dengan adanya surat permohonan yang diajukan oleh Penggugat tersebut kemudian Tergugat memberikan tanggapan pada tanggal 2 September 2020 dengan Nomor: KC/870-00/700/09/2020; dengan isi tanggapan benjelaskan tentang uraian materi besaran denda dan keterlambatan pembayaran;
10. Bahwa pada tanggal 11 November 2020 Penggugat bersurat kepada Tergugat I, mengenai kelanjutan permohonan bebas margin, denda dan

ongkos lainnya. Ingin mengajukan permintaan pembayaran seluruhan pokok hutang yang tersisa yaitu sebesar Rp. 361.793.616 (tiga ratus enam puluh satu juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu enam ratus enam belas rupiah);

11. Bahwa pada saat sekitar waktu yang bersamaan, sebelum adanya permohonan eksekusi nomor **12/Eks.LLG/2021/PN.MTR tertanggal 28 Mei 2021** pada pengadilan Negeri mataram tersebut, Penggugat mencari Tergugat II untuk pembelian langsung diluar pelelangan dan berprinsip jual bersama mengingatkan pengalihkan kredit kepada Tergugat II dengan memberikan sejumlah uang kepada Penggugat untuk menutup hutang Penggugat kepada Tergugat I, namun terhadap hal tersebut Tergugat II menolak atas permintaan Penggugat, dan faktanya secara diam-diam dan siasat licik membeli obyek jaminan tersebut dengan cara kredit kepada pihak Tergugat I;
12. Bahwa dengan adanya surat Penggugat pada poin 5 tersebut kemudian pada tanggal 8 Desember 2020 Pelawan mendapat surat Permintaan Pengosongan obyek tanah & bangunan dari Tergugat II dan adanya surat dari Tergugat I secara bersamaan dengan Tergugat II, kemudian sebelum adanya pelaksanaan dan proses pelelangan dan permohonan eksekusi tersebut bahwa tidak adanya proses penyelesaian pada pengadilan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain dan/atau melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.
selanjutnya bahwa adanya surat dari Tergugat III dengan nomor: S-399/WKN.14/KNL.03/2020 perihal penetapan jadwal lelang, bahwa surat penetapan jadwal lelang dari Tergugat III tersebut tidak di ketahui oleh Penggugat dan juga tidak melibatkan dan tanpa ada persetujuan yang sah dari Penggugat terhadap pelaksanaan lelang.
13. Bahwa pada tanggal 22 Desember 2020 Penggugat mendapat surat Permintaan Pengosongan obyek tanah & bangunan yang kedua kalinya dari Tergugat II, yang dimana Penggugat tidak pernah mengetahui dan berhubungan hukum secara langsung terkait dengan adanya pelelangan dengan Tergugat II, maka Penggugat tidak menanggapi surat tersebut,

kemudian berdasarkan kejadian tersebut diatas maka sangat jelas Penggugat merasa sangat dirugikan dengan adanya permohonan eksekusi dari Tergugat II dikarenakan pelelangan tersebut tidak adanya surat secara resmi dari Tergugat I dan Tergugat III kepada Penggugat dengan adanya pelelangan, sehingga sangat jelas adanya tindakan dari Tergugat I yang tidak melibatkan Penggugat terhadap pelelang yang dijadikan jaminan terhadap pinjaman kredit dari Tergugat I, kemudian dengan adanya niat terselubung dari Tergugat I untuk mengalihkan jaminan Penggugat dengan cara sedemikian rupa sehingga menghilangkan hak jaminan dari pelawan, hal ini melanggar ketentuan pasal **1238 KUHPerdata** dan ketentuan pasal 42 Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/pmk.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang;

14. Bahwa Penggugat diberikan akad pembiayaan murabahah yang ternyata isi salinan tidak lengkap dan Penggugat meminta kembali terhadap Tergugat I pada tanggal 9 Juni 2021 untuk diberikan akte pembiayaan murabahah setelah adanya pengumuman pelelangan dan diberikan salinan akad pembiayaan yang ternyata isi salinan lengkap. Hal ini dipahami oleh Penggugat pada saat meminta kembali salinan akad pembiayaan murabahah memuat satu lembar khusus pasal 16 ayat 2 sampai dengan pasal 20 tidak ada yang mengatur situasi FORCE MAJEURE dan perselisihan serta penyelesain sengketa;
15. Bahwa tindakan Tergugat I adalah adanya unsur kesengajaan yang menyesatkan Penggugat dalam mencari keadilan terhadap adanya klausul pasal penyelesaian sengketa. Hal ini sengaja dilakukan oleh Tergugat I untuk menutupi upaya penyelesaian sengketa dan hal ini terjadi dengan cara sengaja serta mempersulit Penggugat sebagai debitur;
16. Bahwa Penggugat baru diketahui pada tahap-tahap penyelesaian sengketa syariah tidak pernah dilaksanakan oleh pihak Bank Syariah Indonesia dengan kesengajaan menutupi klausul penyelesaian sengketa dan serta merta dengan sewenang-wenang tanpa hak melawan hukum melampaui tahapan penyelesaian sengketa untuk kepentingan penyelesaian sengketa untuk penyelesaian sengketa untuk kepentingan penyelamatan perkreditan

perbankan secara sepihak. Hal ini merupakan pelanggaran prosedur bank dalam menyelesaikan masalah kredit macet.

17. Bahwa Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menegaskan bahwa kegiatan usaha yang berasaskan Prinsip Syariah , antara lain adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur :
 - a. Riba, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (batil) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas dan waktu penyerahan (fadhl), atau dalam transaksi pinjam meminjam yang mempersyaratkan Nasabah Penerima Fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena karena berjalannya waktu (nasi'ah);
 - b. Maisir, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan;
 - c. Gharar, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah;
 - d. Haram, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah; atau
 - e. Zalim, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

Bahwa berdasarkan fakta kasus dan fakta hukum dan dalil-dalil gugatan Perbankan Syariah terhadap Lelang Sepihak melalui KPKNL surat lelang No. S-399/WKN.14/KNL.30/2020 kiranya telah cukup alasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Ketua Pengadilan Agama Mataram Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus perkara ini dengan amar putusannya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan telah melanggar ketentuan penyelesaian sengketa perbankan syariah dengan sengaja dan dengan cara perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas satu unit tanah & bangunan dengan luas tanah 156 m² dan luas bangunan 135 m² dengan alamat di Jalan Pariwisata Gunungsari Kelurahan Gunungsari

Kecamatan Gunung sari dengan bukti kepemilikan SHM No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. Harus di batalkan;

4. Menyatakan hukum hasil lelang tidak sah dan di batalkan dan menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I menjalankan proses penyelesaian sengketa syariah melalui mekanisme yang benar sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menetapkan hukum Penggugat diberikan hak untuk melunasi hutang sebesar Rp. 361.793.616 (tiga ratus enam puluh satu juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu enam ratus enam belas rupiah) dan atau Menetapkan sisa hutang Penggugat sebesar Rp. 361.793.616 (tiga ratus enam puluh satu juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu enam ratus enam belas rupiah) dilakukan *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali), *Reconditioning* (Persyaratan Kembali), dan *Restructuring* (Penataan Kembali) sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Dan bila mana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Para Tergugat telah sama-sama hadir di persidangan;

Bahwa, sebelum memeriksa pokok sengketa, Majelis telah memberikan nasihat agar Penggugat dan Para Tergugat dapat menyelesaikan sengketanya secara damai dan kekeluargaan, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa, untuk memaksimalkan upaya damai kepada para pihak, Majelis telah pula memerintahkan kepada Penggugat dan Para Tergugat untuk menyelesaikan sengketanya melalui mediasi, karena Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa secara damai yang tepat, efektif dan dapat membuka akses yang lebih luas kepada Para Pihak untuk memperoleh penyelesaian yang memuaskan serta berkeadilan, oleh karena para pihak tidak menentukan/memilih mediator yang tersedia di Pengadilan Agama maupun mediator lain, maka Majelis menunjuk Dra.Hj.Kartini,. Hakim Pengadilan Agama Mataram sebagai mediator;

Bahwa berdasarkan laporan mediator tertanggal 04 Agustus 2021 dinyatakan bahwa para pihak gagal dalam mencapai kesepakatan dan perdamaian, maka Majelis melanjutkan pemeriksaan dalam persidangan dengan membacakan surat gugatan Penggugat;

Bahwa dalam persidangan itu Penggugat tetap berteguh mempertahankan kebenaran dalil-dalil dan gugatannya sebagai tersebut di atas;

Bahwa atas gugatan Penggugat, Para Tergugat telah memberikan Jawaban tertulis pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I;

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa **TERGUGAT I** dengan ini mengajukan **EKSEPSI**, berdasarkan alasan serta dasar hukum sebagai berikut berikut :

A. OBYEK GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Dalam dalil gugatan **PENGGUGAT** menyatakan dalam gugatannya yaitu **mengajukan gugatan perbuatan qiqatam wamprestasi**, ini sangatlah tidak cermat dan sangat tidak berdasar menggugat Tergugat I dengan gugatan Wasprestasi karena telah melaksanakan lelang KPKNL atas objek agunan.
2. Bahwa untuk dapat dikategorikan telah melakukan "**Wanprestasi**" **bertentangan dengan hukum dan ada hukum yang dilanggar, dan mengakibatkan adanya kerugian.**
3. Bahwa pada faktya, Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, semua yang dilakukan Tergugat I telah sesuai dengan kesepakatan antara para pihak yaitu berdasarkan Akad Pembiayaan dan Addendumnya. Bagaimana bisa **jika tindakan wanprestasi saja tidak ada atau tidak pernah dilakukan, tetapi menyatakan Tergugat I dengan gugatan wanprestasi?**
4. Berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut di atas, sangatlah jelas bahwa betapa sangat tidak relevan dan berdasar gugatan

wanprestasi yang disampaikan dalam perkara ini bahwa **formulasi gugatan tidak jelas (Obscuur Libel).**

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat I dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan **Penggugat** dalam **GUGATANNYA**, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh **TERGUGAT I**. Bahwa dalil-dalil Tergugat I yang telah digunakan dalam **EKSEPSI** dengan ini **SECARA MUTATIS MUTANDIS BERLAKU** dan **DINYATAKAN KEMBALI DALAM POKOK PERKARA** sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam **POKOK PERKARA** ini:

1. Bahwa Tergugat I merupakan Bank Umum Syariah yang salah satu kegiatan usahanya adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan/ investasi dan menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat berdasarkan Akad Murabahah, Musyarakah maupun akad lainnya berdasarkan prinsip Syariah.
2. Bahwa Tergugat I memiliki hubungan hukum dengan **Penggugat** sebagai kreditur dan debitur berdasarkan:
 - **Akad Pembiayaan Murabahah No. 00006/870/06/2018/07A tanggal 11 Juli 2018** yang dibuat dan disepakati oleh Para Pihak dengan tujuan pembiayaan investasi pelunasan pembiayaan di Bank Danamon dengan maksimum pembiayaan yang diterima yaitu sebesar Rp 519.704.000 (*lima ratus sembilan belas juta tujuh ratus empat rupiah*) yang mana telah dilegalisasi oleh Notaris Ermi Purnamasari SH, M.Kn Notaris di Mataram pada tanggal 20 Juli 2018;
 - **Akad Pembiayaan Murabahah No. 00006/870/06/2018/07B tanggal 11 Juli 2018** yang dibuat dan disepakati oleh Para Pihak dengan tujuan pembiayaan investasi pembelian 1 (satu) unit mobil truck dengan maksimum pembiayaan yang diterima yaitu sebesar 335.336.000 (*tiga ratus tiga puluh lima juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah*) yang mana telah dilegalisasi oleh Notaris Ermi Purnamasari SH, M.Kn Notaris di Mataram pada tanggal 20 Juli 2018

- **Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Nomor 009/Addendum/870/06/10/2018A** tanggal 31-10-2018 yang dibuat dihadapan notaris Ermi Purnamasari SH, M.Kn., **TERGUGAT I** memberikan keringanan pembayaran angsuran kepada **PENGGUGAT** untuk yang pertama atas Akad Pembiayaan Murabahah No. 00006/870/06/2018/07A tgl 11 Juli 2018;
 - **Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Nomor 009/Addendum/870/06/10/2018B** tanggal 31-10-2018 yang dibuat dihadapan notaris Ermi Purnamasari SH, M.Kn., Tergugat I memberikan keringanan pembayaran angsuran kepada **Penggugat** untuk yang pertama atas Akad Pembiayaan Murabahah No. 00006/870/06/2018/07B tgl 11 Juli 2018;
3. Bahwa guna menjamin pembayaran pembiayaan, **Penggugat** menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa:
- 1 (satu) unit tanah dan bangunan dengan luas 156 m2 dan luas bangunan 135 m2 dengan SHM No. 1182 atas nama Asrita Selvy yang terletak di Jl Pariwisata Gunungsari Kel. Gunungsari Kec. Gunungsari dan telah diikat hak tanggungan nomor 02203/2018 tgl 27/11/2018 sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 37/2018 tgl 13 November 2018;
 - 1 (satu) bidang tanah dan bangunan dengan luas tanah 21 m2 dan luas bangunan 21 m2 dengan SHGB No. 1785 atas nama Irawadi yang terletak di Komplek Pertokoan Pasar Mandalika Blok AG 12 Kel. Bertais Kec. Sandubaya dan telah diikat hak tanggungan nomor 2290/2018 tgl 22/11/2018 sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 90/2018 tgl 13 November 2018
4. Bahwa dalil posita gugatan **Penggugat** butir 1 dan 2 yang pada intinya yaitu mempermasalahkan hubungan hukum antara **PenggugatT** dengan Tergugat I yang terjadi pada tahun 2017 **merupakan dalil yang tidak tepat .**

5. Bahwa pada faktanya **Penggugat** telah salah dan tidak sesuai fakta hukum yang ada terkait tahun lahirnya hubungan hukum antara **Penggugat** dan Tergugat I. terkait hubungan hukum tersebut yang benar adalah sesuai dengan fakta hukum yang Tergugat I uraikan sebagaimana point 2 dan 3 pada Jawaban ini diatas. Dengan demikian maka kekeliruan ini perlu dipertanyakan terkait dengan keseriusan dari **Penggugat** terhadap kewajibannya kepada Tergugat I.
6. Bahwa dalil posita gugatan **Penggugat** butir 3, 4 dan 5 yang pada intinya yaitu *“pada tahun 2018 terjadi bencana alam yang menimpa Lombok dan Penggugat meminta kepada Tergugat I kebijakan mengenai permohonan bebas margin, denda dan ongkos lainnya . . . Bahwa dengan tidak disetujunya Permohonan Penggugat, Tergugat I terus mendesak Penggugat untuk segera menyelesaikan hutang yang ada pada Tergugat I sehingga pada bulan November 2019 pihak Tergugat I mengutus petugasnya kerumah kakak Penggugat dan disepakati untuk menjual asset Penggugat... namun apa yang disepakati pada bulan November dilanggar secara sepihak oleh Pihak Tergugat I”* merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak tepat.
7. Bahwa berdasarkan pada fakta hukum yang telah terjadi, **Tergugat I** telah memberikan keringanan kepada **Penggugat** atas kewajibannya berupa keringanan perubahan angsuran dan jadwal angsuran yang telah didudukkan dan disepakati bersama dan dituangkan didalam Akad Persetujuan Perubahan sebagaimana point 2 diatas. Dengan demikian maka dalil **Penggugat** yang menyatakan untuk permohonan keringanan tersebut ditolak adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada, dan dalil seperti itu sudah sepatutnya tidak dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.
8. Bahwa pada faktanya, apa yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan pelaksanaan atas perjanjian dalam Akad Murabahah yang disepakati oleh para pihak. Bahwa **Penggugat** setelah diberikan keringanan oleh

Tergugat I berdasarkan catatan administrasi kami **Penggugat** tidak kooperatif dan tidak berusaha untuk memenuhi Akad Pembiayaan dan Perubahannya tersebut;

9. Berkenaan dengan tindakan lalainya dari **Penggugat** tersebut, **Tergugat I** mengambil langkah atau tindakan penyelamatan pembiayaan berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah tersebut Pasal 15 Angka 2, 3 dan 4 yang menjelaskan:

Dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan, Bank berwenang untuk melakukan:

Pasal 15 angka 2: memasuki objek agunan, memasang papan tanda, stiker atau bentuk lainnya yang dipasang kea tau dituliskan pada obyek agunan tanpa memerlukan persetujuan atau izin dahulu dari Nasabah;

Pasal 15 angka 3: Nasabah menyetujui bahwa tindakan-tindakan yang dilakukan Bank dalam pasal ini bukan merupakan tindakan pencemaran nama baik Nasabah ataupun perbuatan tidak menyenangkan dan bukan pula tindakan melanggar hukum;

Pasal 15 angka 4: Melakukan tindakan-tindakan dan upaya hukum lainnya yang dianggap perlu oleh Bank sebagai upaya penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan baik yang dilakukan sendiri oleh Bank maupun oleh pihak ketiga yang ditunjuk oleh Bank;

10. Berdasarkan fakta hukum yang dijelaskan diatas, maka tidak ada kesepakatan yang dilanggar diantara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I**, semua tindakan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** semata-mata dilakukan dalam rangka penyelamatan pembiayaan dan dilakukan telah sesuai dengan kesepakatan para pihak tersebut. Sehingga dalil yang dikemukakan tidak tepat dan tidak sesuai dengan fakta hukumnya.

11. Bahwa dalil posita gugatan **Penggugat** butir 6 dan 7 yang pada intinya mempermasalahkan tidak diberikannya salinan akad pembiayaan merupakan dalil yang tidak tepat;

12. Bahwa pada faktanya, setelah Tergugat I cermati dalil point 6

menjelaskan bahwa *Penggugat tidak pernah diberikan kedua akad oleh Tergugat I* namun pada point 7 dijelaskan bahwa *Penggugat diberikan akte pembiayaan murabahah yang isi salinannya tidak lengkap* sehingga dalil point 6 dan 7 ini sangatlah kontradiktif dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada.

13. Bahwa Tergugat I tegaskan Bahwa pada faktanya salinan dari addendum akad pembiayaan ataupun salinan dari surat-surat lainnya dapat Tergugat I berikan apabila ada permintaan secara langsung dari Nasabah Pembiayaan (**dhi. Penggugat**). Akan tetapi, **Penggugat sama sekali tidak pernah meminta kepada** Tergugat I terkait dengan salinan dari addendum akad pembiayaan ataupun salinan dari surat-surat lainnya tersebut. Sehingga sangat tidak tepat dan tidak beralasan apabila **Penggugat** dalam dalil gugatannya mempermasalahkan mengenai salinan dari akad pembiayaan yang tidak pernah diberikan. Dan telah diungkapkan didalam dalil gugatannya **Penggugat** telah menerima salinan sehingga dalil yang kontradiktif ini sangatlah tidak relevan dengan fakta hukum yang ada sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis hakim;
14. Bahwa dalil posita gugatan **Penggugat** butir 8, 9 dan 10 yang pada intinya menjelaskan *“Bahwa surat yang diajukan oleh Penggugat tidak ditanggapi dengan baik oleh Tergugat I, kemudian Tergugat memberikan kembali surat pemberitahuan lelang II kepada Penggugat . . . Kemudian Penggugat bersurat kepada Tergugat I mengenai permohonan bebas margin, denda dan ongkos lainnya . . . tanggal 11 November 2020 Penggugat bersurat kepada Tergugat I mengenai kelanjutan bebas margin denda dan ongkos lainnya”* merupakan **dalil yang tidak tepat.**
15. Bahwa pada faktanya **Penggugat** telah menerima surat pemberitahuan Lelang I pertama pada tanggal 08 Juli 2020 (sebagaimana dalil gugatan point 5) dan pemberitahuan lelang ke II pada tanggal 12 Agustus 2020. Namun demikian **Penggugat** tidak melakukan respon yang cukup baik, hanya bersurat mengenai pembebasan margin yang alih-alihnya sama

sekali tidak melakukan pembayaran angsuran.

16. Bahwa pada faktanya, permohonan pembebasan margin yang pertama dan kedua Tergugat I tolak dikarenakan Bahwa berdasarkan Pasal 55 ayat (1) POJK No. 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah ditegaskan bahwa Restrukturisasi Pembiayaan hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar;
- b. Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi

Lebih lanjut, Bank Syariah dilarang untuk melakukan restrukturisasi pembiayaan Nasabah sebagaimana diatur dalam Pasal 56 POJK No. 16/POJK.03/2014 yang berbunyi:

“Bank dilarang melakukan Restrukturisasi Pembiayaan dengan tujuan untuk:

- a. memperbaiki kualitas Pembiayaan; atau*
- b. menghindari peningkatan pembentukan PPA, tanpa memperhatikan kriteria nasabah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1)”.*

Bahwa pada faktanya **Penggugat** tidak pernah mengajukan Restrukturisasi kepada Tergugat I namun hanya permohonan bebas margin denda dll, dan berdasarkan analisa pembiayaan dan fakta yang ada **Penggugat** bukan mengalami penurunan kemampuan bayar, akan tetapi **TIDAK MAMPU MEMBAYAR KEWAJIBAN** sama sekali.

17. Bahwa lebih lanjut, sebelum melakukan penjualan Agunan dan Pengumuman Lelang I dan II kepada **Penggugat**, Tergugat I telah melakukan negosiasi dan musyawarah dengan **Penggugat** untuk menemukan penyelesaian terbaik atas tunggakan angsuran pembiayaan, akan tetapi usaha tersebut tidak membuahkan hasil positif, dan usaha terakhir yang dilakukan oleh Tergugat I adalah menegur/memperingatkan **Penggugat** melalui surat-surat sebagai berikut:

- Surat Peringatan I (Pertama) no. KCP/870-6/004/07/2019 tanggal 04 Juli 2019;
- Surat Peringatan II (Kedua) No. KCP/870-6/015/07/2019 tanggal 15 Juli 2019;
- Surat Peringatan III (Ketiga) No. KCP/870-6/023/07/2019 tanggal 23 Juli 2019.

18. Berdasarkan hal tersebut diatas, membuktikan bahwa **Penggugat tidak memiliki itikad baik** dalam menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I. Justru dalam hal ini Tergugat I yang telah beritikad baik untuk membantu **Penggugat** mencari jalan keluar atas permasalahan yang dialami oleh **Penggugat**.

19. **Penggugat** pun telah menerima surat pemberitahuan lelang dari Tergugat I. Hal ini telah diakui oleh **Penggugat** sebagaimana posita gugatan nomor 5 dan nomor 8;

20. Bahwa pada faktanya **Penggugat** telah wanprestasi karena tidak mampu membayar kewajibannya, sehingga merujuk pada ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan telah tegas menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji.

Pasal 1338 KUHPerdata menegaskan :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata tersebut, **Penggugat wajib mentaati dan melaksanakan isi Perjanjian dengan itikad baik**. Namun faktanya, hal tersebut telah diingkari **Penggugat**, bahkan **Penggugat** mengajukan gugatan dengan alasan-alasan yang tidak berdasar hukum.

21. Bahwa pada faktanya, berdasarkan catatan administrasi kami, **Penggugat** telah wanprestasi atas restrukturisasi dan Akad Pembiayaan

Hlm 17 dari 85 hlm Putusan Nomor 392/Pdt.G/2021/PA.Mtr.

yang telah disepakati oleh para pihak **Penggugat** dan Tergugat I. Dengan demikian sudah sepatutnya Tergugat I memberikan surat teguran kepada **Penggugat** guna melakukan pembayaran angsuran kewajiban tersebut.

Lebih lanjut, Bahwa berdasarkan **Pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat (2) butir E Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan”)** telah tegas menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut **apabila debitur cidera janji**. Bahwa pada faktanya, **Penggugat telah wanprestasi** karena tidak membayar kewajibannya (hutang) kepada Tergugat I sebagaimana telah disepakati di dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060 tanggal 14 Maret 2013 *Jo* Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor Restrukturisasi(1)/PAL/2013/060 tanggal 29 Januari 2016.

Dengan demikian, **apabila debitur cidera janji** maka **kreditur sebagai pemegang hak tanggungan (dhi. Tergugat) tidak perlu menunggu pelunasan jatuh tempo. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kantor lelang** untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan.

22. Bahwa dalil posita gugatan **PENGGUGAT** angka 15 yang pada intinya menjelaskan kalau tindakan Tergugat I adalah adanya unsur kesengajaan yang menyesatkan Penggugat terhadap klausul penyelesaian sengketa **merupakan dalil yang tidak tepat;**

23. Bahwa pada faktanya hubungan hukum antara **Penggugat** dan Tergugat I adalah hubungan debitur dan kreditur yang didasarkan pada Pasal 1320 KUH Perdata dan **Penggugat** didalam akad pembiayaan dan perubahan restrukturisasi pembiayaan telah melakukan penandatanganan dan paraf disetiap halamannya dan membaca setiap lembarnya, sehingga tidak ada unsur kesengajaan dan tidak adanya unsur yang ditutup-tutupi. Dengan

demikian maka dalil tersebut sangatlah tidak tepat dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada.

24. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dan tegas bahwasanya Gugatan dari **Penggugat** kepada Tergugat I yang menyatakan telah melakukan wanprestasi, sama sekali tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan fakta dan bukti yang sebenarnya. Maka sudah sepantasnya jika Majelis Hakim yang terhormat berkenan menolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan **gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaad*)**.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang Tergugat I kemukakan di atas, mohon kiranya **Majelis Hakim** yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan **Penggugat** seluruhnya atau setidaknya menyatakan **GUGATAN PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan **Penggugat** seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).
2. Menolak menghukum Tergugat I, II dan III melakukan perbuatan telah melanggar ketentuan penyelesaian sengketa perbankan syariah dengan sengaja dan dengan cara perbuatan melawan hukum;
3. Menolak menyatakan hukum bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas satu unit rumah dan bangunan SHM No. 1182 harus dibatalkan;
4. Menolak memerintahkan Tergugat I menjalankan proses penyelesaian sengketa syariah melalui mekanisme yang benar sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menolak menyatakan hukum hasil lelang tidak sah dan dibatalkan dan menyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat;

6. Menolak menetapkan hukum Penggugat diberikan hak untuk melunasi hutang sebesar Rp 361.753.616 dan atau menetapkan sisa hutang penggugat sebesar Rp 261.793.616;
7. Menghukum **Penggugat** untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini.
8. Menghukum **Penggugat** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

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

Jawaban Tergugat II

I. DALAM EKSEPSI

Eksepsi Aan Hanging Geding

Bahwa terhadap permasalahan yang sama yakni permasalahan lelang eksekusi hak tanggungan, Penggugat pada tanggal 14 – 06 – 2021 telah mengajukan *darden verzet* (perlawanan pihak ketiga) kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram yang teregisterasi dalam perkara Bantahan No. 140/Bth/2021/PN.Mtr

Dalam perkara No.140/Bth/2021/PN.Mtr Pengggat berkedudukan sebagai Pelawan dan Tergugat II berkedudukan sebagai Terlawan. Penggugat/Pelawan pada pokoknya meminta lelang eksekusi di tolak untuk dilaksanakan.

Adapun yang menjadi *Fundamentum Petendi* dalam Perlawanan yang diajukan oleh Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) tidak melibatkan dan tanpa persetujuan dari Penggugat/Pelawan.

Dengan membandingkan *Fundamentum Petendi* dan *Petitum* dalam perkara perkara No. 140/Bth/2021/PN.Mtr yang terlebih dahulu diajukan oleh Penggugat pada Pengadilan Negeri Mataram dan sekarang ini sedang dalam proses pemeriksaan perkara dibandingkan dengan Perkara No. 392/Pdt.G/2021/PA.Mtr adalah identik / sama.

Hlm 20 dari 85 hlm Putusan Nomor 392/Pdt.G/2021/PA.Mtr.

Oleh karena perkara yang bersangkutan masih bergantung pada proses pengadilan lain, dikhawatirkan akan timbul putusan yang kontradiktif / bertentangan / berbeda diantara peradilan dalam tingkatan yang sama maka berdasarkan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim mengabulkan eksepsi ini dan menyatakan hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena prosesnya masih bergantung pada proses pengadilan lain.

II. **DALAM POKOK PERKARA (KONPENS)**

1. Bahwa apa yang telah disampaikan dalam eksepsi di atas merupakan satu kesatuan dengan jawaban pada pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak keseluruhan *Fundamentum Petendi* yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap *Fundamentum Petendi* yang secara tegas di akui kebenarannya oleh Tergugat II.
3. Bahwa setelah Tergugat II mencermati *Fundamentum Petendi* yang disampaikan oleh Penggugat maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok gugatan dari Penggugat adalah Penggugat mendalilkan pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat III dilakukan secara melawan hukum dan karenanya Tergugat I (pemohon lelang), Tergugat II (pemenang lelang) dan Tergugat III (pelaksana lelang) secara bersama – sama telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Terhadap Tergugat II, secara *spesifik* Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara Tergugat II secara diam – diam dan siasat licik membeli obyek jaminan secara kredit kepada Tergugat I (posita angka 11).

Terhadap *fundamentum petendi* di atas Tergugat II menyampaikan bantahan sebagai berikut:

Bahwa bersesuaian dengan asas *bona fides* Tergugat II adalah

pembeli beriktikad baik yang harus dilindungi oleh hukum. Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 Tahun 2016 menentukan kriteria pembeli beriktikad baik yang dilindungi hukum sebagai berikut:

- a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:*
 - *Pembelian tanah melalui pelelangan umum ;*
 - *Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ;*
 - *Pembelian dilakukan dengan harga yang layak ;*
- b. *Melakukan kehati – hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:*
 - *Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya.*

Dengan mengacu kepada kriteria pembeli beriktikad baik yang di atur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 Tahun 2016 di atas, Tergugat II sampaikan hal – hal sebagai berikut:

- 4.1. Bahwa Tergugat II membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. melalui **pelelangan umum**, terhadap adanya pelelangan umum dengan obyek lelang berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. tersebut, termuat di media massa/Koran Radar Lombok yang terbit pada tanggal 12 Agustus 2020 dan Koran Radar Lombok pada tanggal 27 Agustus 2020.

Adapun proses Tergugat II mengikuti lelang adalah sama seperti dalam pelelangan pada umumnya dimana Tergugat II mendaftar secara online karena pelaksanaan pendaftaran lelang dilaksanakan melalui aplikasi "*Lelang Melalui Internet*", menyerahkan uang jaminan, melakukan penawaran selanjutnya setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang Tergugat II membayar secara tunai sesuai harga yang ditetapkan.

- 4.2. Dalam transaksi jual beli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. melalui **pelelangan umum** tersebut dilakukan dihadapan pejabat lelang YATMAN, SE. sesuai Kutipan Risalah Lelang No. 209/67/2020 Tanggal 07 Oktober 2020.
- 4.3. Harga jual beli terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. yang dilakukan melalui **pelelangan umum** merupakan harga yang layak dimana disepakati harga jual belinya adalah sebesar Rp. 561.000.000,- (lima ratus enam puluh satu juta rupiah), harga penjualan ditentukan oleh pihak penjual (Tergugat I) dan pihak pelaksana lelang (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Mataram/ Tergugat III).
- 4.4. Bahwa yang bertindak selaku penjual atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. melalui **pelelangan umum** adalah Tergugat I yang memperoleh hak untuk menjual sebidang Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. berdasarkan hubungan hukum (keperdataan) antara Tergugat I dengan Penggugat berupa "agunan kredit dengan jaminan tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. yang di atasnya diletakan hak tanggungan".
5. Bahwa dari fakta hukum di atas, Tergugat II membeli tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. yang dilakukan melalui **pelelangan umum** dengan harga Rp.

561.000.000,- (lima ratus enam puluh satu juta rupiah) dengan iktikad baik tanpa bermaksud merugikan siapapun ataupun pihak manapun, Tergugat II juga menaruh kepercayaan penuh bahwa pihak Tergugat I dan Tergugat III yang menjual sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. yakni adalah pihak yang benar – benar berhak untuk menjual tersebut terlebih Tergugat III adalah instansi Negara Republik Indonesia.

6. Bahwa setelah Tergugat II membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. yang dilakukan melalui **pelelangan umum** selanjutnya terhadap Sertifikat Hak Milik No. 1182 langsung dibalik nama / didaftarkan kepada Turut Tergugat ke atas nama Tergugat II.

Bahwa proses balik nama/pendaftaran peralihan hak atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE ke atas nama Tergugat II telah selesai dilaksanakan oleh Turut Tergugat sehingga sekarang ini di atas Sertifikat Hak Milik No. 1182 terdaftar atas nama Tergugat II. Pendaftaran peralihan hak tersebut dilaksanakan oleh Turut Tergugat dengan di dasarkan pada Akta Kutipan Risalah Lelang No. 209/67/2020 Tanggal 07 Oktober 2020.

Dengan telah selesainya proses pendaftaran peralihan hak maka **penyerahan secara hukum (*yuridische levering*)** yakni pemindahan hak milik atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. kepada Tergugat II telah sempurna dilakukan.

7. Bahwa setelah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. dijual melalui pelelangan umum dan peralihan haknya telah selesai didaftarkan oleh Turut Tergugat, ternyata Penggugat tidak mau/tidak bersedia mengosongkan tanah

Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama Tergugat II tersebut.

Tergugat II selaku pemegang hak yang baru dengan iktikad baik meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama Tergugat II tersebut, akan tetapi tidak ditanggapi oleh Penggugat.

8. Bahwa dengan tidak adanya iktikad baik yang ditunjukkan oleh Penggugat maka Tergugat II sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, selanjutnya Tergugat II mengajukan eksekusi pengosongan obyek lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram.
9. Bahwa meskipun Penggugat telah diperingati (*aanmaning*) oleh Ketua Pengadilan Negeri Mataram supaya Penggugat secara sukarela melaksanakan pengosongan terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama Tergugat II tersebut, akan tetapi Penggugat tetap bersikeras tidak mau/tidak bersedia mengosongkan tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama Tergugat II, dengan demikian Pengadilan Negeri Mataram guna melindungi Tergugat II secara hukum maka pada hari Rabu tanggal 25 Agustus 2021 Pengadilan Negeri Mataram telah melaksanakan eksekusi pengosongan dan menyerahkan sepenuhnya sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 ke dalam penguasaan Tergugat II.

Dengan adanya penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama Tergugat II yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Mataram pada hari Rabu tanggal 25 Agustus 2021 maka kepemilikan Tergugat II terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama Tergugat II adalah sah secara hukum dan Tergugat II selaku pembeli yang

beriktikad baik harus dilindungi secara hukum.

10. Bahwa berdasarkan fakta – fakta hukum di atas dimana: jual beli dan pendaftaran peralihan hak terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, demikian pula penyerahan secara hukum (*yuridische levering*) dan penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku maka jelaslah perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat dalam peristiwa hukum dimaksud **BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM** sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.
11. Selanjutnya mengacu kepada ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213.PMK06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menegaskan:

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”.

Ketentuan ini sejalan dengan marwah asas pembeli beriktikad baik wajib dilindungi oleh hukum.

Berdasarkan hal – hal terurai di atas, Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

- I. DALAM EKSEPSI:
 - Menyatakan hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena prosesnya masih bergantung pada proses pengadilan lain (*aanhanging geding*).
- II. DALAM POKOK PERKARA (*KONPENS*):
 - Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
- III. DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA (*KONPENS*):
 - Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang besarnya dihitung sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
 - Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat II memohon

putusan lain yang seadil – adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Jawaban Tergugat III:

1. _Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah Pelelangan Sepihak yang dilakukan oleh Tergugat melalui KPKNL Mataram dengan Surat Lelang Nomor : S-399/WKN.14/KNL.30/2020, terhadap pelaksanaan lelang hak tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 1182 an. Asrita Selvy Dely, SE. Luas tanah 156 M2 terletak Desa Gunungsari, Kec. Gunungsari, Kab. Lombok Barat, Prov. Nusa Tenggara Barat, yang telah dilaksanakan oleh KPKNL Mataram (Tergugat III) dengan status laku terjual kepada Hj. Muthi'ah (Tergugat II);
2. Bahwa pokok materi gugatan Penggugat terhadap Tergugat III yaitu:
 - a. Penggugat merasa bahwa adanya Surat dari Tergugat III dengan Nomor : 399/WKN.14/KNL.03/2020 perihal Penetapan Jadwal Lelang yang tidak diketahui oleh Penggugat dan juga tidak melibatkan Penggugat dan tanpa ada persetujuan yang sah dari Penggugat terhadap pelaksanaan lelang;
 - b. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap tanah dan bangunan seluas 156 M2, SHM No. 1182 an. Asrita Selvy Dely, SE. harus dibatalkan;
 - c. Penggugat merasa Hasil lelang tidak sah dan harus dibatalkan dan menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
3. Bahwa terhadap permasalahan *a quo*, Tergugat III bertindak sebagai pelaksana lelang sesuai permohonan dari Tergugat I dan telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/2016 bukan peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/pmk.06/2010.

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini ditegaskan dengan adanya Surat Permohonan Lelang dari PT. Bank BNI Syariah KC Cakranegara

Mataram Nomor : 001/BNISy/MMR/08/20 tanggal 07 Agustus 2020 yang ditanda tangani oleh Branch Manager ANTO WIBISONO;

2. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima, dikarenakan pelaksanaan lelang didasari dari Permohonan PT. Bank BNI Syariah KC Cakranegara Mataram, sesuai Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ***pasal 11 ayat (1) Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang dan pasal 13 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 Subyek dan Obyek Lelang;***

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat III di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Agama Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutus dan **menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Ontvankelijke Verklaard).**

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.

Tentang Penetapan Jadwal Lelang

1. Bahwa adanya Surat dari Tergugat III dengan Nomor : 399/WKN.14/KNL.03/2020 perihal Penetapan Jadwal Lelang yang tidak diketahui oleh Penggugat dan juga tidak melibatkan Penggugat dan tanpa ada persetujuan yang sah dari Penggugat terhadap pelaksanaan lelang;

2. Bahwa perlu Tergugat III sampaikan Penetapan Jadwal Lelang/Penetapan Waktu Pelaksanaan Lelang sudah sesuai dengan pasal 24 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan : Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh :
 - a. Kepala KPKNL; atau
 - b. Pejabat Lelang Kelas II
3. Bahwa berdasarkan pasal 51 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan **Pengumuman Lelang** yang dilakukan oleh Penjual (in casu Terlawan I) , melalui pengumuman tempel/selebaran tanggal 12 Agustus 2020 sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan melalui Surat Kabar Harian “Suara NTB” tanggal 27 Agustus 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan ditayangkan melalui Aplikasi Internet pada alamat <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>;
4. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan Penetapan Jadwal Lelang yang tidak diketahui oleh Penggugat hanyalah dalil yang mengada-ada dan sama sekali tidak benar karena sebelumnya pelaksanaan lelang telah ada pengumuman lelang dan surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat;
5. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan Tergugat III tersebut, jelas terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil Penggugat adalah dalil-dalil yang keliru sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo.

<p>Tergugat III melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan PMK Nomor 27/2016</p>
--

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak gugatan Penggugat memohon agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan telah melanggar ketentuan penyelesaian sengketa perbankan Syariah dengan

sengaja dan dengan cara melawan hukum, jelas-jelas keliru dan cenderung menyesatkan.

2. Bahwa sebagai Kantor lelang negara, Tergugat III memiliki tugas dan fungsi melaksanakan lelang sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Bahwa sebagaimana ketentuan pasal 6 PMK Nomor 27/PMK.06/2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur mengenai lelang yang dapat dilaksanakan salah satunya adalah lelang eksekusi pasal 6 UUHT.
4. Bahwa lelang a quo yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III dilatarbelakangi oleh adanya **Wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur atas perjanjian kredit pada Tergugat I, sebagaimana telah dinyatakan oleh Tergugat I dalam Surat Pernyataan**
5. Bahwa selanjutnya, oleh karena Penggugat wanprestasi, maka Tergugat I (Kreditur) menerbitkan 3 (tiga) kali peringatan kepada Penggugat (Debitur) **melalui Surat Nomor : KCP/870-6/004/07/2019 tanggal 04 Juli 2019, Hal Surat Peringatan I (pertama) Surat Nomor : KCP/870-6/015/07/2019, tanggal 15 Juli 2019 Hal : Surat Peringatan II (kedua) dan surat Nomor : KCP/870-6/023/07/2019 tanggal 23 Juli 2019, Hal : Surat Peringatan III (ketiga)**
6. Bahwa atas 3 (tiga) surat peringatan tersebut, tidak ada tindakan Penggugat untuk melunasi kewajibannya kepada Tergugat I. oleh karenanya Tergugat I melakukan penjualan barang jaminan utang Penggugat melalui pelelangan umum melalui Tergugat III dengan mengajukan Surat Permohonan Lelang Nomor : 001/BNISy/MMR/08/20 tanggal 07 Agustus 2020, Hal Permohonan Lelang.
7. Bahwa selain surat permohonan lelang tersebut, terdapat beberapa dokumen persyaratan lelang lain yang telah disampaikan oleh Tergugat I kepada Tergugat III guna keperluan lelang, yaitu :
 - a. Copy Akad Pembiayaan Murabahah

- b. Copy Surat Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. Copy sertifikat barang jaminan/agunan;
- d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
- e. Surat Pernyataan;
- f. Dan lain-lain sesuai yang dipersyaratkan oleh PMK No. 27/PMK.06/2016

Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen pendukung syarat lelang di atas, maka Tergugat III menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor : S-399/WKN.14/KNL.03/2020 tanggal 11 Agustus 2020, Hal : Penetapan Jadwal Lelang yang ditujukan kepada Tergugat I

- 8. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tanggal 10 September 2020, barang jaminan Penggugat sebagai obyek lelang telah laku terjual kepada Tergugat II (pembeli lelang) dan dituangkan dalam **Risalah Lelang Nomor : 209/67/2020 tanggal 10 September 2020 sebagai akte otentik yang sah menurut hukum.**
- 9. Bahwa penting untuk ditegaskan pula terhadap lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dimintakan pembatalan. Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam Hal keadaan memaksa atau terjadi gangguan teknis sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 31 PMK Lelang.
- 10. Bahwa proses lelang obyek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.
- 11. Bahwa demikian halnya dengan perkara a quo, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat I, serta menanggung resiko atas perbuatan hukumnya,

sehingga dalam hal ini sangat tidak masuk akal apabila Penggugat membebankan resiko kepada pihak Tergugat.

12. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh Tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi oleh Penggugat yang mendalilkan bahwa Penetapan jadwal lelang sepatutnya melibatkan Penggugat dan lelang harus dinyatakan batal demi hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) oleh Majelis Hakim.

Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beretikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum

1. Bahwa telah terdapat beberapa Yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli beretikad baik sehingga dilindungi oleh Hukum, yaitu :
 - a. **Putusan MARI No. 1068/K/PDY/2008** : Pembeli lelang yang beretikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.
 - b. **Putusan MARI Nomor : 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007,** Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan, oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang. Berlaku prinsip Jatuh waktu yang dipercepat, Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beretikad baik, karena itu harus dilindungi.
 - c. **SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016** tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, mengatur mengenai

kreteria Pembeli Beretikad Baik, salah satunya adalah Pembelian Tanah melalui Pelelangan Umum

- 2. Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli in Casu dalam lelang umum a quo adalah Pembeli Beretikad baik yang dilindungi oleh hukum, in casu Tergugat II**

Kesimpulan Jawaban tergugat III	
---------------------------------	--

1. Bahwa terhadap pokok-pokok gugatan Penggugat, Tergugat III telah menyampaikan pokok-pokok Jawaban, yaitu :
 - a. Bahwa berdasarkan perjanjian kredit dan APHT yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I, terbukti Penggugat telah setuju apabila wanprestasi maka jaminan akan dilelang eksekusi hak tanggungan Pasal 6 UUHT.
 - b. Bahwa lelang atas objek perkara yang dilaksanakan oleh Tergugat III berdasarkan permohonan Tergugat I.
 - c. Bahwa sebelum lelang dilaksanakan, Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui Koran dan surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat.
2. Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya

2. Menyatakan Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 209/67/2020 tanggal 10 September 2020 adalah sah dan berlaku menurut hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut diatas, Penggugat telah mengajukan Replik lewat kuasanya pada tanggal 8 September 2021, yaitu sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

A. TANGGAPAN EKSEPSI TERGUGAT I

Bahwa Penggugat berpegang teguh pada dalil-dalil yang di kemukakan dalam dalil gugatan Penggugat, dan menolak dengan tegas semua dalil eksepsi Tergugat I, jawaban Tergugat I tertanggal 1 September 2021, kecuali yang diakui secara tegas oleh Penggugat, selanjutnya Penggugat menyatakan, bahwa apa yang telah diungkapkan oleh Penggugat dalam Gugatan Penggugat tertanggal 5 Januari 2021 merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Replik Penggugat ini sekaligus untuk membantah dalil-dalil Tergugat I dalam eksepsi;

Bahwa karena adanya Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, maka dalam Replik diuraikan tanggapan Eksepsi Tergugat sebagai berikut:

A.1. TANGGAPAN MENGENAI OBYEK GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCVVR LIBEL)

Bahwa tidak benar uraian alasan Eksepsi yang disampaikan Tergugat I : Pada Poin eksepsi Huruf A angka 1 sid 4 yang menyatakan "Bahwa gugatan Penggugat kabur",

Bahwa perlu penggugat memberikan Tanggapan tentang pernyataan Tergugat I tersebut:

Bahwa Apa yang disampaikan Tergugat I, tidak memahami dimaksud dengan (gugatan kabur) perlu Bahwa berdasarkan uraian Posita Gugatan dan petitum Penggugat jelas diuraikan sepihak melalui KPKNI (Tergugat III) dengan Surat lelang No.S-399/WKN.14/KNL.30/2020 tertanggal 28 Mei 2021. karena adanya pelelangan sepihak tersebut timbul karena adanya perbuatan ingkar janji yang di mana ingkar janji (Wanprestasi) tersebut muncul dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum dengan sengaja dengan cara sedemikian rupa membuat adanya kerugian yang di derita oleh penggugat baik yang disengaja maupun tidak di sengaja yang telah terbukti dengan beralihnya hak kepemilikan lahan tanah dan bangunan (JAMINAN KREDIT) dari Tergugat I ke Tergugat II dengan adanya pelelangan yang secara sepihak, kemudian adanya tindakan dan janji Tergugat untuk melakukan jual bersama terhadap obyek jaminan namun hal tersebut tidak sesuai dengan faktanya bahwa obyek jaminan tersebut dilakukan pelelangan secara sepihak (diam-diam) tanpa melibatkan Penggugat selaku pemilik lahan tanah (jaminan Kredit) dan tidak adanya pemberitahuan terlebih dahulu melalui surat serta tidak adanya konfirmasi mengenai masalah harga yang telah disepakati secara bersama-sama, sehingga hal ini jelas merupakan tinggakan ingkar janji untuk melakukan jual bersama, sehingga sangat beralasan hukum eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

B. TANGGAPAN EKSEPSI PERGUGAT II

Bahwa Penggugat berpegang teguh pada dalil-dalil yang di kemukakan dalam dalil gugatan Penggugat, dan menolak dengan tegas semua dalil eksepsi Tergugat II dan jawaban Tergugat II tertanggal 1 September 2021, kecuali yang diakui secara tegas oleh Penggugat, selanjutnya Penggugat menyatakan, bahwa apa yang telah diungkapkan oleh Penggugat dalam Gugatan Penggugat tertanggal 5 Januari 2021 merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Replik Penggugat ini dan sekaligus untuk membantah dalil-dalil Tergugat II dalam eksepsi.

Bahwa karena adanya Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, maka dalam Replik diuraikan tanggapan Eksepsi Tergugat II sebagai berikut:

C.1. TANGGAPAN MENGENAI EKSEPSI Aan Hanging Geding

Bahwa tidak benar uraian alasan Eksepsi yang disampaikan Tergugat I Pada uraian eksepsi ini, Bahwa perlu penggugat jelaskan mengenai persepsi Tergugat II mengenai gugatan penggugat identiki sama dengan gugatan perlawanan pada pengadilan Negeri Mataram Nomor: 140iPdt-Bth/2021/PN.Mtr mengenai bantahan (Perlawananan daden verzet) tersebut dikarenakan adanya permohonan eksekusi yang diajukan oleh Tergugat II tentang pelelangan jaminan hak tanggungan atas lahan tanah dan bangunan yang dimiliki oleh penggugat yang dimana dalam perkara tersebut Tergugat II berkedudukan sebagai pemenang lelang, sehingga Tergugat TT mengajukan permohonan eksekusi dan dalam permohonan eksekusi tersebut penggugat melakukan perlawanan terhadap permohonan eksekusi tersebut, namun dalam perkara ini penggugat mengajukan gugatan dikarenakan adanya lelang sepihak melalui KPKNL (Tergugat III) dengan surat lelang No.S-399~.14/KNL.30/2020 tertanggal 28 Mei 2021, maka sangat jelas dan terang dalam perkara pengadilan Negeri Mataram Nomor: 140/Pdt.Bth/2021/PN.Mtr dan dalam perkara ini sangatlah jauh berbeda dari segi uraian posita, petendi dan Petitum penggugat, sehingga apa yang di uraikan dalam eksepsi ini haruslah di abaikan dan atau setidaknya tidaknya di tolak;

C. TANGGAPAN EKSEPSI TERGUGAT III

Bahwa Penggugat berpegang teguh pada dalil-dalil yang di kemukakan dalam dalil gugatan Penggugat, dan menolak dengan tegas semua dalil eksepsi Tergugat III dan jawaban Tergugat III tertanggal 1 September 2021, kecuali yang diakui secara tegas oleh Penggugat, selanjutnya Penggugat menyatakan, bahwa apa yang telah diungkapkan oleh Penggugat dalam Gugatan Penggugat tertanggal 5 Januari 2021 merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Replik Penggugat ini sekaligus untuk membantah dalil-dalil Tergugat III dalam eksepsi;

Bahwa karena adanya Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III, maka dalam Replik diuraikan tanggapan Eksepsi Tergugat III sebagai berikut:

1. Bahwa tidak benar uraian alasan Eksepsi yang disampaikan Tergugat III Pada Poin eksepsi angka 1 dan 2, Bahwa tidak adanya rekomendasi terhadap upaya-upaya penyelesaian sengketa permasalahan melalui BASYARNAS.

2. Bahwa Tergugat III mengakui tentang tidak memberitahukan dan atau melibatkan, turut serta mengetahui tentang obyek lelang yang sepatutnya oleh Tergugat III harus diberitahukan tahapan penetapan jadwal pelelangan hal ini bertentangan dengan keutamaan lelang yang memprioritaskan kepada pemilik lahan tanah obyek jaminan untuk mengikutsertakan agar prinsip transparansi, akuntabel dapat dilaksanakan oleh aparat Negara melalui balai lelang (Tergugat III), hal ini bertentangan pula dengan adanya hak-hak normatif dari pemilik jaminan untuk mengajukan upaya klarifikasi nilai pokok hutang denda dan keterlambatan agar berkesesuaian dengan nilai takaran harga jual lelang agar tercapainya prinsip keadilan, sehingga jelas uraian dalam eksepsi tidak memiliki dasar hukum maka haruslah diabaikan;

Berdasarkan seluruh uraian Replik dalam Eksepsi ini terhadap apa yang didalilkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Eksepsi ini merupakan alasan yang keliru dan cenderung tidak memiliki dasar hukum yang jelas serta mengada-ada oleh karena itu haruslah ditolak seluruhnya.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Penggugat tetap pada dalil gugatan Penggugat tertanggal 5 Januari 2021, dan menolak dengan tegas semua dalil jawaban yang telah disampaikan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, kecuali yang diakui secara tegas oleh Penggugat dan tanggapan dalam Eksepsi diatas, juga merupakan bagian dari Replik Penggugat atas dalil jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam pokok perkara ini.

1. TANGGAPAN DALAM POKOK PERKARA TERGUGAT I.

1. Bahwa apa yang diuraikan Tergugat I dalam jawaban pada uraian poin 1 sid 17 pada pokok perkara.

Bahwa perlu kami jelaskan Bahwa faktanya penggugat setelah melakukan penandatanganan akad Nomor 00006/870/06/2018/07A dan Nomor 00006/870/06/2018/07B tidak pernah diberikan salinan oleh Tergugat I, dan penggugat dengan inisiatif sendiri setelah adanya permasalahan akan dilakukannya eksekusi terhadap obyek jaminan maka penggugat meminta salinan perjanjian kredit Nomor 00006/870/06/2018/07A dan kemudian setelah adanya surat pemberitahuan permohonan eksekusi berulah penggugat meminta salinan perjanjian kredit Nomor 00006/870/06/2018/07B dan dalam perjanjian kredit ini ada beberapa halaman yang tidak ada diberikan, sehingga jelas adanya unsur kesengajaan oleh Tergugat I untuk tidak memberikan lembar salinan perjanjian yang lengkap,

Bahwa Penggugat sudah sangat jelas Bahwa pada tanggal 25 Agustus 2020 Penggugat bersurat kepada Tergugat I, mengenai permohonan bebas margin, denda dan ongkoslainnya, bahwa maksud dari surat penggugat tersebut meminta keringanan dan cara penyelesaian terhadap kredit penggugat kepada Tergugat I, namun oleh Tergugat I sampai dengan saat ini tidak memberikan sisa hutang terahir yang harus di bayarkan dan penggugat, selanjutnya dengan adanya bencana alam sesuai uraian poin 9 gugatan penggugat maka adalah wajar penggugat untuk meminta keringanan tersebut, namun faktanya bahwa Tergugat I sampai dengan saat ini tidak memberikan penyelesaian yang sesuai dengan prosedur penanganan Bank syariah yang seharusnya ketika adanya permasalahan Tergugat I dapat memberikan solusi-solusi untuk bisa menyelesaikan permasalahan dan bukan dengan cara melakukan pelelangan secara sepihak dengan tidak melibatkan penggugat untuk menentukan harga lelang terhadap obyek jaminan, maka sengat jelas Penggugat merasa sangat dirugikan dengan adanya permohonan pelelangan tersebut tidak adanya surat secara resmi dari PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM (Tergugat I) dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (Tergugat III) kepada penggugat dengan adanya pelelangan, sehingga sangat jelas

adanya tindakan dari PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM (Tergugat I) yang tidak melibatkan penggugat terhadap pelelang yang dijadikan sebagai jaminan terhadap pinjaman kredit dari PT. BANK BNI SYARIAE MATARAM (Tergugat I), kemudian dengan adanya niat terselubung dari PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM (Tergugat I) untuk mengalihkan jaminan penggugat dengan cara sedemikian rupa sehingga menghilangkan hak jaminan dari penggugat, hal ini sangat jelas telah melanggar ketentuan pasal 1238 KUHPerdara dan ketentuan pasal 42 Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/pmk.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang;

2. Bahwa tidak benar uraian jawaban dalam pokok perkara Tergugat II pada poin 18 s/d 24,

Bahwa perlu Penggugat sampaikan penggugat meminta kepada Tergugat I untuk menentukan nilai sisa hutang penggugat dengan mengirimkan surat (Vide gugatan poin 2, 3 dan 9) namun oleh Tergugat I tidak memberikan rincian pembayaran sisa hutang penggugat, dan faktanya penggugat malah menerima surat eksekusi yang diajukan oleh Tergugat II berdasarkan pemenangan lelang, sehingga hal ini jelas adanya ketidak terbukaannya dari Tergugat I untuk melakukan musyawarah mufakat tentang penyelesaian masalah dan malah melakukan pelelangan dengan cara sepihak;

Selanjutnya penggugat mempunyai niat yang baik untuk menyelesaikan kewajibannya dengan cara melakukan jual bersama-sama di hadapan penggugat dan Tergugat (vide gugatan penggugat poin 4), kemudian penggugat ingin melakukan pelunasan pembayaran dengan meminta pengurangan bebas margin, denda dan ongkos lainnya namun hal ini tidak di tanggapi juga dengan baik oleh Tergugat I;

2. TANGGAPAN DALAM POKOK PERKARA TERGUGAT II.

1. Bahwa apa yang diuraikan Tergugat II pada poin 1 dan 11 pada pokok perkara.

Bahwa apa yang diuraikan dalam jawaban Tergugat II tersebut sebelum adanya proses pelelangan terlebih dahulu Tergugat TI menemui
Hlm 39 dari 85 hlm Putusan Nomor 392/Pdt.G/2021/PA.Mtr.

penggugat untuk melakukan jual beli obyek jaminan tersebut, akan tetapi penggugat meonolak dikarenakan tidak sesuai dengan harga takaran jual, sehingga beberapa hari setelah kejadian tersebut adanya surat pelelangan yang diterima oleh penggugat, sehingga hal ini adanya kesengajaan tidak keterbukaan antara para pihak yang melakukan pelelangan, maka sangat jelas Penggugat merasa sangat dirugikan dengan adanya permohonan pelelangan tersebut tidak adanya surat secara resmi dari PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM (Tergugat I) dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (Tergugat III) kepada penggugat dengan adanya pelelangan, sehingga sangat jelas adanya tindakan dari PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM (Tergugat I) yang tidak melibatkan penggugat terhadap obyek yang dijadikan sebagai jaminan terhadap pinjaman kredit dari PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM (Tergugat I), kemudian dengan adanya niat terselubung dari PT. BANK BNI SYARIAH MATARAM (Tergugat I) untuk mengalihkan jaminan penggugat dengan cara sedemikian rupa sehingga menghilangkan hak jaminan dari penggugat, selanjutnya dalam proses pelelangan objek Hak Tanggungan tetap melakukan penilaian sesuai appraisal yang telah ditetapkan oleh baik internal maupun eksternal perbankan, setelah selesainya appraisal tersebut, baru bank mengajukan permohonan lelang pada kantor KPKNL (Tergugat III), dan pelelangan melalui online, dan debitur dapat mengetahui bagaimana hasil objek jaminan tersebut, dengan siapa pembeli terbaru, secara terbuka, hasil pelelangan tersebut, hal ini sangat jelas telah melanggar ketentuan pasal 1238 KUHPerdara dan ketentuan pasal 42 Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/pmk.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.

3. TANGGAPAN DALAM POKOK PERKARA TERGUGAT III TENTANG PENETAPAN JADWAL LELANG

1. Bahwa apa yang diuraikan Tergugat III dalam uraian poin 2, 3,4 dan 5 tidak perlu di tanggapi dan penggugat tetap pada dalil gugatan penggugat,

TENTANG TERGUGAT III MELAKSANAKAN LELANG SESUAI KETENTUAN PMK NOMOR 27/2016

1. Bahwa apa yang di uraikan dalam uraian poin ini perlu penggugat sampaikan bahwa salinani fotokopi bukti bahwa:
 - a. Debitor wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
 - b. Debitor telah pailit, berupa:
 1. putusan pailit, dan
 2. salinan Penetapan/ keterangan tertulis dari Hakim Pengawas atau Berita Acara Rapat Kreditor yang ditandatangani oleh Kurator dan Hakim Pengawas yang berisi dimulainya keadaan insolvensi;
 - c. Debitor merupakan Bank Dalam Likuidasi (BDL), Bank Beku Operasional (BB0), Bank Beku Kegiatan Usaha (BBJU), atau Eks BPPN Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
2. Bahwa dalam pelaksanaan lelang perkara ini Tergugat III sangat bertentangan dengan peraturan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27 Tahun 2017 lelang demikian disebut Lelang Eksekusi pengadilan (tidak juga disebut Lelang Hak Tanggungan) dan dokumen persyaratan lelang yang harus dilengkapi telah mengikuti hukum acara perdata/ HIR antara lain, putusan pengadilan, anrnanning, Perintah Sita, BA Sita, dan Penetapan Lelang. Selanjutnya dalam perkara ini Para Tergugat, dalam hal sebelum kreditor melakukan eksekusi terhadap barang jaminan yang diikat Hak Tanggungan muncul gugatan di pengadilan dari pihak ketiga (selain debitor/ tereksekusi dan atau istri/ suami/ anak dari debitor/ tereksekusi) yang terkait hak kepemilikan maka sudah sepatutnya kreditor melaksanakan eksekusi lelang melalui Ketua Pengadilan bukan melalui pasal 6 UUHT; (vide pasal 14 PMK Nomor 27/PMK.06/2016)

Bahwa apa yang menjadi dasar seluruh alasan-alasan yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam uraian jawaban dalam pokok perkara ini mohon untuk diabaikan dan atau setidaknya untuk ditolak seluruhnya;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian fakta hukum dan dalil-dalil Replik Penggugat kiranya telah cukup alasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Ketua Pengadilan Agama Mataram Cq. Majelis hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk ditetapkan bahwa lelang sepihak melalui KPKNL (Tergugat III) dengan surat lelang NO.S-399/WKN.14/KNL.30/2020 tertanggal 28 Mei 2021 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

I. DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk seluruhnya.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan telah melanggar ketentuan penyelesaian sengketa perbankan syariah dengan sengaja dan dengan cara perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan hokum bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas satu unit tanah & bangunan dengan luas tanah 156 m2 dan luas bangunan 135 m2 dengan alamat di Jalan Pariwisata Gunung sari. Kelurahan Gunung sari Kecamatan Gunung sari dengan bukti kepemilikan SHM No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. Harus di batalkan;
4. Menyatakan hokum hasil lelang tidak sah dan di batalkan dan menyatakan tidak memiliki kekuatan hokum mengikat;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I menjalankan proses penyelesaian sengketa syariah melalui mekanisme yang benar sejak putusan ini memiliki kekuatan hokum mengikat;
6. Menetapkan hokum Penggugat diberikan hak untuk melunasi hutang sebesar Rp. 361.793.616 (tiga ratus enam puluh satu juta tujuh ratus Sembilan puluh tiga ribu enam ratus enam belas rupiah) dan atau Menetapkan sisa hutang Penggugat sebesar Rp. 361.793.616 (tiga ratus enam puluh satu juta tujuh ratus Sembilan puluh tiga ribu enam ratus enam belas rupiah) dilakukan Rescheduling (Penjadwalan Kembali),

Reconditioning (Persyaratan Kembali), dan Restructuring (Penataan Kembali) sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut para Tergugat telah menyampaikan Duliknya sebagai berikut :

Duplik dari Tergugat I .

1. DALAM EKSEPSI

A. OBYEK GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Dalam dalil gugatan Penggugat menyatakan dalam gugatannya yaitu mengajukan gugatan perbuatan gigatam wanprestasi, ini sangatlah tidak cermat dan sangat tidak berdasar menggugat Tergugat I dengan gugatan Wanprestasi karena telah melaksanakan lelang KPKNL atas objek agunan.
2. Bahwa untuk dapat dikategorikan telah melakukan "Wanprestasi" bertentangan dengan hukum dan ada hukum yang dilanggar, dan mengakibatkan adanya kerugian.
3. Bahwa pada fakta, Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, semua yang dilakukan Tergugat I telah sesuai dengan kesepakatan antara para pihak yaitu berdasarkan Akad Pembiayaan dan Addendumnya. Bagaimana bisa jika tindakan wanprestasi saja tidak ada atau tidak pernah dilakukan, tetapi menyatakan Tergugat I dengan gugatan wanprestasi??
4. Berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut di atas, sangatlah jelas bahwa betapa sangat tidak relevan dan berdasar gugatan wanprestasi yang disampaikan dalam perkara ini bahwa formulasi gugatan tidak jelas (Obscuur Libel).

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat I dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat dalam REPLIK-nya kecuali apa-apa yang telah diakui

dan dibenarkan secara tegas oleh Tergugat I. Bahwa dalil-dalil Tergugat I yang telah digunakan dalam EKSEPSI dengan ini SECARA MUTATIS MUTANDIS BERLAKU dan DINYATAKAN KEMBALI DALAM POKOK PERKARA sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam POKOK PERKARA ini:

1. Bahwa REPLIK PENGGUGAT pada halaman 6 angka 1 yang menyatakan, "...Bahwa jelas ada unsur kesengajaan oleh Tergugat I untuk tidak memberikan lembar salinan perjanjian yang lengkap . . . Bahwa pada tgl 25 Agust 2020 Penggugat bersurat kpd Tergugat I mengenai permohonan bebas margin denda dan ongkos lainnya namun tidak diberikan . . . dengan ada niat terselubung dari PT BNI Syariah untuk mengalihkan jaminan Penggugat dengan cara sedemikian rupa telah melanggar ketentuan pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 42 PMK tentang petunjuk lelang" adalah dalil yang tidak tepat.
2. Bahwa pada faktanya Tergugat I yang merupakan bank umum syariah yang tunduk dan patuh terhadap UU Perbankan Syariah maupun peraturan perundangan lainnya sangat tidak mungkin mempunyai unsur kesengajaan sebagaimana yang didalikan Penggugat didalam Repliknya tersebut, justru Penggugat lah yang tidak dapat membuktikan unsur kesengajaan tersebut, namun pada faktanya jika ada kekurangan bukan suatu kealpaan yang menyebabkan kerugian dan hal tersebut dapat diminimalisir dengan dimintakan kembali lembar yang hilang tersebut;
3. Bahwa terkait dengan permohonan bebas margin, Tergugat I tetap pada Jawaban yang telah diberikan yaitu Bahwa pada faktanya, permohonan pembebasan margin yang pertama dan kedua Tergugat I tolak dikarenakan Bahwa berdasarkan Pasal 55 ayat (1) POJK No. 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah ditegaskan bahwa Restrukturisasi Pembiayaan ataupun keringanan hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - Nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar;

- Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.

Lebih lanjut, Bank Syariah dilarang untuk melakukan restrukturisasi pembiayaan Nasabah sebagaimana diatur dalam Pasal 56 POJK No. 16/POJK.03/2014 yang berbunyi:

“Bank dilarang melakukan Restrukturisasi Pembiayaan dengan tujuan untuk:

- a. memperbaiki kualitas Pembiayaan; atau
- b. menghindari peningkatan pembentukan PPA, tanpa memperhatikan kriteria nasabah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1)”.

Bahwa berdasarkan dasar hukum diatas, maka sudah sangat jelas dan tepat tidak dapat Tergugat I berikan kepada Penggugat, lebih lanjut pada faktanya sebelum adanya surat tersebut, Penggugat telah menerima keringanan yang telah diberikan Tergugat I berupa restrukturisasi pembiayaan sebagaimana yang telah Tergugat I sampaikan pada Jawaban sebelumnya, dan pada perjalanannya Penggugat tetap menunggak dan tidak dapat memenuhi kewajibannya tersebut, dengan demikian berdasarkan analisa pembiayaan dan fakta yang ada Penggugat bukan mengalami penurunan kemampuan bayar, akan tetapi TIDAK MAMPU MEMBAYAR KEWAJIBAN sama sekali.

4. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melanggar ketentuan sebagaimana pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 42 PMK Lelang tahun 2010 sangatlah tidak tepat dan Penggugat keliru menggunakan dasar hukum;
5. Pada faktanya PMK Lelang tahun 2010 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi dan digantikan dengan PMK Lelang tahun 2020, sehingga dalil tersebut sangat tidak relevan dengan perkembangan hukum saat ini, sehingga dalil tersebut tidak tepat jika menggunakan dasar hukum yang tidak relevan.
6. Namun demikian, berdasarkan pada fakta hukum yang ada, lelang agunan yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan pelaksanaan dan perintah dari

peraturan perundangan yang berlaku yaitu UU Hak Tanggungan/ UU No 4 tahun 1996 Pasal 6 yang pada intinya menjelaskan Bahwa berdasarkan Pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat (2) butir E Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan”) telah tegas menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji. Bahwa pada faktanya, Penggugat telah wanprestasi karena tidak membayar kewajibannya (hutang) kepada Tergugat I sebagaimana telah disepakati di dalam Akad Pembiayaan Murabahah;

7. Dengan demikian, apabila debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan (dhi. Tergugat) tidak perlu menunggu pelunasan jatuh tempo. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan.
8. Bahwa dalil Replik PENGGUGAT halaman 7 - 8 angka 2 yang pada intinya menjelaskan Penggugat mempunyai niat baik untuk menyelesaikan kewajibannya dengan cara melakukan jual bersama-sama dan meminta keringanan bebas margin merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak tepat.
9. Bahwa pada faktanya Tergugat I sebelum dilakukan penjualan agunan milik Penggugat, telah memberikan peringatan kepada Penggugat sebagaimana surat:
 - Surat Peringatan I (Pertama) no. KCP/870-6/004/07/2019 tanggal 04 Juli 2019;
 - Surat Peringatan II (Kedua) No. KCP/870-6/015/07/2019 tanggal 15 Juli 2019;
 - Surat Peringatan III (Ketiga) No. KCP/870-6/023/07/2019 tanggal 23 Juli 2019

Bahwa jika Penggugat memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya sebagaimana dalil Replik tersebut, peringatan tersebut ditanggapi namun pada faktanya Penggugat tidak sama sekali menanggapi sampai dengan adanya surat pemberitahuan lelang pertama pada tanggal 08 Juli 2020 dan surat pemberitahuan lelang kedua pada tanggal 12 Agustus 2020;

Bahwa perlu Penggugat pahami, pembiayaan yang disalurkan kepada Penggugat merupakan dana dari nasabah yang Tergugat I kelola, sehingga apabila Penggugat tidak kooperatif dan mengulur-ulur waktu maka dapat merugikan banyak pihak, bukan hanya pihak Tergugat I saja namun Nasabah-nasabah lain.

Maka dari itu, Undang-Undang juga telah memberikan kewenangan kepada Bank selaku pemegang hak tanggungan atas agunan milik nasabah dengan melakukan lelang agunan kepada KPKNL Setempat sebagaimana Pasal 6 UU Hak Tanggungan;

Dengan demikian maka seluruh tindakan lelang agunan yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan prosedur dan dasar hukum yang berlaku di Indonesia.

10. Bahwa untuk selanjutnya Tergugat I tetap berpegang pada JAWABAN semula dan DUPLIK ini serta menolak dengan keras seluruh dalil-dalil Penggugat baik dalam GUGATAN maupun dalam REPLIK-nya.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang Tergugat I kemukakan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan GUGATAN PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet onvenkelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvenkelijke Verklaard).
2. Menolak menghukum Tergugat I, II dan III melakukan perbuatan telah melanggar ketentuan penyelesaian sengketa perbankan syariah dengan sengaja dan dengan cara perbuatan melawan hukum;
3. Menolak menyatakan hukum bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas satu unit rumah dan bangunan SHM No. 1182 harus dibatalkan;
4. Menolak memerintahkan Tergugat I menjalankan proses penyelesaian sengketa syariah melalui mekanisme yang benar sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menolak menyatakan hukum hasil lelang tidak sah dan dibatalkan dan menyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat;
6. Menolak menetapkan hukum Penggugat diberikan hak untuk melunasi hutang sebesar Rp 361.753.616 dan atau menetapkan sisa hutang penggugat sebesar Rp 261.793.616;
7. Menghukum Penggugat untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini.
8. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

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

Duplik Tergugat II.

I. DALAM EKSEPSI

Eksepsi Aan Hanging Geding

Bahwa mencermati tanggapan Penggugat terhadap eksepsi ***Aan Hanging Geding*** yang telah Tergugat II sampaikan dalam eksepsi dan jawaban maka dapat kami sampaikan hal – hal sebagai berikut:

Bahwa Tergugat II tidak sependapat dengan Penggugat yang menyatakan bahwa perkara yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Mataram dengan nomor perkara: 140/Bth/2021/PN.Mtr adalah berbeda dengan perkara *a quo*. Menurut hemat Tergugat II perkara *a quo* dengan perkara perdata No: 140/Bth/2021/PN.Mtr yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Mataram memiliki substansi gugatan yang sama yakni mengenai keabsahan jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I, dimana jual belinya dilakukan melalui pelelangan umum (Tergugat III) yang **pada pokoknya meminta supaya jual beli lelang dinyatakan tidak sah**. Dengan demikian dalam perkara perdata No: 140/Bth/2021/PN.Mtr oleh karena menurut Penggugat jual beli lelang tidak sah maka Penggugat meminta dalam amar putusan supaya Ketua Pengadilan Negeri Mataram menolak eksekusi yang dimohonkan oleh Pemohon Eksekusi (Tergugat II).

Demikian pula mencermati *Fundamentum Petendi (Posita)* gugatan dan *Petitum* (amar putusan) yang dimohonkan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah sama yakni meminta supaya **jual beli lelang dinyatakan tidak sah**. Maka secara substansional perkara *a quo* dengan perkara perdata No: 140/Bth/2021/PN.Mtr yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Mataram adalah sama maka proses persidangan perkara *a quo* masih bergantung pada proses pengadilan lain.

Bahwa untuk menghindari timbulnya putusan yang kontradiktif / bertentangan / berbeda diantara peradilan dalam tingkatan yang sama maka berdasarkan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim mengabulkan eksepsi *Aan Hanging Geding* yang telah Tergugat II ajukan dan menyatakan hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena prosesnya masih bergantung pada proses pengadilan lain.

III. **DALAM POKOK PERKARA (KONPENS)**

1. Bahwa apa yang telah disampaikan dalam eksepsi di atas merupakan satu kesatuan dengan jawaban pada pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak keseluruhan *Fundamentum Petendi gugatan dan Replik* yang diajukan oleh Pebggugat kecuali

terhadap *Fundamentum Petendi* yang secara tegas di akui kebenarannya oleh Tergugat II.

3. Bahwa Tergugat II berdasarkan asas *bona fides* adalah pembeli beriktikad baik yang harus dilindungi oleh hukum karena telah melakukan jual beli sesuai ketentuan hukum yang berlaku, Tergugat II tidak pernah melakukan jual beli lelang secara sembunyi – sembunyi sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.

Tergugat II melakukan jual beli melalui pelelangan umum secara online dengan melengkapi persyaratan – persyaratan yang telah ditentukan guna dapat mengikuti pelelangan umum tersebut. Adapun pihak yang melakukan pelelangan umum adalah Tergugat III (KPKNL Mataram) yang adalah instansi yang berwenang untuk melakukan pelelangan umum.

Terkait dengan kedudukan pembeli dalam pelelangan umum, Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 Tahun 2016 menentukan kriteria pembeli beriktikad baik yang dilindungi hukum sebagai berikut:

- a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:*
 - *Pembelian tanah melalui pelelangan umum ;*
 - *Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ;*
 - *Pembelian dilakukan dengan harga yang layak ;*
- b. *Melakukan kehati – hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:*
 - *Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya.*

Dengan mengacu kepada kriteria pembeli beriktikad baik yang di atur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 Tahun 2016 di atas, Tergugat II sampaikan hal – hal sebagai berikut:

3.1. Bahwa Tergugat II membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. melalui **pelelangan umum**, terhadap adanya pelelangan umum dengan obyek lelang berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. tersebut, termuat di media massa/Koran Radar Lombok yang terbit pada tanggal 12 Agustus 2020 dan Koran Radar Lombok pada tanggal 27 Agustus 2020.

Adapun proses Tergugat II mengikuti lelang adalah sama seperti dalam pelelangan pada umumnya dimana Tergugat II mendaftar secara online karena pelaksanaan pendaftaran lelang dilaksanakan melalui aplikasi “*Lelang Melalui Internet*”, menyerahkan uang jaminan, melakukan penawaran selanjutnya setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang Tergugat II membayar secara tunai sesuai harga yang ditetapkan.

3.2. Dalam transaksi jual beli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. melalui **pelelangan umum** tersebut dilakukan dihadapan pejabat lelang YATMAN, SE. sesuai Kutipan Risalah Lelang No. 209/67/2020 Tanggal 07 Oktober 2020.

3.3. Harga jual beli terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. yang dilakukan melalui **pelelangan umum** merupakan harga yang layak dimana disepakati harga jual belinya adalah sebesar Rp. 561.000.000,- (lima ratus enam puluh satu juta rupiah), harga penjualan ditentukan oleh pihak penjual (Tergugat I) dan pihak pelaksana lelang (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Mataram/ Tergugat III).

3.4. Bahwa yang bertindak selaku penjual atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. melalui

pelelangan umum adalah Tergugat I yang memperoleh hak untuk menjual sebidang Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. berdasarkan hubungan hukum (keperdataan) antara Tergugat I dengan Penggugat berupa “agunan kredit dengan jaminan tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. yang di atasnya diletakan hak tanggungan”.

4. Bahwa dari fakta hukum di atas, Tergugat II membeli tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. yang dilakukan melalui **pelelangan umum** dengan harga Rp. 561.000.000,- (lima ratus enam puluh satu juta rupiah) dengan iktikad baik tanpa bermaksud merugikan siapapun ataupun pihak manapun, Tergugat II juga menaruh kepercayaan penuh bahwa pihak Tergugat I dan Tergugat III yang menjual sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. yakni adalah pihak yang benar – benar berhak untuk menjual tersebut terlebih Tergugat III adalah instansi Negara Republik Indonesia.
5. Bahwa setelah Tergugat II membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. yang dilakukan melalui **pelelangan umum** selanjutnya terhadap Sertifikat Hak Milik No. 1182 langsung dibalik nama / didaftarkan kepada Turut Tergugat ke atas nama Tergugat II.

Bahwa proses balik nama/pendaftaran peralihan hak atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE ke atas nama Tergugat II telah selesai dilaksanakan oleh Turut Tergugat sehingga sekarang ini di atas Sertifikat Hak Milik No. 1182 terdaftar atas nama Tergugat II. Pendaftaran peralihan hak tersebut dilaksanakan oleh Turut Tergugat dengan di dasarkan pada Akta Kutipan Risalah Lelang No. 209/67/2020 Tanggal 07 Oktober 2020.

Dengan telah selesainya proses pendaftaran peralihan hak maka **penyerahan secara hukum (*yuridische levering*)** yakni pemindahan hak milik atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. kepada Tergugat II telah sempurna dilakukan.

6. Bahwa setelah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama ASRITA SELVY DELTY, SE. dijual melalui pelelangan umum dan peralihan haknya telah selesai didaftarkan oleh Turut Tergugat, ternyata Penggugat tidak mau/tidak bersedia mengosongkan tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama Tergugat II tersebut.

Tergugat II selaku pemegang hak yang baru dengan iktikad baik meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama Tergugat II tersebut, akan tetapi tidak ditanggapi oleh Penggugat

7. Bahwa dengan tidak adanya iktikad baik yang ditunjukkan oleh Penggugat maka Tergugat II sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, selanjutnya Tergugat II mengajukan eksekusi pengosongan obyek lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram.
8. Bahwa meskipun Penggugat telah diperingati (*aanmaning*) oleh Ketua Pengadilan Negeri Mataram supaya Penggugat secara sukarela melaksanakan pengosongan terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama Tergugat II tersebut, akan tetapi Penggugat tetap bersikeras tidak mau/tidak bersedia mengosongkan tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama Tergugat T II, dengan demikian Pengadilan Negeri Mataram guna melindungi Tergugat II secara hukum maka pada hari Rabu tanggal 25 Agustus 2021 Pengadilan Negeri Mataram telah

melaksanakan eksekusi pengosongan dan menyerahkan sepenuhnya sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 ke dalam penguasaan Tergugat II.

Dengan adanya penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama Tergugat II yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Mataram pada hari Rabu tanggal 25 Agustus 2021 maka kepemilikan Tergugat II terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 atas nama Tergugat II adalah sah secara hukum dan Tergugat II selaku pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi secara hukum.

9. Bahwa berdasarkan fakta – fakta hukum di atas dimana: jual beli dan pendaftaran peralihan hak terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1182 dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, demikian pula penyerahan secara hukum (*juridische levering*) dan penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku maka jelaslah perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT dalam peristiwa hukum dimaksud **BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM** sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT.

10. Selanjutnya mengacu kepada ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213.PMK06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menegaskan:

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”.

Ketentuan ini sejalan dengan marwah asas pembeli beriktikad baik wajib dilindungi oleh hukum.

Berdasarkan hal – hal terurai di atas, Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

I. DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena prosesnya masih bergantung pada proses pengadilan lain (*aanhanging geding*).

II. DALAM POKOK PERKARA (*KONPENS*):

- Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya.

III. DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA (*KONPENS*):

- Menghukum PENGGUGAT membayar biaya perkara yang besarnya dihitung sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
- Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, TERGUGAT II memohon putusan lain yang seadil – adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Duplik Tergugat III.

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat III tetap pada pendirian semula yang tertuang dalam Jawaban khususnya dalam eksepsi tentang pelaksanaan lelang yang didasari Permohonan Lelang dari Tergugat I.
2. Bahwa pada angka 2 halaman 5 Replik Penggugat, kembali Tergugat III sampaikan bahwa surat penetapan jadwal lelang yang diterbitkan oleh Tergugat III, kami Tegaskan kembali bahwa tidak ada satupun ketentuan dalam PMK Nomor : 27/PMK.06/2016 yang mengharuskan melibatkan Penggugat dalam hal menetapkan jadwal lelang, pemberitahuan lelang sudah disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat melalui Surat pemberitahuan lelang dan Pengumuman Lelang.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat III tersebut di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Agama Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutus dan **menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)**.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III mohon agar yang telah tertuang pada duplik dalam eksepsi secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca Kembali pada Duplik dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat III menolak dan menyangkal secara tegas seluruh dalil pada Replik maupun Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dalam Duplik ini, dan Tergugat III tetap teguh pada pendiriannya sebagaimana tertuang dalam Jawaban terdahulu.
3. Bahwa Tergugat III tidak akan menanggapi dalil-dalil Replik Penggugat secara keseluruhan , namun hanya menanggapi secara pokok saja terutama terhadap dalil-dalil yang ditujukan kepada Tergugat III.
4. Bahwa Kembali Tergugat III tegaskan, sebagaimana telah Tergugat III jelaskan secara rinci pada Jawaban terdahulu , Tergugat III dalam melaksanakan pelelangan atas barang jaminan hutang Penggugat adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas pokok dan fungsi dari KPKNL Mataram.
5. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah dilaksanakan sesuai Ketentuan PMK No. 27/2016.
6. Bahwa pada Replik angka 2 halaman 9 Penggugat menyatakan pelaksanaan lelang dalam perkara ini bertentangan dengan peraturan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27 Tahun 2017, ini menunjukkan dan membuktikan bahwa Penggugat sangat keliru dalam menunjuk peraturan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Duplik di atas, dengan ini Tergugat III memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan memutus dengan amar putusan yang telah Tergugat III sampaikan dalam Jawaban.

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

Bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti tulis/surat berupa :

Hlm 56 dari 85 hlm Putusan Nomor 392/Pdt.G/2021/PA.Mtr.

1. Fotokopi Kartu tanda Penduduk NIK 5201091509820006 atas nama Penggugat tanggal 16 Juli 2020, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Lombok Barat. bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai aslinya serta telah diberi materai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode P1;
2. Fotokopi Kartu tanda Penduduk NIK 5201091509820006 atas nama Asrita Selvi Dely, SE., tanggal 22 Oktober 2012, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Lombok Barat. bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai aslinya serta telah diberi materai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode P2
3. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 00006/870/06/2018/07A tanggal 11 Juli 2018, bukti surat tersebut tidak ada aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode P3;
4. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 00006/870/06/2018/07B tanggal 11 Juli 2018, bukti surat tersebut tidak ada aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode P4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik atas nama Asrita Selvi Dely, S.E., Nomor 1182 tanggal 18 Januari 2012, bukti surat tersebut tidak ada aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode P5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Noomor 52.01.060.006.008.02.48.0 , tanggal 04 Januari 2021, yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Lombok Barat, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode P6;
7. Fotokopi Surat permohonan Bebas Margin, Denda dan Ongkos lainnya , tanggal 29 Juli 2020 yang dibuat oleh Nasabah atas nama IRAWADI, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya sehingga serta

telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode P.7;

8. Fotokopi Pengumuman Lelang I (Pertama) tanggal 08 Juli 2020 , dikeluarkan oleh PT BANK BNI SYARIAH Kantor Cabang Cakranegara, bukti surat tersebut tidak ada aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode P.8;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 007/BNISy/08/20, tanggal 12 Agustus 2020 , dikeluarkan oleh PT BANK BNI SYARIAH Kantor Cabang Cakranegara, bukti surat tersebut tidak ada aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, oleh Ketua Majelis diberi kode P.9;
10. Fotokopi Surat permohonan Bebas Margin, Denda dan Ongkos lainnya , tanggal 25 Agustus 2020 yang dibuat oleh Nasabah atas nama IRAWADI, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode P. 10;
11. Fotokopi Surat dari BNI Syariah sekarang menjadi Bank Syariah Indonesia tanggal 2 September 2020 dengan KC/870.00/700/09/2020, bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode P 11.
12. Fotokopi Surat permohonan Bebas Margin, Denda dan Ongkos lainnya , tanggal 11 November 2020 yang dibuat oleh Nasabah atas nama IRAWADI, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode P. 12;
13. Fotokopi Surat dari BNI Syariah sekarang menjadi Bank Syariah Indonesia tanggal 8 Desember 2020 dengan KC/870.00/824/12/2020, bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode P 13.

14. Fotokopi Surat Permohonan Berkas tanggal 9 Juni 2021 yang dibuat oleh Nasabah atas nama IRAWADI, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode P. 14;
15. Fotokopy Keputusan Bupati Lombok Barat Nomor 640/2438/PU-PPW/IMB/04/2007 tanggal 15 Desember 2007 Tentang Izin mendirikan Bangunan (IMB), bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode P. 15;
16. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 140/PDT.BTH/2021/PN..MTR tanggal 21 September 2021 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Mataram, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode P. 16;

Bukti Saksi;

Saksi 1 : Achmad Musafak bin Imam Syafii, setelah saksi tersebut disumpah sesuai agamanya, maka saksi memberikan keterangan sebagai berikut ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah teman saya
- Bahwa setahu saya Penggugat keberatan dan tidak setuju Tokonya dilelang oleh Bank .
- Bahwa yang saya tahu hubungan Penggugat dengan Bank mempunyai hubungan kredit pada bank BNI Syari'ah. BNI Syari'ah adalah untuk modal usaha yang dirintis selama ini oleh Penggugat.
- Bahwa tentang besar pinjaman Penggugat dan besar setorannya saya tidak tahu pasti, yang saya tahu Penggugat mempunyai pinjaman di BNI Syari'ah itu saja.
- Bahwa yang saya tahu yang dijadikan jaminan untuk pinjaman pada BNI Syari'ah tersebut adalah Toko yang ada di Jalan Parawisata Gunung Sari.
- Bahwa yang tahu tentang pinjaman Penggugat tersebut adalah karena kejadian gempa bumi dan merajalelanya Covit beberapa tahun terakhir ini Penggugat tidak punya kemampuan untuk membayar setorannya seperti

biasa dan beberapa kali meminta kepihak bank agar bisa melunasi hutangnya dengan bebas margin, denda dan ongkos lainnya.

- Bahwa yang saya tahu banyak sekali usaha Penggugat untuk melunasi hutangnya tersebut, salah satunya ada kesepakatan bersama antara pihak bank dan Penggugat, untuk menjual tokonya untuk melunasi hutang-hutangnya dan saya ikut membantunya saat itu dan sudah ada tawar menawar antara Tergugat dengan Tergugat II, tetapi bagaimana ceritanya tahu-tahunya kami dengar Tergugat II (Hj.Muthi'ah) yang memenangkan lelang dari pihak bank terhadap toko yang dijadikan jaminan tersebut.
- Bahwa sebelum dilelang yang saya ketahui memang sudah ada teguran dari pihak bank dan juga ada pemberitahuan dari bank bahwa jaminan tersebut akan dilelang.
- Bahwa saya tidak tahu kapan jaminan tersebut dilelang, tetapi katanya sudah dilelang.
- Bahwa yang menguasai Toko tersebut sekarang adalah Tergugat II (Hj.Muthi'ah) setelah dieksekusi.
- Bahwa jaminan tersebut dieksekusi dalam tahun ini yaitu beberapa bulan yang lalu.
- Bahwa Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan hutang-hutangnya tersebut, bahkan setahu saya Penggugat selalu koordinasi dengan pihak bank bahkan ada kesepakatan bersama pihak bank untuk menjual asset jaminannya untuk dijual bersama-sama untuk melunasi hutangnya.
- Bahwa saya tahu kalau Penggugat sudah beberapa kali meminta kepada bank untuk melunasi hutangnya dengan bebas margin.
- Bahwa setahu saya, Penggugat punya dua tempat untuk dijadikan jaminan pada bank BNI Syari'ah yaitu asetnya di Gunung sari dan asetnya yang ada di Bertais.
- Bahwa yang saya tahu pinjaman itu adalah untuk modal usaha, dan dua asset itu dijadikan jaminan untuk dua akad yang berbeda.
- Bahwa saya tidak tahu berapa jumlah pinjaman Penggugat tersebut dan yanksi tahu hanyalah Penggugat melakukan pinjaman pada bank BNI Syari'ah itu dua kali dengan akad yang berbeda dan jaminan yang berbeda.

- Bahwa yang saya tahu Penggugat mulai tidak mampu membayar pinjaman tersebut sejak musibah gempa dan dilanjutkan lagi dengan musibah covid, usaha Penggugat yang menderop, karena bahan baku kebutuhan hotel-hotel tidak bisa lagi dilaksanakan sehingga usahanya mengalami kemunduran.
 - Bahwa Penggugat pernah menerima peringatan dari bank BNI Syari'ah atas tidak mampunya Penggugat membayar setoran dan setiap Penggugat menerima peringatan, dia selalu berusaha untuk membayar dan melakukan koordinasi dengan pihak bank sehingga ada kesepakatan bersama antara pihak bank dan Penggugat untuk menjual asset jaminannya secara bersama-sama.
 - Bahwa kelanjutan dari kesepakatan antara pihak bank dengan Penggugat tersebut saya tidak tahu, tiba-tiba saya dapat berita bahwa sudah ada pemenang lelang atas jaminannya itu.
 - Bahwa menurut Penggugat katanya ada restrukturisasi yang diberikan pihak bank kepada Penggugat dalam pembayaran cicilan, tetapi bentuknya saya tidak tahu.
 - Bahwa setahu saya Penggugat tidak setuju dengan perlelangan atas jaminannya tersebut.
 - Bahwa setahu saya, Penggugat sering meminta pada bank. Baik melalui Surat maupun koordinasi langsung dengan bank untuk meminta pelunasan hutang tersebut dengan dikurangi Bunga dan denda.
2. Mistya Ningsih binti Ali Khamdan, setelah saksi tersebut disumpah sesuai agamanya, maka saksi memberikan keterangan sebagai berikut;
- Bahwa Saya kenal dengan Penggugat sebagai teman saya dan saya tahu Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Agama ini karena Penggugat keberatan dan tidak setuju tokonya dilelang.
 - Bahwa yang saya tahu Penggugat mempunyai hubungan dengan bank BNI Syari'ah karena Penggugat mempunyai kredit pada bank BNI Syari'ah.
 - Bahwa Penggugat melakukan pinjaman pada BNI Syari'ah adalah untuk modal usaha, sedangkan bunyi akadnya saya tidak tahu dan saya juga tidak tahu berapa jumlah pinjaman Penggugat dan berapa besar setorannya juga saya tidak tahu.

- Bahwa sebagai jaminan atas pinjamannya tersebut yaitu satu buah toko yang ada di Jln,Parawisata Gunung Sari.
- Bahwa yang saya ketahui tentang pinjaman Penggugat pada BNI Syariah tersebut adalah Penggugat tidak mempunyai kemampuan lagi untuk membayar / menyetor tagihan bank tersebut seperti biasa karena mulai musibah gempa dan dilanjutkan dengan musibah covid beberapa tahun terakhir ini dan Penggugat sudah beberapa kali meminta pada pihak bank agar bisa melunasi hutangnya dengan bebas margin, denda dan ongkos lainnya.
- Bahwa yang saya ketahui, Penggugat mulai tidak mempunyai kemampuan lagi untuk membayar setoran seperti biasanya adalah sejak musibah gempa melanda pulau Lombok dan dilanjutkan dengan musibah covid berdampak sangat besar pada usaha Penggugat yang semula sebagai pemasok bahan baku kebutuhan hotel-hotel mengalami penurunan bahkan tidak bisa jalan lagi usaha tersebut.
- Bahwa saya tidak tahu tentang bentuk transaksi dari pihak Penggugat kepada Penggugat.
- Bahwa Penggugat sudah banyak usaha untuk melunasi hutangnya pada bank BNI Syariah bahkan Penggugat dan isterinya meminta bantuan kepada saya untuk menawarkan kepada orang untuk menjual asetnya untuk melunasi hutangnya.
- Bahwa setelah saya membantu Penggugat untuk menawarkan asetnya tersebut, saya berhasil untuk mendapatkan orang yang mau membeli asetnya tersebut yaitu Hj,Muthi'ah dan sekitar bulan Juli tahun 2020 Hj. Muthi'ah (Tergugat II) datang menawar dengan niat untuk membeli toko tersebut dan melakukan tawar-menawar.
- Saya bisa menawarkan pada pihak lain toko tersebut karena yang saya tahu antara pihak bank dengan Penggugat sudah ada kesepakatan untuk menjual bersama toko tersebut untuk melunasi hutangnya, bahkan saya yang memasang plang di toko tersebut.

- Bahwa pada waktu itu belum terjadi jual beli, karena Hj.Muthi'ah mengatakan akan memberitahukan dulu kepada keluarganya dengan harga yang dipatok oleh Penggugat sebesar Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah).
- Bahwa setelah tawar menawar tersebut Hj.Mjuthi'ah tidak pernah datang lagi untuk membicarakan tentang penawarannya, hanya kami dengar waktu itu Hj.Muthi'ah sebagai pemenang lelang atas pelelangan bank terhadap toko tersebut.
- Bahwa saya juga mengetahui tentang Penggugat yang meminta kepada bank untuk melunasi hutang-hutangnya tersebut dan dengan bebas margin, bebas denda dan ongkos-ongkos lainnya, dan hal tersebut dilakukan oleh penggugat beberapa kali, baik secara surat menyurat maupun permohonan langsung kepihak bank.
- Bahwa belum ada penawar lain selain Hj.Muthi'ah, terus ada kabar Tergugat II (Hj.Muthi'ah) memenangkan perlelangan dari bank tersebut, sehingga kami tidak menawarkan kepihak lain.
- Bahwa saya juga tahu bahwa ada pemberitahuan pengosongan kepada pihak Penggugat atas toko tersebut.
- Bahwa saya tidak tahu berapa besar pinjaman Penggugat dan berapa besar setoran Penggugat pada bank tersebut.
- Bahwa saya juga tahu, Penggugat beberapa kali meminta keringanan pada pihak bank untuk membayaran hutangnya tersebut tanpa bunga/margin dan tanpa denda.

Bahwa, untuk meneguhkan sanggahannya, Para Tergugat telah mengajukan alat bukti tulis/surat yaitu :

Alat bukti Tergugat I :

1. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 00006/870/06/2018/ 07A tanggal 11 Juli 2018, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode T I. 1A;
2. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 00006/870/06/2018/07B tanggal 11 Juli 2018, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya

serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode T I. 1B

3. Fotokopi Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 00009/Adendum/870/06/10/2018A tanggal 31 Oktober 2018, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode T I. C
4. Fotokopi Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 00009/Adendum/870/06/10/2018A tanggal 31 Oktober 2018, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode T I. D
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik atas nama Irawadi, Sarjana Eknomi., Nomor 1785 tanggal 15 September 1982, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode TI. 2B;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik atas nama Irawadi, Sarjana Eknomi., Nomor 1785 tanggal 15 September 1982, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode TI. 2B;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan., Nomor 02203/2018, bukti surat tersebut tidak ada aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode TI. 3 A;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan., Nomor 2290/2018, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode TI. 3 B;
9. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) No. KCP/870-6/004/07/2019, tanggal 04 Juli2019, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Kantr Cabang Pembantu Bertais, bukti surat tersebut tidak ada aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode T1.4A;
10. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) No. KCP/870-6/015/07/2019, tanggal 15 Juli 2019, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Kantr Cabang Pembantu Bertais, bukti surat tersebut tidak ada aslinya serta

telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode T1.4B;

11. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) No. KCP/870-6/023/07/2019, tanggal 23 Juli 2019, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Kantr Cabang Pembantu Bertais, bukti surat tersebut tidak ada aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode T1.4B;
12. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor : 209/67/2020 , tanggal 10 September 2020, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya sehingga serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode T1..5;

Alat bukti Tergugat II :

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1182 nama Asrita Selvy Dely, S.E., Nomor 1785 tanggal 19 Juli 2007, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode TII. 1;
2. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 019/MM88700680001 /IX/20, tanggal 10 September 2018, bukti surat tersebut tidak ada aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode T II. 2;
3. Fotokopi Setoran Tunai BNI Syariah, atas nama penyeter Hj. Mutiah tanggal 11 Nopember 2021 2018, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslnya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode T II. 3;
4. Fotokopy Surat permintaan Pengosongan obyek Tanah & bangunan, tertanggal 22 Desember, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan asinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode T II. 4;
5. Fotokpy Berita Acara Eksekusi No 12/Eks.LLG./2021/PN.Mtr, tertanggal 25 Agustus 2021, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan asinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode T II. 5;

6. Fotokopy Salinan Putusan Nomor 140/Pdt.Bth/2021/PN.Mtr. yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri/Hubungan Industrial/Tindak Pidana Korupsi Mataram, tertanggal 23 September 2021, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode T II. 6;

Alat Bukti Tergugat III :

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1182 nama Asrita Selvy Dely, S.E., Nomor 1785 tanggal 19 Juli 2007, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode TIII. 1;
2. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan., Nomor 37/2018, bukti surat tersebut tidak ada aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode TIII. 2B
3. Fotokopi Surat Permohonan Lelang., Nomor 001/BNISy/MMR/08/20, taanggal 07 Agustus 2020, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode TIII. 3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan yang ditanda tangani oleh Branch Manager PT Bank BNI Syari'ah., bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode TIII. 4;
5. Fotokopy Penetapan jadwal lelang Nomor : S-399/WKN.14/KNL.03/2020, tanggal 11 Agustus 2020, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode TIII. 5;
6. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) No. KCP/870-6/004/07/2019, tanggal 04 Juli 2019, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Kantr Cabang Pembantu Bertais, bukti surat tersebut tidak ada aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode TIII.6A;
7. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) No. KCP/870-6/015/07/2019, tanggal 15 Juli 2019, yang dikeluarkan oleh PT Bank

Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Bertais, bukti surat tersebut tidak ada aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode T III.6B;

8. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) No. KCP/870-6/023/07/2019, tanggal 23 Juli 2019, yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Bertais, bukti surat tersebut tidak ada aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode TIII.6C;
9. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 33/2020, yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, bukti surat tersebut telah sesuai dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode TIII. 7;
10. Fotokopy Pengumuman lelang I (Pertama) tanggal 12 Agustus 2020 yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Kantor Cabang Cakranegara, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode TIII. 8A;
11. Fotokopy Pengumuman lelang II (Kedua) tanggal 27 Agustus 2020 yang dikeluarkan oleh PT Bank Syari'ah Kantor Cabang Cakranegara, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode TIII. 8A;
12. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor : 209/67/2020 , tanggal 10 September 2020, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya sehingga serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode TIII. 9;
13. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tanggal 19 Februari 2016, bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya sehingga serta telah diberi meterai dan telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi kode TIII. 10;

Bahwa atas alat bukti yang diajukan Para Tergugat, Penggugat tidak berkeberatan;

Bahwa selain bukti surat-surat di atas, baik Penggugat dan Para Tergugat tidak mengajukan alat bukti lagi dan pada akhir pemeriksaan Penggugat dan Para Tergugat mengajukan kesimpulan tertulis sebagaimana yang tertuang dalam BAS tanggal 1 Desember tahun 2021;

Bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka seluruh Berita Acara Sidang yang mencatat jalannya peradilan atas perkara ini dengan segala surat-surat yang berkaitan dengan sengketa ini dinyatakan pula sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari duduk perkara dan juga sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa jawaban Para Tergugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa, sebelum memeriksa atas pokok sengketa, Majelis telah memberikan nasihat-nasihat agar Penggugat dan Para Tergugat dapat menyelesaikan sengketanya secara damai dan kekeluargaan, akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang bahwa, untuk memenuhi PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, Majelis telah memerintahkan kepada Penggugat dan Para Tergugat untuk menyelesaikan sengketanya melalui mediasi, karena Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa secara damai yang tepat, efektif dan dapat membuka akses yang lebih luas kepada Para Pihak untuk memperoleh penyelesaian yang memuaskan serta berkeadilan, akan tetapi berdasarkan laporan Mediator tertanggal 04 Agustus 2021, dinyatakan bahwa mediasi dinyatakan gagal, maka Majelis harus melanjutkan pemeriksaan atas sengketa ini;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat tetap berteguh mempertahankan kebenaran dalil-dalil dan tuntutananya sebagai tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat selain menjawab tentang pokok perkara juga mengajukan tangkisan atau eksepsi, maka sebelum Majelis mempertimbangkan Pokok Perkara terlebih dahulu perlu mempertimbangkan Eksepsi Para Tergugat

DALAM EKSEPSI

Dalil Eksepsi Tergugat I

A. OBYEK GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Dalam dalil gugatan PENGGUGAT menyatakan dalam gugatannya yaitu mengajukan gugatan perbuatan gigatam wanprestasi, ini sangatlah tidak cermat dan sangat tidak berdasar menggugat TERGUGAT I dengan gugatan Wanprestasi karena telah melaksanakan lelang KPKNL atas objek agunan.
2. Bahwa untuk dapat dikategorikan telah melakukan “Wanprestasi” bertentangan dengan hukum dan ada hukum yang dilanggar, dan mengakibatkan adanya kerugian.
3. Bahwa pada fakta, TERGUGAT I tidak pernah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, semua yang dilakukan TERGUGAT I telah sesuai dengan kesepakatan antara para pihak yaitu berdasarkan Akad Pembiayaan dan Addendumnya. Bagaimana bisa jika tindakan waprestasi saja tidak ada atau tidak pernah dilakukan, tetapi menyatakan TERGUGAT I dengan gugatan wanprestasi??
4. Berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut di atas, sangatlah jelas bahwa betapa sangat tidak relevan dan berdasar gugatan wanprestasi yang disampaikan dalam perkara ini bahwa formulasi gugatan tidak jelas (*Obscuur Libel*).

Dalil Eksepsi Tergugat II

Eksepsi Aan Hanging Geding

Bahwa mencermati tanggapan PENGGUGAT terhadap eksepsi ***Aan Hanging Geding*** yang telah TERGUGAT II sampaikan dalam eksepsi dan jawaban maka dapat kami sampaikan hal – hal sebagai berikut:

Bahwa TERGUGAT II tidak sependapat dengan PENGGUGAT yang menyatakan bahwa perkara yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Mataram dengan nomor perkara: 140/Bth/2021/PN.Mtr adalah berbeda dengan perkara *a quo*. Menurut hemat TERGUGAT II perkara *a quo* dengan perkara perdata No: 140/Bth/2021/PN.Mtr yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Mataram memiliki substansi gugatan yang sama yakni mengenai keabsahan jual beli antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT I, dimana jual belinya dilakukan melalui pelelangan umum (TERGUGAT III) yang **pada pokoknya meminta supaya jual beli lelang dinyatakan tidak sah**. Dengan demikian dalam perkara perdata No: 140/Bth/2021/PN.Mtr oleh karena menurut PENGGUGAT jual beli lelang tidak sah maka PENGGUGAT meminta dalam amar putusan supaya Ketua Pengadilan Negeri Mataram menolak eksekusi yang dimohonkan oleh Pemohon Eksekusi (TERGUGAT II).

Demikian pula mencermati *Fundamentum Petendi (Posita)* gugatan dan *Petitum* (amar putusan) yang dimohonkan oleh PENGGUGAT dalam perkara *a quo* adalah sama yakni meminta supaya **jual beli lelang dinyatakan tidak sah**. Maka secara substansional perkara *a quo* dengan perkara perdata No: 140/Bth/2021/PN.Mtr yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Mataram adalah sama maka proses persidangan perkara *a quo* masih bergantung pada proses pengadilan lain.

Bahwa untuk menghindari timbulnya putusan yang kontradiktif / bertentangan / berbeda diantara peradilan dalam tingkatan yang sama maka berdasarkan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim mengabulkan eksepsi *Aan Hanging Geding* yang telah TERGUGAT II ajukan dan menyatakan hukum gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena prosesnya masih bergantung pada proses pengadilan lain.

Dalil Eksepsi Tergugat III

1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini ditegaskan dengan adanya Hlm 70 dari 85 hlm Putusan Nomor 392/Pdt.G/2021/PA.Mtr.

Surat Permohonan Lelang dari PT. Bank BNI Syariah KC Cakranegara Mataram Nomor : 001/BNISy/MMR/08/20 tanggal 07 Agustus 2020 yang ditanda tangani oleh Branch Manager ANTO WIBISONO;

2. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima, dikarenakan pelaksanaan lelang didasari dari Permohonan PT. Bank BNI Syariah KC Cakranegara Mataram, sesuai Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ***pasal 11 ayat (1) Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang dan pasal 13 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 Subyek dan Obyek Lelang;***

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat III di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Agama Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutus dan **menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Ontvankelijke Verklaard).**

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Penggugat telah mengajukan jawaban atas eksepsi tersebut sebagai berikut;

A. TANGGAPAN MENGENAI OBYEK GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCVVR LIBEL)

Bahwa tidak benar uraian alasan Eksepsi yang disampaikan Tergugat I : Pada Poin eksepsi Huruf A angka 1 sid 4 yang menyatakan "Bahwa gugatan Penggugat kabur",

Bahwa perlu penggugat memberikan Tanggapan tentang pernyataan Tergugat I tersebut:

Bahwa Apa yang disampaikan Tergugat I, tidak memahami dimaksud dengan (gugatan kabur) perlu Bahwa berdasarkan uraian Posita Gugatan dan petitum Penggugat jelas diuraikan sepihak melalui KPKNI (Tergugat III) dengan Surat lelang No.S-399/WKN.14/KNL.30/2020 tertanggal 28 Mei 2021. karena adanya pelelangan sepihak tersebut timbul karena adanya perbuatan ingkar janji yang di mana ingkar janji (Wanprestasi) tersebut muncul dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum dengan sengaja dengan cara sedemikian rupa membuat adanya kerugian yang di derita oleh penggugat baik yang disengaja maupun tidak di sengaja yang telah terbukti dengan beralihnya hak kepemilikan lahan tanah dan bangunan (JAMINAN KREDIT) dari Tergugat I ke Tergugat II dengan adanya pelelangan yang secara sepihak, kemudian adanya tindakan dan janji Tergugat untuk melakukan jual bersama terhadap obyek jaminan namun hal tersebut tidak sesuai dengan faktanya bahwa obyek jaminan tersebut dilakukan pelelangan secara sepihak (diam-diam) tanpa melibatkan Penggugat selaku pemilik lahan tanah (jaminan Kredit) dan tidak adanya pemberitahuan terlebih dahulu melalui surat serta tidak adanya konfirmasi mengenai masalah harga yang telah disepakati secara bersama-sama, sehingga hal ini jelas merupakan tinggakan ingkar janji untuk melakukan jual bersama, sehingga sangat beralasan hukum eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

TANGGAPAN EKSEPSI TERGUGAT II

B. TANGGAPAN MENGENAI EKSEPSI Aan Hanging Geding

Bahwa tidak benar uraian alasan Eksepsi yang disampaikan Tergugat I Pada uraian eksepsi ini, Bahwa perlu penggugat jelaskan mengenai persepsi Tergugat II mengenai gugatan penggugat identiki sama dengan gugatan perlawanan pada pengadilan Negeri Matararn Nomor: 140iPdt-Bth/2021/PN.Mtr mengenai bantahan (Perlawananan daden verzet) tersebut dikarenakan adanya permohonan eksekusi yang diajukan oleh Tergugat II tentang pelelangan jaminan hak tanggungan atas lahan tanah dan bangunan yang dimiliki oleh penggugat yang dimana dalam perkara tersebut

Tergugat II berkedudukan sebagai pemenang lelang, sehingga Tergugat TT mengajukan permohonan eksekusi dan dalam permohonan eksekusi tersebut penggugat melakukan perlawanan terhadap permohonan eksekusi tersebut, namun dalam perkara ini penggugat mengajukan gugatan dikarenakan adanya lelang sepihak melalui KPKNL (Tergugat III) dengan surat lelang No.S-399-.14/KNL.30/2020 tertanggal 28 Mei 2021, maka sangat jelas dan terang dalam perkara pengadilan Negeri Mataram Nomor: 140/Pdt.Bth/2021/PN.Mtr dan dalam perkara ini sangatlah jauh berbeda dari segi uraian posita, petendi dan Petitum penggugat, sehingga apa yang di uraikan dalam eksepsi ini haruslah di abaikan dan atau setidak-tidaknya di tolak;

C. TANGGAPAN EKSEPSI TERGUGAT III

1. Bahwa tidak benar uraian alasan Eksepsi yang disampaikan Tergugat III Pada Poin eksepsi angka 1 dan 2, Bahwa tidak adanya rekomendasi terhadap upaya-upaya penyelesaian sengketa permasalahan melalui BASYARNAS.

2. Bahwa Tergugat III mengakui tentang tidak memberitahukan dan atau melibatkan, turut serta mengetahui tentang obyek lelang yang sepatutnya oleh Tergugat III harus diberitahukan tahapan penetapan jadwal pelelangan hal ini bertentangan dengan keutamaan lelang yang memprioritaskan kepada pemilik lahan tanah obyek jaminan untuk mengikutsertakan agar prinsip transparansi, akuntable dapat. dilaksanakan oleh aparat Negara melalui balai lelang (Tergugat III), hal ini bertentangan pula dengan adanya hak-hak normatif dari pemilik jaminan untuk rnengajukan upaya klarifikasi nilai pokok hutang denda dan keterlambatan agar berkesesuaian dengan nilai takaran harga jual lelang agar tercapainya prinsip keadilan, sehingga jelas uraian dalam eksepsi tidak memiliki dasar hukurn maka haruslah di abaikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Eksepsi Tergugat I, Tergugat II Tergugat III dan jawaban Penggugat atas eksepsi tersebut, maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa dalil eksepsi para Tergugat itu adalah menguraikan

tentang salah atau tidaknya suatu perbuatan Tergugat melakukan pelelangan terhadap obyek agunan sebagaimana yang diuraikan di atas, maka Majelis Hakim bila mencermati dalil-dalil seperti itu maka dapat menyimpulkan bahwa yang dicari adalah pelelangan tersebut sudah benar atau tidak, Jika Wanprestasi adalah mensyaratkan Penggugat mengalami kerugian terhadap pelelangan tersebut, maka artinya Penggugat harus dapat membuktikan perbuatan pelelangan itu bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa karena dalam perkara ini yang dicari adalah apakah pelelangan itu dibenarkan atau tidak, maka dalil seperti itu bukan alasan untuk eksepsi, akan tetapi menurut Majelis hHakim dalil tersebut sudah masuk dalam pokok perkara yang harus dibuktikan oleh Penggugat atau para Tergugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi para Tergugat tersebut harus dinyatakan tidak beralasan dan harus ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat pada pokoknya adalah keberatan atas lelang eksekusi hak tanggungan satu unit tanah dan bangunan dengan luas tanah 156 m² dan luas bangunan 135 m² dengan alamat di jalan Pariwisata Gunungsari Kelurahan Gunungsari Kecamatan Gunungsari dengan bukti kepemilikan SHM No,1182 atas nama ASRITA SAELVI DELTY,SE. karena sangat merugikan Penggugat.

Menimbang, bahwa mencermati gugatan Penggugat, maka yang menjadi pokok masalah dalam gugatan Penggugat adalah, bahwa Penggugat berkeberatan (melawan) terhadap eksekusi lelang atas obyek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat III atas permohonan Tergugat I yang kemudian dimenangkan oleh Tergugat II, karena pelelangan tersebut dilakukan oleh Para Tergugat dengan cara melanggar/melawan hukum, yaitu karena :

1. Bahwa sejak awal tanda tangan akad Penggugat tidak diberikan kedua akad Nomor 00006/870/06/2018/07A dan Nomor 00006/870/06/2018/07B oleh Tergugat I dan pada tanggal 13 Juli 2020 Penggugat meminta akad pembiayaan murabahah untuk kedua akat tersebut kepada Tergugat I dan Penggugat diberikan akte pembiayaan murabahah yang ternyata isi

salinan tidak lengkap yaitu uraian halaman pasal 16 ayat 2 dan sampai pasal 20 yang diberikan oleh Tergugat I (pimpinan terdahulu);

2. Pelelangan tidak didahului adanya Peringatan (somasi) oleh Tergugat I kepada Penggugat;
3. Pelelangan tidak didahului adanya Penetapan Pengadilan tentang adanya wanprestasi bagi Penggugat;
4. Surat Penetapan Jadwal Lelang dari Tergugat III tersebut tidak diketahui oleh Penggugat dan juga tidak melibatkan dan tanpa ada persetujuan yang sah dari Penggugat terhadap pelaksanaan lelang.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat membantah dan berkeberatan jika eksekusi lelang tersebut dikatakan sebagai melawan hukum. Para Tergugat berpendapat bahwa pelelangan atas Obyek Hak Tanggungan tersebut telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga gugatan (perlawanan) Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa atas sengketa tersebut Majelis mengadili sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat yang telah diakui oleh Para Tergugat dan telah menjadi fakta yang tetap adalah :

1. Bahwa Penggugat telah mendapatkan fasilitas pembiayaan dari Tergugat I dengan Akad *Murabahah* sebesar Rp.389.000.000,- (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) sebagai harga perolehan/pembayaran Bank dan Rp. 130.704.000,- (seratus tiga puluh juta tujuh ratus empat ribu rupiah) sebagai keuntungan Bank Syari'ah dan akad *Murabahah* yang kedua adalah sebesar Rp.251.000.000,-(dua ratus lima puluh satu juta rupiah sebagai harga perolehan/pembayaran Bank dan Rp. 84.336.000,- (delapan puluh empat juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah) sebagai keuntungan Bank Syari'ah;
2. Bahwa disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I untuk pengembalian pembiayaan dalam Akad *Murabahah* tersebut Penggugat harus mengansur sebesar Rp.10.829.667,- setiap bulan, sebanyak 48 (empat puluh delapan

) kali angsuran (48 bulan) kepada Tergugat I terhitung sejak tanggal 11 Juli 2018 sehingga angsuran akan berakhir sampai dengan 10 Juli 2022, sehingga sejumlah Rp. 10.829.667,- x 48 = Rp. 519.704.000,- (lima ratus Sembilan belas juta tujuh ratus empat ribu rupiah) yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank dengan jaminan satu unit tanah dan bangunan dengan luas tanah 156 M2 dan luas bangunan 135 M2 dengan alamat di jalan Pariwisata Gunungsari Kelurahan Gunungsari dan Akad *Murabahah* yang kedua tersebut Penggugat harus mengansur sebesar Rp.6.986.166,- setiap bulan, sebanyak 48 (empat puluh delapan) kali angsuran (48 bulan) kepada Tergugat I terhitung sejak tanggal 11 Juli 2018 sehingga angsuran akan berakhir sampai dengan 10 Juli 2022, sehingga sejumlah Rp. 6.986.166,- x 48 = Rp. 335.336.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah) yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank dengan jaminan satu unit tanah dan bangunan, luas tanah 21 M2 dan bangunan 21 M2 , dengan alamat di Komplek Pasar Mandalika Blok AG 12 Kelurahan Bertais Kecamatan mandalika Kiota Mataram.

3. Bahwa sejak realisasi Pembiayaan *Murabahah* pada tanggal 10 Juli 2018, Penggugat telah melakukan angsuran- akan tetapi sejak Agustus 2018; terjadi bencana yaitu gempa bumi sehingga usaha Penggugat mengalami kebangkrutan dan angsuran untuk melunasi hutang pada bank macet;
4. Bahwa dalam persidangan Penggugat mengajukan bukti surat P-1, sampai dengan P 15 dan 2 orang saksi ;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat selebihnya dibantah oleh Para Tergugat, karena Para Tergugat melaksanakan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang bahwa, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum meliputi 6 (enam) elemen, yaitu :

1. Kelalaian;
2. Bertentangan dengan hukum;
3. Menimbulkan kerugian;
4. Adanya kesalahan;
5. Adanya causalitas (sebab akibat), dan;

6. *Schutznorm*;

Bahwa dalam teori hukum ada 4 (empat) perbuatan yang dapat dikategorikan melawan hukum;

1. Bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-Undang;
2. Bertentangan dengan hak/melawan hak subyektif menurut Undang Undang;
3. Bertentangan dengan tata susila;
4. Bertentangan dengan Kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (*Zorgvdigheid*)

Menimbang bahwa dalam uraian pertimbangan tersebut di atas dimana ada 4 (empat) alasan Penggugat, menyatakan dan menilai bahwa pelelangan terhadap hak tanggungan adalah bertentangan dengan hukum dan keempat alasan tersebut akan majelis Hakim pertimbangkan satu persatu sebagai berikut.

Alasan yang pertama:

Bahwa sejak awal tanda tangan akad Penggugat tidak diberikan kedua akad Nomor 00006/870/06/2018/07A dan Nomor 00006/870/06/2018/07B oleh Tergugat I dan pada tanggal 13 Juli 2020 Penggugat meminta akad pembiayaan murabahah untuk kedua akat tersebut kepada Tergugat I dan Penggugat diberikan akte pembiayaan murabahah yang ternyata isi salinan tidak lengkap yaitu uraian halaman pasal 16 ayat 2 dan sampai pasal 20 yang diberikan oleh Tergugat I (pimpinan terdahulu;;

Alasan tersebut dipertimbangkan oleh Majelis sebagai berikut :

1. Bahwa ketentuan dan tatacara pelelangan atas hak tanggungan diatur secara khusus (*lex specialis*) oleh Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan peraturan lain yang berkaitan dengan lelang, sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

2. Bahwa walaupun salinan Pembebanan Hak Tanggungan maupun salinan Akad Pembiayaan *Murabahah* tersebut tidak diberikan ataupun tidak lengkap isinya yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat setelah Penggugat memintanya kepada Tergugat I, hal tersebut dapat dikatakan sebagai pelanggaran terhadap Pasal 4 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen; Maka sesuai dengan Pasal 6 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen tersebut Penggugat dapat mengajukan gugatan sengketa konsumen dan atau mengadakan halnya kepada Badan Perlindungan Konsumen (BPK) sebagaimana diatur dalam Pasal 31 sampai dengan Pasal 43 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, dan pertimbangan selebihnya sengketa hal ini bukan menjadi kewenangan Pengadilan Agama;

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka alasan pertama Penggugat tersebut tidak dapat dibenarkan;

Alasan kedua :

Bahwa Pelelangan tidak didahului adanya Peringatan (somasi) oleh Tergugat I kepada Penggugat;

Alasan tersebut dipertimbangkan oleh Majelis sebagai berikut :

1. Bahwa somasi atau pernyataan lalai (*ingebrekestelling*) diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata. Yaitu teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Timbulnya somasi disebabkan debitur tidak memenuhi prestasinya sesuai dengan yang diperjanjikan;
2. Bahwa kedudukan somasi setelah adanya wanprestasi bukanlah wajib (imperatif) tetapi bersifat anjuran, dalam arti walaupun tidak terdapat somasi bila terdapat bukti adanya wanprestasi, maka tuntutan atas pemenuhan hak dapat dilakukan;
3. Bahwa walaupun terdapat somasi kepada Penggugat sekalipun, maka somasi tidak berguna lagi bagi Penggugat, karena Penggugat secara implisit telah mengakui bahwa setelah terjadinya musibah usahanya tidak

dapat berjalan sehingga Penggugat macet dan tidak dapat mengansur pinjaman;

4. Bahwa somasi sebagai suatu tegoran, lazimnya dilakukan sebelum terwujudnya wanprestasi;
5. Bahwa terlebih dari itu, berdasarkan :
 - 5.1. Bukti T1.4A Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) No. KCP/870-6/004/07/2019, tanggal 04 Juli 2019;
 - 5.2. Bukti T1.4B, Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) No. KCP/870-6/015/07/2019, tanggal 15 Juli 2019. dan
 - 5.3. Bukti T1, 4C, Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) No. KCP/870-6/023/07/2019, tanggal 23 Juli 2019, membuktikan bahwa Tergugat I telah menyampaikan peringatan kepada Penggugat.

Berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut, alasan kedua Penggugat tersebut tidak dapat dibenarkan;

Alasan ketiga :

Bahwa pelelangan tidak didahului adanya Penetapan Pengadilan tentang adanya wanprestasi bagi Penggugat;

Alasan tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Bahwa bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Tergugat III yaitu bukti
 - 1.1. Bukti T.III-3 berupa fotokopi Surat Permohonan Lelang, Nomor 001/BNISy/MMR/08/20, tanggal 07 Agustus 2020, yang diajukan oleh PT. Bank BNI Syariah Mikro Mataram kepada Tergugat III (KPKNL), dihubungkan dengan bukti T1-2A dan T-III.2(Sertipikat Hak Milik dan Sertifikat hak Tanggungan) membuktikan adanya permohonan lelang Hak Tanggungan yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat III;
 - 1.2. Bukti TIII.5, berupa fotokopi Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 10 September 2020, yang dikeluarkan oleh Kementrian keuangan Republik Indonesia DiRektorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah Bali dan Nusa Tenggara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Mataram, membuktikan

bahwa Tergugat III telah melakukan pengumuman lelang atas obyek Hak Tanggungan atas nama Penggugat;

- 1.3. Bukti TIII.8A berupa fotokopi Pengumuman Lelang I (Pertama) Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 10 September 2020 yang *dikeluarkan* oleh PT.Bank BNI Syari'ah Kantor Cabang Cakranegara Mataram membuktikan Bahwa Tergugat I telah dilakukan Pengumuman Lelang obyek Hak Tanggungan atas nama Penggugat;
- 1.4. Bukti TIII-9 berupa Fotokopi Risalah Lelang Nomor 209 /87/ 2020, tanggal 10 September 2020, membuktikan bahwa Tergugat III (KPKNL) Mataram telah melakukan pelelangan atas Obyek Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 02203/2018 tanggal 27 November 2018 secara benar dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
2. Bahwa adanya wanprestasi, tidak perlu penetapan khusus dari Pengadilan (Hakim), akan tetapi dianggap cukup jika nyata unsur-unsur tidak terpenuhinya suatu prestasi yang telah diperjanjikan; yaitu bisa terjadi karena :
 - a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
 - b. Terlambat memenuhi prestasi;
 - c. Memenuhi prestasi secara tidak baik;
3. Bahwa dalam persidangan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Para Tergugat, yaitu bukti P.3, dan TI.1A, berupa fotokopi Perjanjian Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 00006/870/06/2018/07A tanggal 11 Juli 2018, membuktikan bahwa Penggugat mempunyai kewajiban kepada Tergugat I untuk membayar angsuran pada setiap bulannya sebesar Rp 10.829.667,-;
4. Bahwa dalam persidangan sebagaimana diakui oleh Penggugat dan dibuktikan pula dengan bukti P-8, P.9 membuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan Pengumuman lelang dan pemberitahuan Lelang, kepada Penggugat demikian juga sesuai bukti T1.4A. T1.4B Tdan Ti.4c, membuktikan bahwa Tergugat 1 telah melakukan peringatan (somasi)

untuk melakukan Pembayaran terhadap kewajibannya kepada Tergugat I, namun dalam faktanya Penggugat tidak pernah melaksanakan kewajibannya tersebut, dan hal ini membuktikan bahwa Penggugat telah tidak mampu lagi memenuhi tagihan Tergugat I untuk mengangsur hutang pembiayaan dalam Akad Murabahah yang telah diterima Penggugat pada setiap bulan sebesar Rp 10.829.667-;Penggugat hanya bersurat mengenai pembebasan margin,

Maka berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pelelangan dilakukan oleh Para Tergugat sebagai lelang yang melanggar hukum tidak beralasan; Oleh karena itu alasan ketiga Penggugat tersebut haruslah ditolak;

Alasan keempat :

Surat Penetapan Jadwal Lelang dari Tergugat III tersebut tidak diketahui oleh Penggugat dan juga tidak melibatkan dan tanpa ada persetujuan yang sah dari Penggugat terhadap pelaksanaan lelang.

Alasan tersebut dipertimbangkan oleh Majelis sebagai berikut :

1. Bahwa dalam persidangan sebagaimana diakui oleh Penggugat dan dibuktikan pula dengan bukti P-8, P.9 membuktikan bahwa Penggugat telah menerima Pengumuman lelang dan pemberitahuan Lelang,dari Tergugat 1 demikian juga sesuai bukti TIII.3, TIII.4 TIII.5, TIII.6A, TIII.6B.TIII.6C TIII.8A, 8B dan TIII.9 membuktikan bahwa Tergugat III telah melakukan pelaksanaan lelang sesuai aturan yang berlaku dan telah melalui proses sebagaimana yang diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 tahun 2016.

Maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, alasan keempat Penggugat tidak berdasarkan atas hukum, karenanya haruslah ditolak;

Menimbang selanjutnya, bahwa Tergugat II sebagai pembeli Obyek Hak Tanggungan melalui lelang dihadapan pejabat umum, harus diakui sebagai pembeli yang itikat baik, maka karenanya hak-haknya harus dilindungi, sehingga pembelian tersebut tidak dapat dibatalkan;

Meimbang bahwa Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I bukanlah bentuk kesewenag-wenangan Tergugat I selaku Bank Umum Syari'ah , memberikan yang terbaik sesuai kaedah, tetapi sebagai bentuk menyelamatkan pembiayaan dan guna menjaga amanah dan bentuk pertanggung jawaban dana umat yang dikelola oleh Tergugat I dalam bentuk pembiayaan berdasarkan prinsip Syari'ah.

Bahwa hal ini sebagaimana telah diatur dalam fakta Dewan Syari'ah Nomor 92/DSN-MUI/IV/2014 Tentang Pembiayaan yang disertai Rahn (Al-Tanwil al- Mautsuq bi al-Rahn), angka ketujuh. Butir 2 dan 3, yang menegaskan bahwa .

“Dalam hal Rahin tidak melunasi hutangnya atau tidak menyelesaikan kewajibannya pada pada waktu yang telah disepakati, maka Mutahin wajib mengungatkan /memberitahukan tentang kewajibannya”.

Setelah dilakukan pemberitahuan/peringatan, dengan memperhatikan asas keadilan dan kemanfaatan pihak-pihak, Mutahin boleh melakukan hal-hal berikut;

“Menjual paksa barang jaminan (marhun) sebagaimana diatur dalam substansi Fatwa DSN-MUI Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn (ketentua ketiga angka 5)

Bahwa di dalam POJK tersebut tidak satupun terdapat ketentuan baik secara eksplisit maupun implisit yang menyatakan bahwa upayaupaya penyelamatan pembiayaan melalui lelang hak tanggungan adalah pelanggaran terhadap kegiatan Bank yang berdasarkan prinsip Syari'ah.

Bahkan terdapat larangan bagi Bank Syari'ah untuk melakukan restrukturisasi pembiayaan Nasabah sebagaimana diatur dalam POJK No.16/POJK.03/2014. Pasal 56 penegasan bahwa.

“Bank dilarang melakukan restrukturisasi pembiayaan dengan tujuan untuk;

- a. Memperbaiki kualitas pembiayaan ; atau
- b. Menghindari peningkatan pembentukan PPA, tanpa memperhatikan kriteria Nasabah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 55 ayat (1). Adapun pasal 55 ayat (1) menegaskan lagi “reskruturisasi pembiayaan hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut;

- a. nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar. Dan
- b.nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah rektrutusasi.

Bahwa pada faktanya Penggugat tidak pernah mengajukan rektrutusasi. Kepada Tergugat I dan berdasarkan analisa pembiayaan dan fakta dipersidangan Penggugat tidak mengalami penurunan kemampuan bayar , akan tetapi tidak mampu membayar kewajiban sama sekali.

Bahwa terkait dengan surat somasi/teguran/peringatan untuk menyatakan seseorang lalai dari kewajibannya telah diatur secara tegas dalam pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Si berutang telah lalai, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa ia berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Menimbang, bahwa kewajiban untuk memberikan somasi/teguran/peringatan sebanyak 3 kali juga telah diatur tegas di dalam ketentuan mengenai lelang Eksekusi pasal 6 UU Hak Tanggungan Peraturan Dirjen Kekayaan Negara No.6/KN/2013 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan-perimbangan di atas dapatlah ditarik suatu kesimpulan bahwa lelang atas Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 1182, yang dijalankan oleh Tergugat III atas permohonan Tergugat I dan dimenangkan oleh Tergugat II, telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku sehingga sah secara hukum, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pihak yang kalah maka sebagaimana diatur dalam Pasal 192 ayat (1) RBg, Jo. Pasal 89 Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan dengan Undang Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Peradilan Agama, biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat, ketentuan Pasal 49, Pasal 50 Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan

perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Peradilan Agama jo. Pasal 162 RBg. dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.650.000,- (satu juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah dijatuhkan putusan ini pada hari Rabu, tanggal 22 Desember 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 18 Jumadil Ula 1443 Hijriyah, oleh kami **Dra.St.Nursalmi Muhamad.** sebagai Hakim Ketua Majelis, serta didampingi oleh H.Abidin H.Achmad.**SH.** dan **H.Yusup, S.H..M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Dra.Hj.Nurhasanah, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat;

Hakim Anggota,

Ttd.

H.Aibdin,H.Achmad, S.H..

Hakim Anggota,

Ttd.

H.Yusup.S.H.,M.H.

Hakim Ketua,

Ttd.

Dra.St.Nursalmi Muhamad

Panitera Pengganti

Ttd.

Dra.Hj.Nurhasanah, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp	30.000,-
2. Proses	Rp	50.000,-
3. Panggilan	Rp	1.850.000,-
4. Redaksi	Rp	5.000,-
5. Meterai	<u>Rp</u>	<u>6.000,-</u>
J u m l a h	Rp	1.650.000,-

(Satu juta enam ratus lima puluh ribu rupiah)